

Negócios. Compra, venda e aluga-se... Confira os anúncios dos classificados da região. **PÁG. 8**



+ Imóveis

■ DIAS 1 E 2 DE AGOSTO DE 2020 | OVALE

SEU DINHEIRO MAIS DE 2,4 MILHÕES JÁ SOLICITARAM O SERVIÇO, QUE PODE SER FEITO PELO APLICATIVO HABITAÇÃO CAIXA OU POR TELEFONE

Pausar financiamento imobiliário pode trazer prejuízos em dobro

Parcelas podem ser prorrogadas por até 180 dias, mas endividado deve ter cuidado

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Bárbara Monteiro
@Barbara_ovale



Em uma tentativa de reduzir os impactos da crise econômica causada pela pandemia de Covid-19, a CEF (Caixa Econômica Federal) prorrogou por mais dois meses a suspensão temporária do pagamento das parcelas do crédito imobiliário - ao todo a medida possibilita que as prestações sejam adiadas por 180 dias. Inicialmente, o banco concedeu o atraso de quatro meses.

No entanto, a opção que é uma "mão na roda" para aqueles que estão sofrendo com a recessão, vem com um custo alto à população. De acordo com Giuseppe Hilário Neto, economista e assessor da empresa Ikedo Investimentos, apesar das parcelas que não forem pagas agora serem diluídas no saldo devedor, ao final do contrato isso significa pagar o dobro do valor da dívida negociada. Isso porque os juros são somados ao saldo devedor para quitação no final do financiamento.

"Para famílias que tiveram algum déficit de renda, essa pode ser uma situação complicada, já que apesar da pausa momentânea, elas podem se deparar lá na frente com prestações mais caras", alertou o assessor.

É o que aponta a simulação feita pela plataforma de venda de imóveis Resale. Um financiamento de R\$ 500 mil, por exemplo, com saldo devedor de R\$ 400 mil, se postergarmos três parcelas será o que equivalente

a pausar o pagamento de R\$ 11.967,63. No final, a pessoa terá pago R\$22.726,75. Ou seja, praticamente o dobro: mais R\$10.759,30.

Na simulação foi considerado que o cliente acabou de contratar o serviço. Portanto, para quem já pagou a maior parte do financiamento ou está na metade do tempo esse efeito será menor.

A reprodução levou em conta uma taxa de juros efetiva de 8,5% ao ano para um contrato de 360 meses pelo Sistema SAC (Serviço de Atendimento ao Consumidor). Não foi considerada a projeção de TR (Taxa Referencial).

PLANEJAMENTO.

Para aqueles que não estão realmente conseguindo pagar as prestações e está tendo que recorrer a crédito pessoal, a medida é uma alternativa vantajosa afirma Neto.

"Para o financiado que está sem dinheiro temporariamente, o benefício é o que chamamos de 'economia de custo de oportunidade'. Em outras palavras, os juros das parcelas são menores do que emprestar dinheiro no mercado ou simplesmente deixá-las de pagar e, posteriormente, ter que saldar além dos juros, também a multa", defendeu Neto.

Para auxiliar em uma decisão mais assertiva, o economista demonstrou três hipóteses em que a iniciativa traz pros e contras. Nos casos em que o mutuário tem condições de pagar a prestação do imóvel, mas está pensando em adiar para aplicar o dinheiro em renda fixa ou para adquirir um bem, por exemplo, optar por este caminho não é uma boa ideia.

"O dinheiro aplicado em



renda fixa de forma geral está rendendo menos do que os juros que terá que pagar posteriormente", disse.

Já para aqueles que atualmente esta sem recursos mas o terá daqui a alguns meses, o benefício da Caixa é uma saída interessante.

"Se a pessoa for recorrer a empréstimos ou simplesmente atrasar os pagamentos será melhor pedir a prorrogação, pois o custo financeiro será menor. No futuro, a pessoa também pode vir a ter uma renda além do necessário para pagar as prestações, e

Q "A pausa nas parcelas só é vantajosa para quem não está conseguindo pagar as prestações".

Giuseppe Hilário Neto
Assessor de investimentos

180

DIAS

é o limite dado para a suspensão das parcelas do financiamento

assim, podendo amortizar a sua dívida".

Por fim, em situação de desemprego em que o cliente não sabe quando poderá cumprir com o acordo, a opção dada pelo banco é a melhor escolha.

"Penso que este cenário é o mais difícil de avaliar. Contudo, vale a pena acionar a medida, pois mesmo com os juros futuramente aumentando o valor da prestação, o custo por atraso é maior. Além disso, o financiado tem a oportunidade de ganhar tempo para tentar conseguir uma nova fonte de renda", indicou. ■