

a TRIBUNA

R\$ 3,00
GRANDE VITÓRIA
R\$ 4,00
DEMAIS CIDADES
ASSINE
3323-6333

VITÓRIA-ES | SEXTA-FEIRA, 12 DE JUNHO DE 2020 | ANO LXXXI | Nº 27.115 | FUNDADO EM 22/09/1938 | EDIÇÃO DE 32 PÁGINAS

150 mil no Estado vão poder reduzir prestação da casa própria

Possibilidade de diminuição nos valores das parcelas se deve à redução das taxas de juros. O cliente tem a chance de buscar melhores condições de financiamento e escolher para qual banco fazer a portabilidade. Avaliar ofertas é essencial. >2 e 3

2 ATRIBUNA VITÓRIA, ES, SEXTA-FEIRA, 12 DE JUNHO DE 2020

Reportagem Especial

CASA PRÓPRIA

Prestação de 150 mil pode ficar menor

A queda dos juros faz com que se torne uma opção atrativa a troca de banco por meio da portabilidade, em que se negocia taxa menor

Simony Giuberti

A crise do novo coronavírus e a falta de movimentação no mercado financeiro trouxeram juros mais baixos que estão refletindo no setor imobiliário. Com isso, centenas de pessoas saíram à procura de taxas mais atrativas no financiamento da casa própria, trocando bancos e gerando economia para o bolso.

No Estado, 150 mil pessoas estão aptas a fazer a chamada portabilidade de crédito, segundo o presidente do Conselho Consultivo da Associação dos Representantes de Bancos do Espírito Santo (Arbes), Jorge Eloy Domingues.

“Com a redução da taxa Selic a 3%, esse é o melhor momento para quem quer fazer esta operação. A primeira coisa a se analisar é qual banco está oferecendo os juros menores”, afirmou Jorge Eloy.

O advogado de Direito Imobiliário Diovano Rosetti, explicou o motivo da queda dos juros. “A economia desaqueceu, a queda das ta-

xas de juros é para incentivar as pessoas a se movimentarem, a consumirem. Com essa queda da Selic, a taxa do financiamento cai também. E é o momento em que a competitividade entre os bancos vai ser incentivada”, disse.

Ele declarou que a economia com a portabilidade para um banco que ofereça juros menores, vem a longo prazo. “O cliente só vai sentir ao longo dos anos. Mas é uma economia que existe. Se a pessoa conseguir uma taxa melhor, ao final, ela pode economizar muito”.

Uma das coisas que o banco vai analisar, antes de conceder a taxa de juros, é o perfil do consumidor. “O banco vai avaliar a renda do pretendente, se ele pode suportar o financiamento, o tipo de imóvel, enfim, o perfil do devedor. Não quer dizer que a portabilidade vai ser feita. Pode ser que a pessoa hoje esteja em uma situação pior do que na época em que ela contratou o financiamento”, disse Diovano.

Gilmar Custódio, que é advogado de Direito Imobiliário, disse que é possível fazer simulações online.

“Na maioria dos bancos a pessoa consegue fazer uma simulação nas plataformas digitais, o banco já libera online qual a melhor taxa para aquele cliente. Se o mutuário contratou um banco em que a taxa estava 10% ao ano, nada impede que ele mude, se hoje encontrar uma taxa de 7%”, frisou.

Avaliação de custos antes da portabilidade

Antes de buscar a portabilidade de crédito com o banco, os consumidores devem avaliar quais os custos que esta operação vai trazer e se vale a pena o negócio. Isso porque existem taxas adicionais que serão cobradas na hora de trocar de instituição financeira.

O advogado de Direito Imobiliário Diovano Rosetti afirmou que é preciso colocar em uma balança o que os bancos têm a oferecer para o consumidor. A começar pela taxa de juros contratada.

“Ela tem que colocar na balança os juros contratados, mais as despesas que vai ter com a transferência, como o perito para a avaliação do imóvel, as taxas de elaboração do contrato e o registro do contrato no cartório. Além disso, é preciso avaliar os juros que o outro banco está oferecendo”, destacou.

O presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Estado (Ademi-ES), Sandro



CONSUMIDOR calcula operação

Carlesso, explicou que as taxas variam de acordo com o valor do imóvel e também com o banco.

“A portabilidade tem custos operacionais e o cliente tem que saber se vale a pena. Tem que mexer na matrícula do imóvel, com isso tem custos de cartório. Cada banco tem o seu perito, então tem que fazer uma nova avaliação, tudo isso tem que olhar. O custo vai variar de acordo com o valor do imóvel e também de banco para banco”.

PARCELAS



Negociação de taxas com banco

O caos econômico provocado pela Covid-19 despertou o advogado Paulo de Jesus Rocha, de 41 anos, para a procura de juros mais baixos no financiamento da casa própria.

Ele possui um apartamento no bairro Jardim Camburi, em Vitória, e ainda faltam 300 meses de pagamento. O advogado afirmou que já procurou o seu banco de origem para fazer uma negociação de taxas.

“Mandeí para o banco uma proposta para reduzir os juros e eles ainda não me responderam. Mas me ofertaram a prorrogação de seis parcelas e eu aceitei”, afirmou.

Ainda segundo o advogado, caso encontre juros mais baixos no mercado, pretende fazer a portabilidade. “Se não for possível juros melhores no meu banco, vou procurar outro”.

Juros podem cair ainda mais



CAMPOS NETO: estímulo monetário

O presidente do Banco Central, Roberto Campos Neto, afirmou esta semana que o Comitê de Política Monetária (Copom) da autarquia considera um corte adicional da Selic (a taxa básica de juros) de até 0,75 ponto percentual em seu próximo encontro, marcado para 16 e 17 de junho. Atualmente, a Selic está em 3,00% ao ano.

O comentário consta de apresentação feita por Campos Neto durante reunião por videoconferência com investidores.

Na apresentação, Campos Neto

também repetiu que a conjuntura atual recomenda um estímulo monetário “extraordinariamente elevado”. Ele pontuou que há potenciais limitações para o grau de ajuste adicional da Selic.

O ajuste adicional a ser feito este mês complementar o estímulo necessário como reação aos efeitos econômicos da Covid-19. Segundo Campos Neto, novas informações sobre a pandemia e a diminuição das incertezas na área fiscal serão essenciais para os próximos passos da política monetária.

SAIBA MAIS

Pagamento de perito e novos documentos

Juros mais baixos

> COM A QUEDA da taxa Selic, que hoje está a 3%, o valor do financiamento de imóveis também caiu. Com isso, a variação de juros de banco para banco aumentou nos últimos tempos.

> ALÉM DE JUROS menores, a possibilidade de portabilidade está fazendo com que, cada vez mais, clientes migrem de banco.

> NO ANO PASSADO, cerca de 200 pessoas fizeram a portabilidade de crédito no Estado. Este ano, somente de janeiro a maio, foram aproximadamente 500 operações, o que representa um aumento de 150%.

> JÁ NO BRASIL, de acordo com o banco central, o aumento foi de 200% no ano passado, quando comparado com os dados de 2018.

> OS DESCONTOS na prestação podem variar e dependem do valor da parcela e de quantas ainda precisam ser pagas.

> ESPECIALISTAS lembram que, na grande maioria dos casos, a diferença final pode ser grande, mas que é

preciso ter atenção e cautela na hora de trocar o financiamento de banco.

Pedido ao banco

> PARA TER O DESCONTO na prestação da casa própria, o consumidor deve ficar atento às taxas de juros aplicadas pelo banco.

> CASO AS TAXAS do banco de origem sejam maiores do que dos concorrentes, o ideal é procurar a agência mais próxima e solicitar uma nova proposta, com juros menores.

> EM MUITOS CASOS, o banco de origem faz uma contraproposta. Isso porque o relacionamento de um financiamento é longo e, para os bancos, manter o cliente de um financiamento de imóvel é vantajoso.

> CASO O BANCO se recuse a alterar o valor dos juros cobrados, o cliente pode solicitar a portabilidade para outra instituição.

