IMPACTO> Queda no juro pode ser favorável se parcelar 50% do valor

STOCKXPERTS/ DIVULGAÇÃO

Mudança
Como o valor necessário para dar a entrada ficou maior, o impacto dos juros tende a ser menor

Financiamento exige nova postura

Juliana Siqueira

As mudanças efetuadas pela Caixa Econômica Federal (CEF), no começo deste mês, no que diz respeito ao financiamento de imóveis ainda têm provocado dúvidas entre as pessoas, principalmente naquelas que há algum tempo vêm poupando para conseguir a quantia exigida para dar a entrada. Questionamentos como quem será afetado, buscas por alternativas e, até mesmo, análises acerca das modificações de pré-contratos têm sido feitos.

É o caso, por exemplo, de Eduardo Caldeira, 34, motorista particular. Para ele, o sonho da casa própria ficou mais distante. "Eu já até tinha feito os cálculos e estava com tudo pré-agendado. Vou ter de permanecer no aluguel até conseguir juntar mais dinheiro. Ainda estou estudando todas as possibilidades e me informando melhor sobre elas", diz.

E juntar esse dinheiro pode levar um bom tempo para alguns, tendo em vista esse novo cenário que se instaurou recentemente. Antes, era possível financiar até 80% do valor de um imóvel usado de até R$ 750 mil com os recursos da poupança. Agora, são 50%. Os imóveis acima de R$ 750 mil, que não possuem o dinheiro carimbado da poupança, passarão a possibilitar 40% de financiamento, em vez dos 70% anteriores. Essas condições não se aplicam a quem vai efetuar a compra utilizando o programa Minha Casa, Minha Vida.

Mas, antes de correr para outros bancos buscando novas oportunidades, é necessário analisar bem cada uma das condições, conforme frisa Bruno Burgarelli, advogado especialista em direito imobiliário. "O comprador precisa verificar o total do parcelamento a prazo para que não caia em uma 'armadilha'", diz.

Além disso, há outras opções disponíveis para quem for assinar contratos a partir de agora, conforme frisa Matheus Bonaccorsi, advogado especialista em direito empresarial e imobiliário.

"O consumidor terá como uma das alternativas a aquisição de imóveis novos, uma vez que esses não foram afetados pelas mudanças sofridas nos financiamentos fornecidos pela Caixa Econômica Federal", afirma.

E, ainda, nem tudo pode ser considerado negativo nessas mudanças, conforme ressalta Burgarelli. Ele lembra que, se, por um lado, as mudanças podem dificultar um pouco para o consumidor, por outro, elas serão capazes de, até mesmo, promover certa economia.

"O impacto dos juros tende a ser menor, já que o valor necessário para a entrada ficou maior. Quando você tem de dar pelo menos metade do valor, a queda nos juros pode ser bem significativa", finaliza.

ARQUIVO PESSOAL

O advogado Bruno Burgarelli ressalta que consumidor deve estar atento para não cair em armadilhas

Especialista fornece dicas de atitudes

Atualmente, há casos de pessoas que já assinaram um contrato de compra e venda de imóveis com imobiliárias e construtoras, mas não chegaram a obter, ainda, o financiamento com a Caixa Econômica Federal. Nesse caso, conforme explica Matheus Bonaccorsi, advogado especialista em direito empresarial e imobiliário, as novas condições também são válidas para elas. Sendo assim, ele dá algumas dicas. "Nesses casos, a primeira opção do comprador é tentar um acordo com o vendedor e negociar as condições que foram pactuadas no contrato dentro de seu orçamento na conjectura atual", explica ele. Após isso, formalizar as novas condições por um Termo Aditivo ao Contrato de Compra e Venda, de modo a se assegurar de que o que foi combinado será cumprido por ambas as partes. Caso o vendedor não concorde, o consumidor poderá optar pela rescisão do contrato", diz.