

## Empréstimo para comprar imóvel - vantagens e desvantagens

A principal vantagem certamente é a segurança que as instituições financeiras garantem ao negócio, sendo que somente lhe conceder o financiamento após a certeza de que o imóvel estará com a documentação em ordem e, sobretudo, indisponível para venda a terceiros. Em outras palavras, a disposição (direito de vender e transmitir) do imóvel sempre estará submetida ao Cartório de Registro de Imóveis, cuja garantia real, a exemplo da hipoteca e alienação fiduciária, pertence à instituição financeira.

Embora o imóvel no Brasil possua função social, conforme expressa nossa Constituição Federal, que diz que o direito de propriedade pertence a todos os brasileiros, é certo que a instituição financeira sempre estará preocupada em ganhar com o financiamento imobiliário, com a cobrança de juros e taxas de serviços.

Acredito que existam três pontos desvantajosos na aquisição de financiamento imobiliário: cobranças abusivas realizadas por algumas instituições bancárias; constante incompreensão dos sistemas de amortização da parcelas do financiamento; e, por fim, a instabilidade de nossa economia.

O mutuário, por ser a parte fraca no negócio, ante suposta luta de redução de juros entre o governo e as instituições financeiras, acaba sempre recorrendo ao judiciário para ver seu direito assistido. De outra sorte, como boa parte dos planos de financiamento tem a duração de 20 anos e, sobretudo, pela instabilidade de nossa economia, sempre será difícil prever como (Banco Central), bem como a poupança compulsória proveniente dos recursos do FGTS.

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) perdura até os dias de hoje, embora tenha sofrido, ao longo dos anos, algumas resistências do sistema bancário privado, visto suas rigorosas regras para financiar a casa própria, bem como a limitação na cobrança de taxas de juros, embora muitas vezes não respeitadas por algumas instituições financeiras. Destarte, foram fixados limites de empréstimo para compra de imóveis afim de melhorar o déficit habitacional e radicar a pobreza no Brasil, porém sabemos que os tetos são absurdos para comprar um [imóvel em São Paulo](#), por exemplo.

Assim, a família que quisesse financiar a casa própria tinha poucas opções: ou o financiamento da casa própria a bancos vinculados ao sistema (SFH) ou pedir empréstimos a juros convencionais nos demais bancos privados.

## Sobre o Autor

Especialista em Direito de Família e Suporte como corretor de [imóveis na Grande São Paulo](#)