Como solicitar

> APÓS ENTRAR em contato com o banco de origem e não ter sucesso

na diminuição dos juros, o cliente deve procurar uma nova instituição para apresentar sua dívida e, potencialmente, obter uma nova proposta, com juros mais vantajosos.

> VALE LEMBRAR que para conseguir mudar de banco, o cliente precisa estar em dia com as contas, e o imóvel pronto. As regras não valem para projetos ainda na planta.

Custos da mudança

> A PORTABILIDADE é feita de maneira gratuita, mas a troca implica na emissão de novos documentos em cartório, além de pagamentos de taxas para a abertura de cadastro de crédito e o pagamento do perito, que pode avaliar as condições do imóvel.

> A PESSOA PODE procurar a agência de forma presencial, mas, em períodos de isolamento social, é recomendado que ela busque a negociação por meios digitais, como e-mail e aplicativos.

Fonte: Especialistas consultados e bancos.

Reportagem Especial

CASA PRÓPRIA

“Momento é bom para negociar”

Com a crise econômica provocada pela pandemia do novo coronavírus, o momento é de buscar negociações e, se necessário, fazer a portabilidade de crédito imobiliário para um banco com juros mais atrativos.

Hoje, os juros básicos (Selic) do Banco Central são de 3% ao ano, o que ocasiona em taxas mais baixas nas instituições bancárias. Especialistas afirmaram que o momento é vantajoso para fazer a mudança ou até mesmo para investir.

“Hoje em dia vale a pena pesquisar. A pessoa deve procurar alternativas, se informar de todas as taxas envolvidas na portabilidade. Para quem quer, com certeza é um bom momento”, afirmou o presidente do Conselho Consultivo da Associação dos Representantes de Bancos do Espírito Santo (Arbes), Jorge Eloy Domingues.

No entanto, é preciso ter paciência para pesquisar e buscar orientações. “É um trabalho que exige paciência, orientação e pesquisa. Na maioria dos casos, os bancos de origem vão fazer uma contrapro-

posta e vai ser a hora de negociar”, afirmou o advogado de Direito Imobiliário, Diovano Rosetti.

Ele destacou que a contraproposta do banco pode vir de outras formas ao invés dos juros menores. “O banco pode oferecer um seguro melhor para o mutuário, aumentar o limite de conta, cartão sem anuidade, entre outras coisas. O consumidor vai decidir o que é melhor para ele”.

Já o economista Marcelo Loyola Fraga, destacou que a portabilidade faz com que os bancos concorram em termos de juros de taxas de habitação. “O mutuário passa a ter mais força de negociação nesse processo quando ele pode trocar de banco atrás juros mais baixos”.

Ele destacou ainda que é preciso ficar atento a algumas questões. “O mutuário tem que negociar as taxas de juros, de administração e outras taxas que existem, além de ler atentamente o contrato antes de assinar. Verificar os prazos e os valores das prestações, bem como elas serão corrigidas”.

A Federação Brasileira de Bancos (Febraban) destacou que a



JORGE ELOY disse que o mutuário deve procurar alternativas. “Hoje em dia vale a pena pesquisar”, afirmou

portabilidade imobiliária é benéfica para o banco e para o cliente.

“Ela é positiva para o banco, pois trata-se de um cliente com boa garantia e possibilidade de fidelização, já que o produto é de longo prazo. E para o cliente além da taxa mais baixa, há a possibilidade de acesso a outros produtos com condições diferenciadas”, disse a entidade por meio de nota.

RECOMENDAÇÃO



“A tendência é que os juros caiam ainda mais e para quem quer fazer a portabilidade é um bom momento. Mas é preciso ter tranquilidade e orientação”

Lauder Franches, economista

“Portabilidade é positiva também para o banco, pois é um cliente com boa garantia e possibilidade de fidelização”

Nota da Federação dos Bancos

Aumento de 150% no Estado

A queda de juros provocada pela crise da pandemia fez com que bancos ofertassem taxas melhores e provocou o aumento da portabilidade imobiliária por parte de consumidores que estão pagando financiamento da casa própria.

