

Qual a melhor maneira de pagar um imóvel?

Ter, 18 de Outubro de 2016 09:59



Adquirir um imóvel é um passo importante na vida de qualquer pessoa. Seja para investir ou morar, a compra de um imóvel envolve uma série de fatores que precisam ser avaliados antes de realizar o sonho da casa nova. Um dos itens que geram mais confusão para os compradores é a forma de pagamento. Para isso, a Coordenadora Financeira do Grupo Thá, Claudia Meira, explica sobre as diversas modalidades de pagamento e esclarece as dúvidas mais frequentes, como, por exemplo, a utilização do FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

De acordo com a especialista, nas compras à vista de imóveis prontos ou na planta, o comprador realiza o pagamento total da unidade no momento da compra, restando apenas as taxas de Escritura e Registro do Imóvel. Já nas compras a prazo de imóveis na planta e com quitação por recursos próprios, o comprador adquire o bem seguindo cronograma de pagamentos definido no contrato com os valores e datas de vencimento de cada parcela. “As parcelas sempre serão corrigidas pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC-M), não contemplando subsídio de financiamento bancário, FGTS ou carta de crédito até a conclusão da obra. Como hoje o cenário e o mercado nos fazem buscar linhas de Financiamento à Produção (SFH) com bancos para término destas obras, dependendo do formato desta parceria com a Instituição Financeira pode existir também a possibilidade do financiamento na planta.”, afirma Claudia.

Nas compras a prazo, o comprador adquire o apartamento na planta, seguindo cronograma de pagamentos definido no contrato com os valores e datas de vencimento de cada parcela, incluindo a parcela de financiamento, que serão corrigidos pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC-M). “O comprador pode se decidir pela utilização de recursos do FGTS, ele pode utilizar a carta de crédito de consórcio, bem como optar por financiamento bancário junto ao agente financeiro”, diz Claudia, que destaca que a escolha do banco pode ser feita de acordo com a preferência do cliente.

No caso de compras de imóveis com a utilização do FGTS, é bom ficar atento a algumas recomendações. De acordo com a Caixa Econômica Federal, os requisitos do comprador para usar os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) na compra do imóvel são: ter no mínimo três anos de trabalho sob o regime do FGTS, mesmo que em períodos ou empresas diferentes; não possuir financiamento ativo no Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em qualquer parte do país; não ser possuidor, promitente comprador, proprietário, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel residencial urbano, concluído ou em construção no município onde mora ou onde exerce seu trabalho principal, nos municípios limítrofes e na região metropolitana; estar com as prestações do seu financiamento em dia, na data em que pedir para usar o FGTS; ser titular ou coobrigado no financiamento que pretende pagar parte do valor das prestações.

Claudia destaca ocasiões em que não se pode utilizar o FGTS. “Na aquisição de um imóvel comercial, ou para reformar um imóvel de que já é dono, comprar terrenos sem construção e até mesmo comprar material de construção e imóveis para terceiros não é permitida a utilização do FGTS e se atentar para o valor máximo de avaliação do imóvel que hoje é de R\$ 750 mil para os estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Distrito Federal e de R\$ 650 mil para os demais estados.”, diz a Coordenadora.

Aprovação do Financiamento

Escolhidos imóvel e a modalidade de pagamento, o segundo passo é o aval do banco financiador, que tem critérios próprios para análise e aprovação do crédito. “É necessário que o candidato a dono de um imóvel seja correntista do banco que irá financiar o bem, além de entregar toda a documentação necessária, que será avaliada sobre a ótica jurídica”, diz Claudia. A especialista destaca ainda a importância de reunir a documentação necessária, do contrário, será necessário interromper o processo para regularização, o que compromete o prazo previsto para a contratação da operação.