


# Financiamento imobiliário: o que é preciso saber antes de comprar a casa própria

 [gauchazh.clicrbs.com.br/geral/noticia/2025/08/financiamento-imobiliario-o-que-e-preciso-saber-antes-de-comprar-a-casa-propria-cmdeydl7r007u014xhiimnhi4.html](https://gauchazh.clicrbs.com.br/geral/noticia/2025/08/financiamento-imobiliario-o-que-e-preciso-saber-antes-de-comprar-a-casa-propria-cmdeydl7r007u014xhiimnhi4.html)

Anderson Aires

August 2, 2025



Mesmo em um cenário de restrição nas linhas de financiamento e juro alto, demanda por imóveis segue aquecida no RS. JD8 / stock.adobe.com

Juro alto, inflação persistente e crédito restrito [pressionam a busca pela tão sonhada casa própria no país](#). Para fugir de enrosco nas contas, surpresas indesejadas e descontrole do **endividamento**, o **planejamento** na hora de comprar um imóvel se torna ainda mais essencial.

Por isso, escolher o modelo de financiamento de acordo com seu **orçamento**, ter clareza sobre todos os gastos adicionais que rondam a aquisição e o tipo de imóvel desejado são cuidados que podem garantir tranquilidade e segurança nesse momento, segundo especialistas.

Mesmo em um cenário de juro ainda elevado e escassez nas fontes de financiamento, a **demanda por imóveis segue aquecida no Estado**. O número de unidades financiadas com recursos do **Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo** (SBPE), por exemplo, **subiu 14%** no acumulado do ano até maio no Rio Grande do Sul ante o mesmo período do ano passado, que contou com parte do efeito da inundação. Já o valor **total financiado subiu 6,98%**. O Estado está na **contramão do país**, que apresentou retração nos dois indicadores.

Duas das principais **fontes que sustentam o crédito imobiliário** no país são a poupança e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). São os recursos desses depósitos que os bancos utilizam para viabilizar os empréstimos a quem pretende financiar um imóvel.

Hoje, dois movimentos se destacam no esgotamento do funding imobiliário. Um dos fatores é o **juro básico elevado**, que torna a **poupança** menos atrativa em relação a outros investimentos, como os de renda fixa. Com **menos recursos** nesse fundo, as possibilidades de empréstimos para a compra da casa própria ficam mais restritas.

Além disso, **saques do FGTS** e uso desse recurso para outros fins também acabam afetando o montante destinado aos financiamentos imobiliários.

Com fontes secando, bancos vêm apertando mais, desde o fim do ano passado, o **acesso ao crédito** para a aquisição de imóveis. As mudanças vão desde **taxas mais elevadas** até aumento no valor da **entrada**.

**Hoje, o que está muito mais restritiva é a venda do avulso, que não está mais em nome da construtora, da incorporadora, que é uma venda de terceiros, seja um imóvel usado, seja um imóvel novo. Nesse ponto, o financiamento é restritivo.**

---

**CLAUDIO TEITELBAUM**

---

Presidente do Sinduscon-RS

— A gente tem visto também clientes procurando cooperativas de crédito para fazerem esse tipo de financiamento — explica o presidente do Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul (Sinduscon-RS), Claudio Teitelbaum.

Como é um produto com valor elevado, a maior parte das compras ocorre por meio de financiamentos de longo prazo. No país, existem dois modelos principais para pagar as parcelas ao longo dos anos: o **Sistema de Amortização Constante** (SAC) e a **Tabela Price**.

No **SAC**, o tamanho das prestações varia ao longo do tempo, com parcelas iniciais mais altas. No entanto, com o passar do tempo, o valor pago mensalmente vai **diminuindo até a quitação** do imóvel. Nesse modelo, a amortização é mais rápida e o juro pago costuma ser menor.

Já na **Tabela Price**, as **parcelas são fixas**, e o juro costuma ser mais alto no início do pagamento.

A advogada Elisa Ribeiro, especialista em direito imobiliário e sócia do Eichenberg Lobato Abreu Advogados Associados, afirma que a escolha do modelo de financiamento deve levar em conta o **perfil financeiro** e a **necessidade de prazo** de cada comprador:

— O SAC é destinado principalmente para aquele comprador que tem uma disponibilidade financeira mensal maior, que tem uma organização financeira maior. Ele se mostra vantajoso porque permite uma amortização que vai impactar mais no valor do juro pago. E é uma amortização mais rápida.

No entanto, em um contexto onde a inflação pressiona o custo de vida e as reservas financeiras das famílias brasileiras, o sistema Price pode ser um aliado para o consumidor que pretende ter uma previsibilidade maior em relação ao investimento:

— A parcela é dada àquele valor, não sofre muitas variações. Então para aquele cliente que gosta de ter essa cautela de assumir um valor fixo, que não varia muito e que não pese muito no seu orçamento mensal, é um sistema indicado.

