

CONSTRUÇÃO CIVIL

Taxas das linhas da casa própria variam de 4% a 12%

Baixa renda paga juros menores; classe média precisa se planejar para tomar empréstimo

GABRIEL ZANUTI
DA REDAÇÃO

Comprar um imóvel financiado exige planejamento de quem pretende conquistar a casa própria, especialmente entre as famílias de renda média que não conseguem acessar as condições mais vantajosas dos programas habitacionais. A combinação de juros elevados, imóveis valorizados e dificuldade para reunir a entrada pode adiar a compra e tornar o financiamento um compromisso difícil de assumir.

A Caixa oferece diferentes modalidades de crédito imobiliário, desde o Minha Casa, Minha Vida (MCMV), com juros reduzidos conforme a renda e o enquadramento do comprador, até linhas convencionais que atendem a imóveis de valores mais altos.

Nas modalidades tradicionais, as taxas informadas pelo banco partem de 10,99% ao ano mais a Taxa Referencial (TR, de 2,02% no acumulado dos últimos 12 meses), enquanto os financiamentos do programa habitacional podem ter juros a partir de 4% ao ano.

O cenário, porém, não depende apenas da taxa anunciada. O valor da entrada, o percentual do imóvel que pode ser financiado, os seguros, os custos de documentação e a renda exigida influenciam diretamente a possibilidade de aprovação do crédito.

Para o economista e professor universitário Luciano Simões, o endividamento das famílias é um dos fatores que dificultam o acesso ao financiamento. Se-



Instituições financeiras avaliam capacidade de pagamento do comprador antes de conceder financiamento

IMPACTOS NA DECISÃO

O diretor regional do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP), Lucas Teixeira, afirma que o ritmo de vendas segue em patamar semelhante ao registrado no ano passado. Ainda assim, as taxas de juros e as incertezas típicas de períodos eleitorais podem afetar pontualmente as decisões de compra e as condições de acesso ao crédito. “A classe média é uma das mais impactadas pelo cenário de juros elevados, especialmente a parcela que não se enquadra nas condições do Minha Casa, Minha Vida, na Faixa 4 (renda de R\$ 9.6 mil a R\$ 13 mil)”, diz Teixeira. Segundo ele, os consumidores que dependem de financiamentos convencionais ficam mais expostos às mudanças nas condições de crédito. Parte deles pode adiar a aquisição até conseguir reunir uma entrada maior ou encontrar uma alternativa compatível com o orçamento.

gundo ele, despesas acumuladas com cartão de crédito, empréstimos e outros parcelamentos reduzem a margem disponível para

assumir uma prestação imobiliária. “Qualquer parcela adicional tira o seu poder de barganha junto a um banco”, afirma.

Simões explica que as instituições financeiras avaliam a capacidade de pagamento antes de conceder o crédito. Mesmo quando o interessado tem renda suficiente para arcar com a prestação em uma análise simplificada, outros compromissos financeiros podem impedir a aprovação.

A situação é particularmente delicada para a classe média, que, segundo o economista, costuma ter menos acesso a subsídios habitacionais e precisa recorrer a linhas convencionais, com juros mais altos e exigências de entrada que podem representar centenas de milhares de reais nos imóveis mais caros.

MCMV financia imóvel de até R\$ 600 mil

■ ■ ■ A principal alternativa para quem busca juros reduzidos é o Minha Casa, Minha Vida, que contempla renda mensal de até R\$ 13 mil. Mas a taxa e o limite do imóvel variam de acordo com o enquadramento do comprador.

Na modalidade da classe média, a renda familiar pode chegar a R\$ 13 mil, com imóveis de até R\$ 600 mil, segundo a GM Financiamento Imobiliário. A taxa para essa faixa é de 10,47% ao ano.

Nas demais faixas, os juros são menores, chegando a 4,25% ao ano, de acordo com a renda e as condições de enquadramento. O programa também possui limites para o valor dos imóveis, o que pode restringir as opções em municípios onde os preços são mais elevados.

A Caixa também opera linhas com recursos do FGTS, incluindo o Pró-Co-tista e outras modalidades habitacionais. Para imóveis residenciais financiados com recursos da poupança, o banco oferece crédito pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) para imóveis de até R\$ 2,25 milhões. Já o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) é destinado a imóveis acima desse valor.

Na tabela encaminhada à reportagem, a Caixa informa taxas efetivas de 10,99% a 11,49% ao ano mais TR para aquisição residencial pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE, que usa recursos da poupança) no SFH. No SFI, as taxas vão de 11,80% a 12% ao ano mais TR. Os prazos podem chegar a 420 meses (35 anos), dependendo da modalidade.

