

Reportagem de capa

Ao financiar, evite usar mais de 20% da sua renda

Aumento das taxas de juros exige análise rigorosa do valor a ser gasto no financiamento

Edilaine Felix

Desde a última segunda-feira, dia 13 de abril, a Caixa Econômica Federal elevou as taxas de juros em 0,3 ponto percentual em todas as modalidades de financiamento de imóveis residenciais. A instituição é responsável por 70% do crédito imobiliário do País e esse movimento deve ser seguido pelos demais bancos, o que torna ainda mais necessário o candidato ao empréstimo pesquisar taxas e avaliar com precisão se é o momento adequado de recorrer à operação, já que o valor das prestações deve subir.

“Hoje, antes de financiar, é preciso avaliar a renda. O ideal é não comprometer o teto máximo de 30% dos seus ganhos. Faça com 15% ou 20% da renda, pois é bom ter uma folga, caso tenha problemas no meio do caminho”, diz o vice-presidente da Associação Brasileira de Mutuários da Habitação (ABMH), Wilson Rascovit.

Lembre-se de que o valor máximo financiado não pode ser superior a 80% do valor do imóvel. E o custo efetivo máximo para o mutuário final, compreendendo juros, comissões e outros encargos financeiros, não pode exceder 12% ao ano.

“Também é importante fazer amortização do saldo. A cada dois anos é possível utilizar o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e abater algumas parcelas. Com isso, você diminui o tempo de financiamento e ganha em tempo e juros”, acrescenta Rascovit.

Ele faz o alerta em razão de o comprador poder utilizar o FGTS para a compra do imóvel em operações realizadas com recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Para tanto, é preciso ter no mínimo três anos de trabalho sob o regime da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), não possuir financiamento ativo no SFH e não ter nenhum outro imóvel residencial urbano.

Nas operações de crédito realizadas com recursos do SFH são financiados imóveis avaliados em até R\$ 750 mil nos Estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e no Distrito Federal e em até R\$ 650 mil para os demais Estados do Brasil. Os imóveis com valor acima de R\$ 750 mil têm os financiamentos regidos pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

Em razão do reajuste determinado pela Caixa, nos financiamentos feitos pela instituição via SFH para compradores que não são correntistas, a taxa subiu de 9,15% para 9,45% ao ano, mais a TR. Mas os correntistas também pagarão valores maiores se recorrerem ao financiamento: 9% ao ano mais TR, antes era de 8,7%. Para servidores públicos e clientes que rece-

bem salários pela instituição, os juros subiram de 8,5% para 8,8% ao ano, mais TR.

Por outro lado, os bancos privados, em parceria com construtoras e imobiliárias, são responsáveis por altos volumes financiados. Em 2014, o Banco Santander, por exemplo, financiou R\$ 21,7 bilhões na carteira de crédito imobiliário para pessoa física, alta de 35,8% em relação a 2013, quando somou R\$ 15,7 bilhões.

Para o superintendente executivo de negócios imobiliários do Santander, Rodrigo Monteiro de Barros, essa elevação no volume de crédito é importante para a instituição, pois aumenta a oportunidade de o comprador criar vínculos com o banco, uma vez que o contrato de um imóvel pode ser de até 35 anos.

Clientes do Santander que financiam a casa própria pelo SFH pagam taxa de 9,80% mais TR. Já para os não correntistas a taxa é de 10,30% mais TR.



WERETHER SANTANA/ESTADÃO

Amortização. A cada dois anos é possível abater algumas parcelas do saldo devedor

● Mexida no mercado

9,45%
É para o quanto subiu a taxa de financiamento imobiliária feito pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) na Caixa para clientes que não têm relacionamento com o banco. Antes, era 9,15%

O microempresário Fábio Menezes Brandão, de 41 anos, financiou em 30 anos um apartamento na zona norte da capital. A construtora tinha uma parceria com um banco privado, do qual ele não era cliente, mas optou pelo crédito.

“Pesquisei as taxas em outros bancos, inclusive no que eu era

70%
É a parcela de todo o financiamento imobiliário realizado no País que cabe à Caixa Econômica Federal. O valor máximo de um imóvel financiado pelo SFH é de R\$ 750 mil em São Paulo

correntista e apenas na Caixa era levemente menor que os 7% ofertados pela instituição”, diz.

Depois de fazer levantamento em outros bancos, tirar dúvidas em relação às taxas e documentação, Brandão preferiu pagar para ter menos burocracia. “Paguei R\$ 1.500 para a assessoria de crédito da construtora e

fiz o financiamento com o banco parceiro. Em quatro meses o contrato estava pronto.”

Ele financiou o valor de R\$ 200 mil do imóvel avaliado em R\$ 350 mil. O restante foi pago com recursos próprios. “Vale a pena pesquisar taxas no mercado antes de optar por uma instituição. No meu caso, o banco parceiro da construtora foi o melhor negócio”, diz Brandão.

Embora cada banco tenha uma tabela, a diretora executiva do Procon-SP, Ivete Maria Ribeiro, lembra que as taxas referentes às operações de crédito no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são reguladas pelo Banco Central (BC).