A palavra planejamento é a campeã entre os especialistas no tema compra de imóvel. André Braz, coordenador dos Índices de Preços do FGV Ibre, destaca que entender e ter clareza **de onde virá o dinheiro** para honrar esse compromisso evita problemas futuros.

**A palavra chave é planejamento. A gente tem que levantar todas as despesas que acompanham a aquisição de um imóvel. Elas têm que ser colocadas no papel e a família tem que discutir de onde vão vir os recursos para aquilo.**

---

**ANDRÉ BRAZ**

---

Coordenador dos Índices de Preços do FGV Ibre

— Se a família não estiver pronta para dar esse passo, vale o planejamento para acumular o montante necessário a dar conta dessas despesas exatamente para que a casa própria não se torne um pesadelo — indica Braz.



Daniel Quadros, 29 anos, se organizou previamente para adquirir um imóvel próprio.

Jefferson Botega / Agencia RBS



Além de tamanho e localização, ele levou em conta gastos que coubessem no orçamento.

Jefferson Botega / Agencia RBS

O financiamento de Daniel é no modelo SAC, com prestações decrescentes.

Jefferson Botega / Agencia RBS

1 / 3

O estrategista de marketing Daniel Quadros, 29 anos, seguiu à risca o conselhos dos especialistas e fez do planejamento ponto de partida para concretizar o sonho de ter seu próprio espaço. Começou a se organizar para adquirir seu apartamento em Porto Alegre há três anos e, durante o processo de escolha, levou em conta, além de tamanho e localização, os custos com os quais teria de arcar: tanto do financiamento como do condomínio. Em 2023, Daniel estava com as chaves do seu imóvel.

**Depois que me formei e que já não tinha mais compromisso financeiro com a universidade, comecei a me organizar para ter o meu apartamento. Queria que o valor fosse acessível, senão, a dívida ia consumir muito do meu orçamento e isso poderia se tornar um problema financeiro, né?**

---

**DANIEL QUADROS**

---

Estrategista de marketing

— Eu ia morar sozinho, tinha que ser responsável. E eu precisava de um condomínio acessível, porque, às vezes, você até consegue um apartamento que é mais acessível, mas o valor do condomínio encarece a mensalidade — conta.

Daniel adquiriu um imóvel na modalidade SAC e elenca as vantagens que vê na escolha:

— Estou começando pagando uma prestação que é um pouquinho mais alta e vai diminuindo. Tenho a possibilidade de amortizar, de antecipar algumas parcelas, então tenho formas de me organizar financeiramente para antecipar essa quitação. Mas como o financiamento é feito para 30, 40 anos, a parcela não pesa no meu bolso, por isso, não tenho pressa de quitar. É algo que cabe no orçamento, o valor é acessível e ao mesmo tempo eu consigo usufruir de algo que é meu.

A escolha pelo **tipo de imóvel** é uma das dúvidas que permeiam a busca pela casa própria. O investimento em uma unidade usada, nova ou na planta precisa ser analisada com cuidado, porque carregam prós e contras, segundo especialistas.

A advogada Elisa Ribeiro afirma que, na compra de **imóvel usado**, o cliente precisa estar atento aos **riscos jurídicos**, que costumam ser maiores nesse produto:

— Exige diligência redobrada sobre a documentação do bem e do vendedor, além de assumir questões construtivas inerentes ao tempo da construção.

Já nos **imóveis novos e prontos**, existe a **garantia legal de cinco anos** contra vícios construtivos prevista na legislação civil.

No caso de aquisição de unidades na **planta**, Elisa afirma que as condições de pagamento, em geral, são mais facilitadas. No entanto, envolve **confiança** na construtora e incorporadora sobre a **conclusão** da obra e **entrega** da unidade.

**Cada modalidade tem vantagens e riscos específicos que devem ser ponderados conforme o perfil e os objetivos do comprador e as características próprias de cada caso concreto. Os contratos de aquisição devem ser moldados para o status do imóvel a ser adquirido, porque os regramentos variam de acordo com cada situação.**

---

**ELISA RIBEIRO**

---

Advogada

A diferença no tipo de imóvel também afeta o acesso e as particularidades do financiamento. O presidente Sinduscon-RS, Claudio Teitelbaum, reforça que, na planta, normalmente o comprador não está olhando o financiamento, mas sim acreditando muito ainda na incorporadora para fazer o repasse daqui a dois, três anos. Já nos imóveis novos e usados, existe uma certa diferença nas garantias e no acesso crédito:

— No imóvel pronto da incorporadora, que é o novo, ele tem uma certa vantagem, porque esse bem ainda pode sofrer o repasse direto da incorporadora para a pessoa física. Tem uma garantia de tomada de crédito com o banco. No usado, a gente está vendo já uma restrição muito grande dos bancos que usualmente financiam esse tipo de imóvel para dar o crédito, porque realmente tem uma ausência muito grande de funding, tanto de poupança quanto de FGTS.

*\*Colaborou: Pâmela Cunha*

[Saiba Mais](#)

- Mais sobre:

[mercado imobiliário](#)  
[acerto de contas 2025](#)