

DESTAQUES

## Amortização é a chave para quitar o seu financiamento sem sustos

25 de janeiro de 2024



Amortização pode ser uma grande aliada para quitar o seu imóvel, caso seja bem planejada. Foto: Prefeitura de Vitória.

### Um bom planejamento reduz muito tempo e dinheiro gastos em um financiamento imobiliário.

Por Gustavo Costa

Ainda hoje, quando se fala em financiamento imobiliário, muita gente fica com o pé atrás. Afinal, a ideia de ficar preso a uma dívida por 15, 20 ou 30 anos em um mundo cada vez mais dinâmico e em transformação pode parecer pouco promissor. No entanto, há maneiras para encurtar bastante o prazo: a amortização.

A amortização é normalmente associada ao adiantamento do pagamento para reduzir o valor das parcelas ou o tempo da dívida. A primeira vale para quem acha que o valor da parcela está muito alto, e o segundo para quem não se incomoda com o valor, mas sim o tempo que ficará preso ao financiamento. Sempre que desejar amortizar, a pessoa que está adquirindo o imóvel deve buscar informações na unidade bancária que pegou o financiamento.

Para Ricardo Gava, diretor da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi/Secovi-ES), é fundamental planejar o orçamento para a quitação do financiamento imobiliário. "Considerando que o prazo máximo é de 35 anos, mas você tem a flexibilidade de antecipar e liquidar a dívida a qualquer momento. Existem basicamente duas formas de realizar essa quitação", frisou.

#### Tabela Price ou SAC

No momento em que decide financiar o seu imóvel, o futuro proprietário precisa escolher entre duas tabelas: a Price (Sistema Francês de Amortização) e o Sistema de Amortização Constante (SAC). Ambas são formas de amortização de financiamento de longo prazo, pagas ao banco ou à construtora. O que muda é cada tabela usa cálculos distintos que determinam de que forma o comprador do imóvel irá amortizar.

Enquanto na tabela Price, as parcelas começam mais baixas, mas são fixas durante todo o financiamento, no SAC as prestações são mais altas no início e vão caindo ao longo do tempo, já que existe uma diminuição progressiva dos juros. Contar com um bom corretor para tirar as dúvidas é essencial na escolha de qual tabela escolher, para não se apertar lá na frente.

#### Preço ou prazo: o que diminuir na amortização

De acordo com Gava, na primeira opção, é feito o pagamento com base no valor do saldo devedor atual do contrato, resultando no recálculo das parcelas com base no saldo remanescente. É algo que reduz diminui o valor das parcelas, sendo uma escolha para quem deseja reduzir o valor do desembolso mensal a pagar.

A segunda opção, que consiste em usar recursos para quitar as parcelas de trás para frente, partindo das últimas até as primeiras, oferece a oportunidade de reduzir o prazo do contrato de financiamento. "Em ambas as opções, a quitação pode ocorrer de forma parcelada, não necessariamente de uma só vez. Por exemplo, se o mutuário tem 180 parcelas, ele pode efetuar o pagamento de 10 ou 15 de uma vez e prosseguir quitando parcialmente, adaptando-se aos recursos disponíveis no momento. Percebemos que não é obrigatório manter o financiamento até o final, permitindo ajustes conforme disponibilidade de recursos e orçamento familiar", explicou Gava.

Para o diretor, é essencial que seja verificada a possibilidade de quitação antecipada de um financiamento, pois ela evita o pagamento dos juros sobre o montante total contratado. "Apenas aqueles que mantêm o financiamento até o prazo final pagam juros integrais. Ao antecipar, você obtém descontos, eliminando uma considerável parte dos juros, proporcional ao prazo antecipado", lembrou.