Construtora. A assinatura do

FIQUE DE OLHO

● **Custos de administração**
O valor da tarifa mensal eventualmente cobrada do mutuário com o objetivo de ressarcir custos de administração desse contrato é limitado a R\$ 25,00

● **Análise de propostas**
Tarifas cobradas com o objetivo de ressarcir custos relativos à análise de proposta de apólice de seguro habitacional individual é limitada a R\$ 100

● **Contratações de apólice**
Apólices de seguros de morte e invalidez permanente, danos físicos ao imóvel e responsabilidade civil do construtor, não estão incluídos no custo efetivo máximo

● **Demais tarifas**
Despesas cobradas do mutuário, inclusive para avaliação do imóvel financiado ou dado em garantia também estão incluídas no custo efetivo máximo, de 12%

contrato com a construtora, antes mesmo de obter o crédito do banco, é outro ponto a ser observado com cautela.

De acordo com a diretora executiva do Procon-SP, entre outros itens, no documento devem constar: as especificações da oferta, da minuta, do termo de reserva ou da proposta; a identificação do incorporador e/ou construtor e do vendedor; o valor do sinal e o valor total do imóvel.

Ivete também ressalta a importância de incluir na minuta, os índices de reajuste e sua periodicidade, quando houver parcelamento, e o local do pagamento e as penalidades por atraso: “Lembrando que a multa por atraso só pode ser de até 2%”.

FGTS pode ser usado em lances de consórcio

O sistema de consórcio é outra modalidade para ter a casa própria. Neste sistema, o cliente pode adquirir um imóvel novo, usado ou um terreno para construção. Segundo a Caixa Econômica Federal, a maior vantagem do consórcio é que o cliente não paga juros.

No sistema de consórcio a instituição financeira administradora do consórcio reúne um grupo de pessoas com o interesse de comprar um bem. Os integrantes desse grupo pagam mensalidades fixas e participam de sorteios, no qual o contemplado receberá uma carta de crédito no valor definido no começo do contrato e poderá usar esse valor para comprar o imóvel. O participante também poderá dar lances para antecipar o recebimento do crédito.

O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) podem ser utilizados no consórcio imobiliário em lances, quitar o valor devedor e compor recursos para o pagamento de parte do bem.

Na Caixa, o valor mínimo para crédito imobiliário é de R\$ 70 mil e o máximo de R\$ 700 mil. As mensalidades são a partir de R\$ 886,69, com prazo máximo de 200 meses para pagar.

As taxas de administração do consórcio variam de acordo com a faixa de crédito: de R\$ 70 mil a 140 mil, a taxa é de 17%; de R\$ 150 mil a R\$ 300 mil, administração de 18%, e de R\$ 400 mil a R\$ 700 mil, a taxa é de 15%. /E.F.

PATROCINADOR OFICIAL
Rio 2016 Jogos Paralímpicos

Sua casa própria, com rapidez e simplicidade.
Crédito Imobiliário Bradesco

A alegria é sempre igual. Só muda o endereço. Fale com seu Gerente Bradesco ou ligue 0800 273 3486 e conquiste a chave do seu sonho.

Fone Fácil Bradesco: 4002 0022 / 0800 570 0022
SAC - Alô Bradesco: 0800 704 8383
SAC - Deficiência Auditiva ou de Fala: 0800 722 0099
Ouvidoria: 0800 727 9933
bradesco.com.br @Bradesco facebook.com/Bradesco

Bradesco
Tudo de BRA para você.

Empresas oferecem assessoria de crédito

A empresa de intermediação imobiliária Abyara Brasil Brokers tem parceria com o Banco HSBC para o financiamento de empreendimentos lançados e de imóveis prontos.

“A principal vantagem é a menor burocracia que aliada com a confiança que o cliente já adquiriu com a imobiliária, ajudam na prestação do serviço”, diz a

diretora de marketing, Paola Alambert.

Astaxas de juros aplicadas pelo banco dependem do prazo, do perfil cliente, do valor do imóvel e se o comprador é correntista e ter até 30 anos para quitar a dívida.

“Temos parceria com o HSBC, mas se o processo não for aprovado a assessoria de cré-

dito da Abyara auxilia o cliente com outros bancos”, diz Paola.

A Marques Construtora tem parceria com os bancos Santander, Itaú e Bradesco pelos sistemas SFH e SFI e indica uma assessoria financeira para ajudar o cliente.

Nos últimos quatro empreendimentos entregues (três em dezembro de 2014 e um em feve-

reiro deste ano) três foram financiados pelo Santander, com taxa de juro em torno de 8,8% mais TR.

“Em torno de 70% das vendas são financiamentos. Sempre tivemos parceria, pois o financiamento é vital para o setor”, diz o diretor administrativo e financeiro da Marques Construtora, Luciano Lucena da Silva.



DTVULGAÇÃO / MARQUES CONSTRUTORA

Marques. Construtora tem 70% das suas vendas financiadas