



Para Marcelo, momento é favorável para investir em um imóvel

Crédito para alto padrão

Guilherme Baffi 13/9/2019

Mudanças no financiamento da Caixa favorecem a aquisição de imóveis com valores mais altos. Agora, governo estuda a possibilidade de liberar recursos do FGTS para compra de imóveis com valor acima de R\$ 1,5 milhão

O financiamento de imóveis pela Caixa Econômica Federal é comumente associado a casas e apartamentos populares, principalmente aqueles comercializados por meio do programa Minha Casa, Minha Vida. Mas o crédito imobiliário oferecido pelo banco público não se restringe a esse segmento, podendo, inclusive, ser usado para comprar imóveis de alto padrão. Nesse caso, porém, as taxas e condições de pagamento são diferenciadas.

A primeira possibilidade de financiamento para o segmento de alto padrão foi uma linha de crédito imobiliário lançada pela Caixa com atualização do saldo devedor pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) que, segundo o presidente da Caixa, Pedro Guimarães, é uma grande mudança no mercado. "É uma redução do custo do crédito, algo que a gente acredita que vai ter impacto no crescimento econômico dos próximos anos. Vai ter mais emprego, mais crédito e vai movimentar a economia", afirmou em comunicado à imprensa.

Mudanças anunciadas pela Caixa em junho deste ano favoreceram a aquisição de imóveis de maior valor. A taxa mais em conta para clientes do banco caiu de 8,75% ao ano para 8,5% ao ano. Já a taxa mais alta, para quem não é correntista da Caixa, era de 11%

e caiu para 9,75% ao ano. A diferença, que chega a 1,25 ponto percentual, representa uma economia de até R\$ 421 mil para um imóvel de R\$ 2 milhões, por exemplo. "Toda modalidade de crédito que facilite a venda é mais uma opção que vem a ajudar neste momento. O cliente deve escolher bem, ver os prós e contras porque não temos histórico muito bom de inflação no Brasil", avalia o corretor Salvione, da Salvione Imóveis.

Esse corte nos juros vale para financiamentos imobiliários enquadrados no Sistema Financeiro de Habitação (SFH), com recursos do FGTS e da poupança para bens de até R\$ 1,5 milhão, e no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), para imóveis acima desse valor. Para casas e apartamentos residenciais que se enquadram em ambos os sistemas, a taxa mínima é de IPCA+2,95% ao ano, enquanto a taxa máxima é de IPCA+4,95%, vigentes desde 26 de outubro deste ano. Vale lembrar que os contratos com essa atualização pelo IPCA seguirão condições como a quota máxima de financiamento de 80% do valor do bem e prazo máximo de 360 meses.

"Grande parcela das pessoas interessadas em adquirir um novo imóvel busca recursos por meio de financiamento bancário, com isso, a redução que acompanhamos em relação às taxas de juros de financiamento colaboram muito para o mercado imobiliário de

uma maneira em geral", diz o corretor de imóveis Marcelo Eleuterio, proprietário da Select Imóveis. Assim, as mudanças realizadas pela Caixa têm como objetivo facilitar o financiamento de imóveis de todos os modelos, movimentando cada vez mais esse mercado.

Segundo o corretor, essa alteração é uma vantagem para clientes que buscam esse tipo de crédito, dando mais liberdade na hora da compra e tranquilidade de escolha, afinal, a tendência é que outras instituições também invistam em mudanças desse tipo. "Este é um momento favorável para investir em imóvel, pois deparamos com bastante oferta, juros mais baixos e diversidade de instituições aptas a oferecer sempre o melhor serviço a que o cliente desejar", acrescenta Eleuterio.

FGTS

Com o crescente lançamento de imóveis de médio e alto padrão, o Governo Federal pretende estender o uso dos recursos do Fundo de Garantia para o SFI. Portanto, está em análise a possibilidade de autorização do uso de recursos do FGTS para financiamento de imóveis cujo valor ultrapassa R\$ 1,5 milhão, podendo ser utilizado para abater o valor das prestações ou até mesmo liquidar o saldo devedor caso a emenda seja aprovada.

(Colaborou Larissa Senigali)