Há ainda linhas para construção individual, aquisição de lotes urbanizados e reforma residencial, com condições específicas de juros e prazo.

O banco ressalta que cada produto possui regras próprias e que as simulações não representam aprovação de crédito. A concessão depende da análise das informações fornecidas pelo interessado.

FASE É DE PREÇOS EM ALTA

Para o economista e professor universitário Luciano Simões, o aumento dos custos de construção, incluindo materiais e mão de obra, contribuiu para a elevação dos preços finais dos imóveis. Na Baixada Santista, ele também aponta a procura por imóveis para investimento e locação como fatores que ajudam a explicar a valorização em determinados segmentos. O economista observa que a dificuldade para

comprar pode ampliar a procura por aluguel. Quando uma família não consegue financiar o imóvel próprio, precisa continuar morando em algum lugar, o que mantém a demanda por unidades para locação. Na avaliação de Simões, antes de assumir um financiamento, o comprador precisa considerar não apenas o valor da parcela, mas também os gastos mensais que já possui e a possibilidade de

enfrentar imprevistos durante o longo período de pagamento. A recomendação é comparar as condições de diferentes instituições, avaliar o custo total da operação e verificar se a prestação cabe no orçamento com margem de segurança. Também é importante considerar que uma eventual redução futura dos juros não é garantida e que a aprovação depende das condições vigentes quando o crédito for solicitado.

Entrada pode ser um dos principais obstáculos



Entrada será maior se crédito cobrir percentual baixo do valor do imóvel

■ ■ ■ Mesmo quando o comprador encontra uma linha de financiamento compatível com a renda, o valor necessário para a entrada pode inviabilizar a operação.

O diretor da GM Financiamento Imobiliário, Thiago Baroni, afirma que os bancos privados avaliam o perfil de cada cliente para definir o percentual de financiamento aprovado. Nas modalidades convencionais, o percentual pode variar conforme a instituição, o sistema de amortização e o histórico financeiro do interessado.

Segundo Baroni, a Caixa financia até 80% do imóvel pelo sistema de amortização constante (SAC) e até 70% pela tabela Price,

nas condições convencionais que ele acompanha.

No Santander, o percentual pode chegar a 90% pelo SAC e a 80% pelo Price, conforme a análise de crédito. Itaú e Bradesco também trabalham com percentuais que podem chegar a 80%, dependendo das condições da operação.

Isso significa que, com um imóvel de R\$ 500 mil, uma entrada de 20% corresponderia a R\$ 100 mil, sem considerar despesas adicionais. Se o financiamento cobrir apenas 70% do valor, a entrada sobe para R\$ 150 mil.

Para o economista e professor universitário Luciano Simões, o problema é ainda mais evidente nos imóveis de maior valor co-

mercializados em Santos. Ele cita apartamentos novos que podem custar R\$ 1,5 milhão, nos quais a entrada exigida representa uma barreira significativa para famílias que não possuem patrimônio acumulado.

CHEQUE ESPECIAL E CARTÃO

O economista também chama a atenção para o efeito do endividamento anterior sobre a análise de crédito. Segundo ele, a utilização frequente do cheque especial e o comprometimento elevado do limite do cartão podem prejudicar a avaliação feita pelos bancos.

CONFIRA NO PRÓXIMO SÁBADO
REPORTAGENS SOBRE OUTRAS OPÇÕES
DE FINANCIAMENTO NOS BANCOS
PRIVADOS E DIRETO NAS CONSTRUTORAS

LANÇAMENTO COM OBRAS ACELERADAS

Atrium

2 OU 3

DORMS (1 ou 2 Suítes) DORMS (1 Suíte + 1 Suíte Americana)

- 80M² a 123M² PRIVATIVOS
- 1, 2 OU 3 VAGAS
- LAVABO* • TERRAÇO GOURMET

LAZER SOFISTICADO

Aqui seu PLANO está ganhando FORMA

Perspectiva artística da fachada

Foto da obra

VISITE STAND - RUA COLÔMBIA, 19 - INFORMAÇÕES: 13 2202-4615 13 99784-1743

INCORPORAÇÃO, CONSTRUÇÃO E VENDAS
PLANO & FORMA 37 anos

37 ANOS CONSTRUINDO EXCELÊNCIA EM SANTOS

Praça dos Expedicionários, 19 - Cj. 153 - Gonzaga - Santos/SP - CEP 11065-500 - CRECI 63.363. Incorporação registrada sob o Registro nº 2 da Matrícula nº 103.987, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, em 24/07/2025. * Informações com nossa equipe de vendas.