

## Qual o melhor Financiamento

Se você pretende iniciar um financiamento da casa própria via bancos, pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou carteira hipotecária, deve estar-se perguntando: qual o melhor forma: sistema de amortização constante (SAC) ou tabela price?

Felizmente, com a estabilidade da economia brasileira, os financiamentos imobiliários estão menos prejudiciais ao mutuário. As condições também melhoram a cada ano, os juros caem, os limites aumentam e a idade máxima dos candidatos é ampliada. No passado, não muito distante, a inflação e os juros eram elevadíssimos e jogavam as prestações para as alturas, fazendo muitos passarem por problemas.

Atualmente, a escolha entre as duas opções não deve ser tão perigosa, nem tão dispare. Mas algumas características importantes tornam o SAC mais indicado. Trata-se de um sistema similar ao sistema de amortização crescente (Sacre), usado pela Caixa Econômica Federal. A grande diferença é que no Sacre se calcula mensalmente a correção do saldo devedor e anualmente, a das prestações, enquanto no SAC o cálculo é mensal nos dois casos.

Planejamento - No sistema SAC, as prestações começam maiores do na tabela price. Mas essa é uma boa característica, porque tenderia a ser o máximo a ser pago no financiamento. Assim, você consegue planejar com maior facilidade e segurança. Se os juros subirem muito, a tendência é que as prestações apenas não caiam tanto. Na tabela price, se os juros subirem, você pagará cada vez mais, o que encarecerá o financiamento total.

Em um financiamento de R\$ 70 mil (70% do valor do imóvel de R\$ 100 mil), supondo taxa de 12% ao ano e prazo de 10 anos, você teria uma prestação inicial de R\$ 1,3 mil no SAC. No sistema price, a prestação seria de R\$ 1,04 mil. Porém, supondo uma TR de 2% ao ano, a prestação final na tabela price seria de R\$ 1,28 mil, enquanto no SAC a última parcela seria de R\$ 795,00. No total do financiamento, você pagaria R\$ 130,2 mil pelo SAC e R\$ 139,6 mil pela price.

A diferença aumenta conforme o indexador sobe. Para comparar, se a TR subir para 4%, total do financiamento, você pagaria R\$ 141,6 mil no financiamento total pelo SAC (R\$ 952,5 na última prestação) e R\$ 153,4 mil (R\$ 1,53 mil) na tabela price. Isso torna a price perigosa em momentos de instabilidade, como no passado não muito distante. Lembre-se que a TR já foi de 6% em 1999 e quase 10% em 1996 e 1997.