Segundo a Associação dos Representantes de Bancos do Espírito Santo (Arbes), em todo o ano de 2019, cerca de 200 pessoas fizeram a portabilidade de crédito. Já este ano, somente de janeiro a maio, o número foi de 500, resultando em um aumento de 150%.

O Banco Central informou que foram efetivados 4.630 pedidos de portabilidade de contratos de crédito imobiliário no ano passado, o que equivale a um aumento de 200% em relação ao ano anterior.

O advogado de Direito Imobiliário Diovano Rosetti declarou que,

“Tinha gente que nem sabia que isso (portabilidade) era possível, mas é. E com o tempo essas operações foram aumentando”

Diovano Rosetti, advogado imobiliário



ROSETTI disse que tendência é que haja maior busca por taxas menores

ao longo dos anos, a operação de portabilidade vem aumentando.

“Tinha gente que nem sabia que isso era possível, mas é. E com o tempo essas operações foram aumentando. A tendência é que as pessoas procurem os bancos que oferecem as menores taxas”, declarou o advogado.

Também houve aumento na aquisição da casa própria no ano, segundo dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito

Imobiliário e Poupança (Abecip). Considerando os primeiros quatro meses do ano, em termos de volume financeiro, o crédito imobiliário com recursos da poupança cresceu 27,9% em relação ao ano passado, totalizando R\$ 26,95 bilhões.

No mês de abril, o aumento os empréstimos para compra ou construção de imóvel com recursos da poupança somaram R\$ 6,7 bilhões, alta de 22,6%, em relação ao mesmo período de 2019.

AS CONDIÇÕES NOS BANCOS

Taxa a partir de 6,65% ao ano

Caixa Econômica Federal
INFORMOU QUE as taxas de juros variam de acordo com as taxas atuais e com o perfil de relacionamento do cliente com o agente financeiro.



CHAVE da casa própria: crédito

TR. Antes desse período, os juros estavam a 7,45% ao ano, mais TR.

Banestes

NA LINHA DE financiamento imobiliário para pessoa física, a taxa é a partir de 6,65% ao ano, na aquisição pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Esse financiamento permite a utilização do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). A correção do saldo devedor é feita pela Taxa Referencial (TR).

Banco do Brasil

INFORMOU QUE as taxas variam conforme perfil do cliente, prazo do financiamento e relacionamento com o banco. Atualmente, as operações indexadas a TR estão com taxas a partir de 6,95% ao ano. O financiamento é de 80% para imóveis.

Santander

OFERECE TAXAS a partir de 7,99% ao ano, mais TR (pró-Cotista não está operando em 2020). O limite do financiamento é de até 80% do valor. O prazo máximo para os financiamentos é de 420 meses.

Bradesco

NÃO RESPONDEU à demanda.

Fonte: Bancos citados.

ANÁLISE

“Estar atento para ganhos com a redução no custo efetivo total”

Eduardo Araújo, economista



O cenário atual de quedas nas taxas de juros criou uma janela de oportunidade interessante para quem firmou contratos, no passado, em condições de custo mais elevadas. Esse tipo de operação de portabilidade tende a ser mais atrativo para pessoas que estão ainda numa fase inicial do financiamento.

Mas, de toda forma, vale notar que a diferença de juros de 1% num contrato de R\$ 300 mil indica um potencial de economia de até R\$ 3 mil por ano com despesas financeiras. Os clientes precisam estar atentos também em relação a custos adicionais que podem ser co-

brados neste processo. Há dois itens principais que merecem atenção: custo de avaliação do imóvel e os cartórios.

Para tomada de decisão da portabilidade é recomendável solicitar à instituição financeira que fez o atual contrato as informações sobre a operação: cópia do contrato atual; saldo devedor atualizado; data do último vencimento da operação. Em seguida, deve-se procurar outros bancos para verificar se algum oferece condições mais vantajosas. O importante é estar atento para ganhos com a redução no custo efetivo total da operação”