

ARTE: CIRILO QUARTIM

Casa própria: sonho, mas com pés no chão

Quem sonha com a casa própria, mas ainda não tem todo o dinheiro necessário e precisa de crédito, deve comparar as alternativas para escapar de armadilhas. Os especialistas recomendam avaliar as possibilidades com os pés no chão.

Na hora de decidir, leve em conta o sonho, mas pense com a calculadora na mão.

O mercado oferece muitas maneiras de se comprar um imóvel residencial: financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), hipoteca, consórcio, compra

direta da construtora e outros tipos de empréstimos. Veja neste *Especial Cidadania* as condições do SFH e como obter esse tipo de financiamento. Na próxima edição, serão mostradas outras linhas de crédito que podem ajudá-lo a realizar o seu sonho.

O passo a passo do SFH

Para obter um financiamento, siga as etapas

Pesquisa

Selecione um agente do SFH – veja uma lista no *site* da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (www.abecip.org.br). Na maioria dos *sites* é possível simular o financiamento e ver o valor das prestações e dos juros. Eles também informam a lista de documentos necessários e todos os formulários a serem preenchidos. Se o agente for um banco, você terá de abrir e manter uma conta. Mesmo já tendo escolhido o imóvel (veja dicas na edição 110, de 13-2-2006), não feche negócio nessa fase.

Cadastro e análise do crédito

Faça o cadastro e entregue os documentos solicitados. Aprovado o cadastro, o agente emite uma carta de crédito em que se compromete a emprestar um valor X para comprar um imóvel. Agora você pode fechar o negócio.

Avaliação do imóvel

Nessa fase você identifica o imóvel e pede a avaliação do agente do SFH.

Análise jurídica

Agora são entregues os documentos do vendedor e do imóvel. Havendo qualquer problema nessa documentação, o processo pára e a responsabilidade é daquele cujos documentos não estiverem em ordem.

Liberação do financiamento

Em geral o dinheiro é depositado diretamente em nome do vendedor. O processo todo pode demorar até 60 dias, se não houver problema com os documentos. Se houver, o processo pára até que a documentação esteja em ordem.

Veja as regras fixas

- O financiamento é para construção e aquisição de imóveis residenciais novos ou usados.
- A garantia da dívida é o imóvel, que não pode ser vendido sem a concordância do agente.
- Valor do imóvel: entre R\$ 40 mil e R\$ 350 mil.
- Valor financiado: de R\$ 20 mil a R\$ 245 mil (80% do valor do imóvel). Para financiar 100%, alguns agentes juntam dois tipos de financiamento.
- Limite máximo para os juros: 12% ao ano.
- Não há limite legal para a relação prestação/renda, mas o mercado limita a prestação entre 25 e 30% da renda do comprador (ou do casal).
- É obrigatória a contratação de seguro com cobertura por morte ou invalidez permanente.
- Se há apenas um devedor e ele morre, o seguro paga toda a dívida. Se o casal figura como devedor, o seguro paga apenas a parte da dívida assumida pelo cônjuge falecido.
- O saldo devedor e a prestação são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), mesmo índice de rendimento da caderneta de poupança.

Condições que podem variar

- Limite de idade: é comum os agentes exigirem que a idade somada ao prazo de financiamento não ultrapasse 65 ou 70 anos.
- Prazo: cada agente tem seus prazos, até um máximo de 20 anos. Escolha o que melhor atenda a seus objetivos, lembrando que, quanto menor o prazo, menor o valor total de juros a ser pago.
- Juros: esse é um item a ser pesquisado com muita atenção – qualquer variação na taxa de juros fará uma enorme diferença no seu bolso. Há ofertas de taxas menores em caso de débito direto no contracheque e também para imóveis de menor valor, por exemplo. Também é possível escolher entre:
 - > taxas pré-fixadas: em geral mais altas, mas conhecidas; e
 - > pós-fixadas: normalmente mais baixas, porém desconhecidas e com possibilidade de aumentar.
- Correção do saldo devedor e das parcelas: o reajuste pode ser anual, mensal, etc. Atenção: se o índice e a periodicidade dos reajustes do saldo e da prestação forem diferentes, poderá haver um resto de saldo devedor no fim do financiamento.
- Valor do seguro: compare os preços, que em geral são bem salgados.

Atenção para as despesas

- Tarifa de administração, abertura de crédito, inscrição e outras: podem variar de zero a R\$ 600.
- Avaliação do imóvel: em média, R\$ 300.
- Análise jurídica do negócio: cerca de R\$ 400.
- Certidões: as taxas variam de estado para estado.

- Imposto de Transmissão de Bens *Intervivos* (ITBI): pago ao município, é um percentual sobre o valor do imóvel declarado no IPTU (em São Paulo é de 0,5% para o valor financiado pelo SFH e de 2% para o restante do valor constante no IPTU).
- Registro do contrato no cartório de registro de imóveis. O valor

da taxa varia de estado para estado. No Distrito Federal, o registro custa R\$ 156,80 se o comprador não tiver outro imóvel residencial.

