30/07/2015 - Casa própria – A importância de pagar no mínimo 30% do valor do imóvel até as chaves

Construtora Bambuí dá dicas para quem vai financiar a compra de um apartamento em construção

A compra de um imóvel é repleta de expectativas e planos futuros. No entanto, além de olhar se o produto atende o desejado no médio/longo prazo, o comprador precisa estar preparado para o financiamento – tanto para consegui-lo quanto para pagá-lo. Em 2014, os financiamentos imobiliários com recursos da poupança viabilizaram a compra e construção de 538,3 mil unidades, um crescimento de apenas 1,6% na comparação com 2013. E, embora tenha aumentado o percentual financiado dos imóveis - de 64,9% para 65,4% de 2013 para 2014, na maioria dos bancos, o limite máximo permitido para financiamento é de até 80% do valor - mas há um movimento no sentido de reduzir este percentual para a faixa dos 60%.
Por isso, segundo o Diretor Técnico e Comercial do Grupo Bambuí (construtora, incorporadora e imobiliária), Humberto Furlanetto, hoje os bancos estão mais criteriosos e mais restritivos em relação aos financiamentos. “Se o cliente consegue quitar de 35% a 40% do valor do imóvel até as chaves, ele provavelmente conseguirá financiar o restante sem problemas. Sem contar, que isso também é uma garantia que ele terá condições de pagar as parcelas do financiamento – mesmo em eventuais momentos de dificuldades”, afirma.

Veja outras dicas do executivo do Grupo Bambuí
Por que uma obra com agente financiador (banco) é uma segurança para o cliente? A obra financiada é uma segurança muito boa para o cliente porque a liberação do recurso fica condicionada aovolume de vendas (número de unidades vendidas) que a construtora vai reportando ao banco e a evolução física da obra. Ou seja, uma obra financiada é garantia de fluxo de caixa para a construção do empreendimento. “Por exemplo, suponhamos que uma obra custe R$ 100 milhões e o agente financiador vai repassar este dinheiro em 10 meses para a construtora. Por segurança, o banco irá passar 80% do valor mensalmente e os outros 20% é feita uma poupança com dinheiro das vendas daquele empreendimento”, explica Humberto Furlanetto.

O que é o desligamento da obra pelo banco? O desligamento é quando o cliente para de pagar as parcelas do seu imóvel para a construtora e começa a pagar diretamente para o banco. Neste momento, ele assume uma parte da dívida original da construtora junto ao agente financiador, ou seja, ocorre a contratação do financiamento. “Como funciona: o cliente assina um compromisso com o banco se comprometendo a dar o imóvel em garantia pelo valor que o banco vai passar para a construtora. Isso normalmente ocorre quando o empreendimento chega a 80% do cronograma, ou seja, a estrutura já está finalizada e está na fase final de acabamento”, afirma o executivo da Bambuí.
Por exemplo: o cliente tem um saldo devedor de R$ 200mil para quitar o imóvel com a construtora, ao conseguir o financiamento ele irá alienar o apartamento a favor do banco e, daí em diante, pagará as prestações mensais em longo prazo para o banco.

Mas vale a pena mesmo a taxa sendo um pouco maior? Segundo Humberto Furlanetto, pode parecer um pouco estranho em um primeiro momento, já que o cliente sai de um INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) junto a construtora para assumir uma taxa um pouco mais alta. Em contra partida, ele também não sofre com possíveis oscilações, além de passar a ter um seguro de negociação. Outro ponto importante é que o processo de financiamento não é uma coisa tão rápida de ser feita.
“Quando o imóvel é entregue, caso o cliente ainda não tenha conseguido o financiamento, ele passa a pagar IGMP+1. Ou seja, só ‘+1’ dá 12,5% ao ano porque é acumulativo. Como a taxa do banco é em torno de 10%, talvez seja mais interessante para o cliente conseguir o financiamento mais cedo, assumindo durante uns 6meses uma taxa um pouco mais elevada, e ter a certeza que vai fugir de uma período de 3 a 4 meses de uma taxa bem maior junto a construtora”, pondera.

