Financiamento próprio ou bancário

Financiamento Próprio

A compra de um imóvel pode ser feita de várias formas. Em quase todas elas, o vendedor recebe o preço do imóvel imediatamente, através de recursos do próprio comprador, permuta de outros bens, FGTS, financiamento ou carta de crédito de consórcio imobiliário. Entretanto, com a redução do crédito imobiliário, e aumento das taxas de juros dos financiamentos bancários, muitas pessoas têm recorrido à compra do imóvel de forma parcelada, também conhecida como financiamento próprio.

Com a diminuição do crédito no mercado, os bancos têm perdido espaço para o financiamento feito pelas construtoras e incorporadoras. Algumas têm condições diferenciadas, com entradas menores do que financiamentos dos bancos

De acordo com o vice-presidente da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH), Wilson Rascovit, a prática é mais comum com lotes, mas pode ser utilizada para unidades construídas. “Em geral, é feita através de um contrato particular de promessa (ou compromisso) de compra e venda, pelo qual o comprador recebe a posse direta do bem após o pagamento do sinal, e a escritura (ou outro título de transmissão da propriedade) somente após o pagamento de todas as parcelas”, explica.

Financiamento Bancário

As grandes instituições financeiras como: Caixa, Banco do Brasil, etc, são utilizados como principal forma de financiamento de imóveis.

Os bancos oferecem o financiamento residencial e também a modalidade aporte. Neste caso o cliente já tem o imóvel, mas precisa de dinheiro,nesse caso o imóvel entra como garantia do empréstimo.

O valor máximo que poderá ser financiado dependerá da sua renda mensal, lembrando que o máximo de comprometimento de renda permitido por lei é de 30% da sua renda mensal bruta familiar.

Vantagens e desvantagens:

O financiamento próprio e o financiamento bancário têm suas vantagens, vejamos aqui um comparação.

O financiamento bancário permite a utilização do fundo de garantia como parte do pagamento e pode ser solicitado a qualquer momento, já no financiamento próprio não existe essa possibilidade.

O financiamento próprio tem uma grande vantagem que é a de ter pouca burocracia, existe uma relação bem mais próxima de vendedor e comprador, no financiamento bancário já não é possível diminuir a burocracia.

Durante o período em que o imóvel está sendo pago este pertence ao comprador, mas não pode ser vendido até quando a dívida seja quitada. O financiamento direto com a Construtora pode oferecer mais facilidade de negociação. Não há limites sobre os valores financiados, renda necessária ou taxa de juros.

O financiamento bancário tem a taxa de juros menor, mas o financiamento próprio está investindo e procurando se aproximar às taxas dos bancos, por exemplo a Sun empreendimentos oferece uma taxa de 0,5% + poupança, isso torna o investimento muito mais atrativo e competitivo.

Para evitar problemas futuros, antes de aderir a um financiamento imobiliário faça um bom planejamento financeiro, verificando se poderá pagar em dia suas parcelas. O atraso do pagamento acarreta em multas e juros. Em caso de inadimplência total, o banco pode retomar o imóvel e vendê-lo em leilão.

**O que está esperando para morar em Lagoa Santa?**

**Venha conhecer nosso empreendimento**

**Lotes a partir de 1000 m2**

[**http://sunempreendimentos.com.br/portal/versailles/**](http://sunempreendimentos.com.br/portal/versailles/)