Consulte o agente do SFH sobre o valor dessas taxas no seu município. Alguns agentes oferecem a possibilidade de incluir essas despesas no valor do financiamento.

A prestação

Parcela mensal =
seguro + parte dos juros + parte do valor emprestado

A parte dos juros não diminui o valor da sua dívida: é o “custo” que você paga pelo empréstimo.

A parte do valor emprestado é chamada amortização e é a que efetivamente diminui o saldo devedor. Só quando a soma de todas as amortizações fica igual ao valor do empréstimo é que a dívida está quitada.

É importante saber que o agente pode rescindir o contrato por não pagamento depois de três meses de atraso de qualquer obrigação prevista no contrato ou depois de três mensalidades atrasadas.

Os sistemas de amortização

No financiamento pelo SFH, você terá que decidir:

- o valor e o prazo;
- se a taxa de juros será pré ou pós-fixada; e
- a fórmula de cálculo da prestação. As mais usadas são:

Price - Em cada prestação a soma (juros + amortização) é fixa e a prestação varia com a correção monetária.

- Vantagem: a prestação é menor no início.

- Desvantagens: a prestação cresce bastante e a dívida demora muito para começar a diminuir significativamente.

SAC - O valor da amortização em cada prestação é fixo e a prestação vai diminuindo ao longo do tempo.

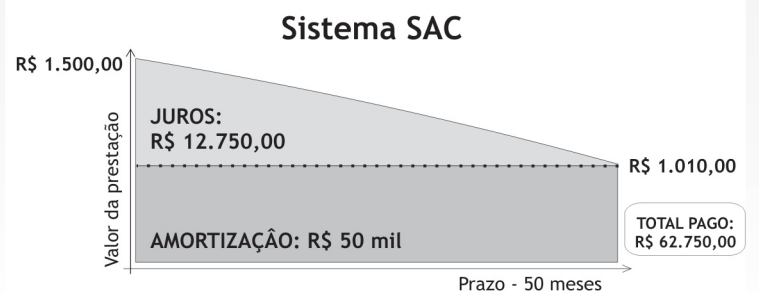
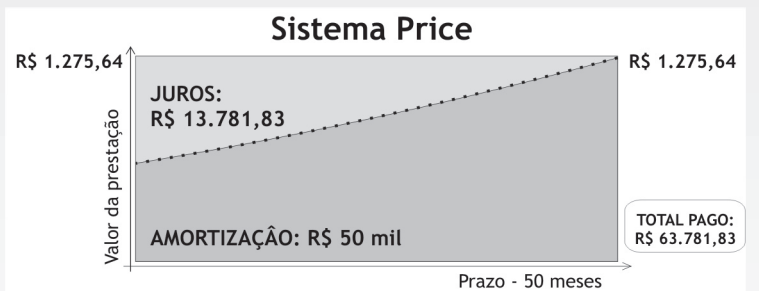
- Vantagens: o saldo devedor diminui na primeira parcela, as parcelas diminuem mês a mês, e o total pago é menor.

- Desvantagem: o valor inicial das parcelas é mais alto.

Compare Price e SAC

Valor financiado: R\$ 50 mil
Prazo: 50 meses - Juros: 12% ao ano

(Atenção: a correção foi excluída para facilitar a compreensão. Na prática, a prestação no sistema Price não é constante: ela cresce bastante ao longo do tempo por causa da correção monetária)



O saldo devedor

$$\text{SALDO DEVEDOR} = \left\{ \text{EMPRÉSTIMO} + \text{REAJUSTE DO EMPRÉSTIMO} + \text{JUROS} \right\} - \left\{ \text{AMORTIZADO} + \text{REAJUSTE DO AMORTIZADO} + \text{JUROS PAGOS} \right\}$$

Veja a evolução do saldo devedor e da prestação:

Valor financiado: R\$ 60 mil - Prazo: 48 meses

Taxa de juros: 12% ao ano - Correção: 0,5% - Sistema: Price

(na prática o índice de correção varia mês a mês)

Mês	Saldo inicial	Correção do saldo	Saldo corrigido	Prestação			Total da prestação	Saldo devedor
				Juros	Amortizado	Correção do amortizado		
1	60.000,00	300,00	60.300,00	-603,00	-980,03	-4,90	-1.587,93	59.315,07
2	59.315,07	296,58	59.611,65	-596,12	-989,83	-9,92	-1.595,87	58.611,89
3	58.611,89	293,06	58.904,95	-589,05	-999,73	-15,07	-1.603,85	57.890,15
46	5.816,09	29,08	5.845,17	-58,45	-1.533,56	-395,47	-1.987,48	3.916,13
47	3.916,13	19,58	3.935,71	-39,36	-1.548,90	-409,17	-1.997,43	1.977,65
48	1.977,65	9,89	1.987,54	-19,88	-1.564,39	-423,15	-2.007,42	0
TOTAIS				17.297,74	60.000,00	8.605,84	85.903,58	

Por que em alguns casos o saldo devedor final não é zero?

Porque o reajuste do saldo devedor ou é mais frequente ou é maior que o reajuste da prestação.