Faço com o agente financiador da obra ou tento com outros bancos o financiamento? O importante é olhar sempre as taxas dos bancos – Custo Efetivo Total – CET e não olhar apenas taxa de juros nominal. Apesar da taxa ser praticamente uma commodity hoje, vale a pena negociar, já que para o banco é um investimento em um cliente potencial também para outros serviços.

Como garantir que vou conseguir o financiamento? O banco vai avaliar o seu fluxo de entradas e saídas, o quanto entra efetivamente e o quanto o cliente gasta. Segundo o executivo do Grupo Bambuí, o primeiropasso é fazer um planejamento financeiro. “Reduzir as despesas, caracterizar bem as entradas para mostrar que há renda. E não adianta ter uma grande entrada isolada, o banco vai avaliar a constância das entradas. Sugerimos aos nossos clientes que façam uma simulação sobre o saldo devedor para ter ideia se o financiamento será aprovado ou não, e até quantos por cento. Hoje é possível fazer isso online no site de muitos bancos ou mesmo pedir para o gerente do seu banco, mesmo ele não sendo o financiador da obra, para que faça esta avaliação. Com isso, é possível já ter uma ideia de quanto poderá ser financiado e o valor das parcelas iniciais”, afirma.

Mas quanto tempo dura a aprovação do financiamento? A aprovação do crédito tem validade de aproximadamente 120 dias. Por isso, é importante refazer a simulação a cada 6 meses ou, pelo menos, 1 vez por ano para ver como está a aprovação. Quando estiver mais próximo do desligamento, refazer para saber de quanto será a taxa, tendo uma perspectiva mais real dos valores.

Quais os documentos a construtora precisa fornecer para o cliente dar entrada no pedido de financiamento? Depois de feita a avaliação do comprador, a construtora precisa fornecer algumas documentações do imóvel, como: Certidão de Inteiro Teor da Matrícula e Certidão Negativa de Ônus, Contrato Social, Certidão Conjunta emitida pela SRF/PGFN, CRF – Certidão de regularidade do recolhimento do FGTS em nome da empresa, Certidão Negativa dos Distribuidores Forenses referente a “Ações Cíveis”, Certidão Negativa da Justiça Federal, Certidão simplificada da Junta Comercial, Certidão Negativa de Impostos e Taxas Municipais, Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana, e Declaração de Não-Existência de Débitos Condominiais.

O cliente corre algum risco se não conseguir pagar pelo menos 30% do imóvel até a época do financiamento? “Hoje muitas construtoras pedem pelo menos 30% do valor total do imóvel até as chaves. Se o cliente não paga isso, a chance dele conseguir este financiamento é reduzida. Por exemplo, se ele pagou apenas 20% do imóvel até as chaves, terá que financiar 80% - e pode ser que não consiga o valor total. E se conseguir o financiamento total, terá parcelas muito altas pela frente, ou seja, uma parcela muito maior do que ele pagava para construtora mês a mês. O gap entre a parcela mensal e a prestação mensal do financiamento não deve ser tão grande para o comprador – ele precisa se programar para não tomar um susto quando for financiar, evitando assim um distrato (quando há a devolução do imóvel para a construtora) ou mesmo outros problemas”, explica o Humberto Furlanetto, da Bambuí.

Vale apena antecipar o financiamento? Dívida boa é dívida paga . Não se iluda com aplicações financeiras. Se você tem compromisso com a aquisição do imóvel, negocie com a construtora e antecipe e o máximo possível, para minimizar o máximo possível o valor das prestações junto ao banco.

Justifica tanta espera para compra de um imóvel? Somente as despesas de educação dos filhos deve preceder a aquisição de um “endereço definitivo”. Ao adquirir um imóvel você alia investimento (poupança) com conforto de desfrutar desse investimento.

Sobre a BAMBUÍ - Há 25 anos no mercado da construção civil, a BAMBUÍ é construtora, incorporadora e imobiliária com importante presença na região Centro-Oeste do país. A empresa nasceu com foco em aluguel e revenda de imóveis. Em 1992, passou a trabalhar na área de incorporação e construção. A empresa já possui 25 empreendimentos no Mercado. htt p://www.bambui.com.br

Flöter & Schauff