



Investimento imobiliário Custo mais alto

Juro para financiar imóvel sobe 20% em dois anos e pesa no valor final

— Elevação da taxa básica de juros de 2% para 13,25% desde o ano passado encarece o sonho da casa própria; especialistas indicam esperar uma trajetória de queda da Selic

JENNE ANDRADE

Quem financiou um imóvel em meados de 2020 pode ter economizado algumas centenas de milhares de reais em juros. Naquele ano, a taxa básica de juros da economia, a Selic, estava na mínima histórica de 2% ao ano, o que jogou o custo efetivo total (CET) dos financiamentos imobiliários para uma média de 7% ao ano.

O CET reúne todas as taxas que serão pagas pelo comprador, como juros, despesas administrativas do banco e tributos, determinando o valor da parcela. De lá para cá, entretanto, a Selic subiu para os atuais 13,25% ao ano, em uma tentativa do Banco Central de conter o avanço da inflação – o maior patamar desde janeiro de 2017.

A mudança elevou os custos dos financiamentos que, agora, cobram em média 9,8% ao ano dos contratantes. Para um imóvel de R\$ 250 mil, o aumento de 2,8 pontos percentuais na CET significa uma diferença de R\$ 68 mil em juros, por exemplo.

Para imóveis de R\$ 500 mil e R\$ 1 milhão, o adicional é de R\$ 137 mil e R\$ 300 mil, respectivamente. Hoje, na comparação com 2020, o cliente paga cerca de 20% a mais pelo sonho da casa própria. As projeções são de Carlos Castro, planejador financeiro CFP® pela Associação Brasileira de Planejamento Financeiro (Planejar).

Segundo Castro, o custo efe-

IMPACTO DOS JUROS NA CASA PRÓPRIA

Escalada da Selic torna compra de imóvel mais cara

	VALOR DO IMÓVEL	ENTRADA DE 30%	VALOR FINANCIADO	VALOR A PAGAR COM SELIC A 2% AO ANO E CET DE 7% AO ANO	VALOR A PAGAR COM SELIC A 13,25% AO ANO E CET DE 9,8% AO ANO	DIFERENÇA
CENÁRIO 1	R\$ 250 mil	R\$ 75 mil	R\$ 175 mil	R\$ 354 mil	R\$ 422 mil	R\$ 68 mil
CENÁRIO 2	R\$ 500 mil	R\$ 150 mil	R\$ 350 mil	R\$ 707 mil	R\$ 844 mil	R\$ 137 mil
CENÁRIO 3	R\$ 1 milhão	R\$ 300 mil	R\$ 700 mil	R\$ 1,4 milhão	R\$ 1,7 milhão	R\$ 300 mil

OBS: SIMULAÇÃO CONSIDERA UM PRAZO DE FINANCIAMENTO DE 30 ANOS PELO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO SAC E CORREÇÃO PELA TR

FONTE: CARLOS CASTRO, PLANEJADOR FINANCEIRO CFP® PELA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE PLANEJAMENTO FINANCEIRO (PLANEJAR) | INFOGRÁFICO ESTADO

tivo total dos financiamentos poderia estar ainda maior. “A CET não subiu mais por um fator de mercado. A taxa só não está maior por conta da concorrência entre bancos, principalmente com a chegada das fintechs, que começaram a praticar juros mais baixos”, afirma.

Ele também explica que, por ter mais componentes dentro do custo efetivo total, essa taxa não se movimenta na mesma proporção que a Selic, apesar de ser norteada por ela. O risco de inadimplência, por exemplo, é um dos fatores que fazem parte da formação do juro do financiamento imobiliário.

“A Selic é a base para a determinação da taxa de juros da economia como um todo e do crédito, em particular. Logo, os juros do financiamento imobiliário são afetados pela taxa, mas não de forma proporcional ou imediata”, diz. Para Castro, o momento atual, de juros nas alturas, é desfavorável para financiar imóveis. O mais indi-

cado é esperar a Selic iniciar uma trajetória mais intensa de queda. Segundo o mais recente Boletim Focus, a expectativa é de que a taxa comece a arrefecer a partir de 2024.

“Com a Selic caindo, o financiamento ficará mais barato. Além disso, o interessado pode aproveitar esses dois anos para aumentar o valor de reserva”, diz Castro. “Se a pessoa não tem urgência na compra, a recomendação é deixar o juro trabalhar a favor da reserva, isto é, aplicar o valor na renda fixa para daqui dois anos ter montante maior de entrada.”

Um dos fatores a ser levado em consideração ao financiar um imóvel é o índice de correção das parcelas. Hoje, as taxas mais comuns são Taxa Referencial (TR), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M). No final, o valor a ser pago será a soma entre a CET e o índice de correção. O recomendado, diz Castro,

é optar pela TR. A taxa foi criada em meio à hiperinflação dos anos 90 para ser uma referência. Entretanto, após o controle da inflação, se manteve em patamares muito baixos ou nulos. É uma opção mais vantajosa do que a correção pelo IPCA ou IGP-M, que dispararam respectivamente 4,78% e 7,53%.

Opção
Se não há urgência em comprar o imóvel, analista sugere investir na renda fixa e esperar a Selic baixar

de janeiro a maio, e 12,66% e 15,26% em 12 meses (maio de 2021 a maio de 2022). “A inflação subiu absurdamente. Quem corrigiu pela inflação está sofrendo bastante porque as parcelas tiveram aumento acima de 15% ao ano”, diz Castro.

EMPRÉSTIMO. Foi o que ocorreu com Márcio Rocha, profis-

sional autônomo do setor de construção civil. Em meados de 2018, ele comprou um terreno de R\$ 55 mil em Cotia (SP). Deu entrada de R\$ 6,5 mil, com parcelas de R\$ 620 ao mês, por período de 15 anos. A correção dos valores em contrato, entretanto, era feita pelo IGP-M.

Com o salto do índice nos anos seguintes, o valor das mensalidades explodiu. Em 2018 e 2019, o índice acumulou alta de 7,53% e 7,3% ao ano, respectivamente. Em 2020, na esteira dos efeitos da crise do coronavírus na economia, a inflação medida pelo IGP-M saltou para 23,14% no acumulado do ano.

“O corretor não me falou que tinha correção de IGP-M. Paguei no primeiro ano 12 vezes de R\$ 620. Em 2019, virou 12 vezes de R\$ 670. Em 2020, passou para R\$ 720 e, depois, R\$ 772”, afirma Rocha. “Quando percebi, tentei conversar com o corretor que me vendeu e ele disse que não podia fazer nada, porque estava no contrato e que a culpa era minha por não ter lido. Eu disse que tinha confiado na idoneidade dele e ele me respondeu que eu não deveria confiar em ninguém.”

O autônomo se viu sem recursos para arcar com as parcelas do terreno e decidiu fazer um empréstimo com juros menores e quitar o valor restante. “O empréstimo, pelo menos, consigo negociar. Já se eu deixar de pagar o financiamento, perco tudo”, diz Rocha. **COLABOROU DANIEL ROCHA**

Ágora Academy

Conhecimento que gera rendimento.

Conheça sua nova plataforma de educação financeira. Formação através dos programas de Pós-graduação e MBA, além de cursos gratuitos e pagos de capacitação e profissionalização.



Saber investir é pra todos.

Parceiros Ágora: Ancond, B3, CIEE, FIA, FK Partners e Unibrad.
academy.agorainvestimentos.com.br



ÁGORA
INVESTIMENTOS