

A JORNADA DE FINANCIAMENTO DO IMÓVEL



AS ETAPAS QUE O CLIENTE PERCORRE ATÉ ASSINAR O CONTRATO



1. Simulador simultâneo dos Principais Bancos Privados do País
2. Desconto progressivo na tarifa de avaliação - Exclusivo no Link deste E-book
3. Dicas para pagar menos juros no seu financiamento imobiliário

KÁTIA FRANCO

GRUPO SI- Soluções Inteligentes em Crédito

ÍNDICE

Introdução	2
Dicas do processo de Financiamento	3
Correspondente bancário	4
O que é Financiamento Imobiliário	5
Etapas do Financiamento Imobiliário	6
1a Etapa do Financiamento	7
Modalidades e Cenários de Taxa de Juros	8
2a Etapa do Financiamento Análise de Crédito	9
Tipos de Entrada e FGTS	10
3a Etapa do Financiamento Avaliação do Imóvel	11
4a Etapa do Financiamento Análise Jurídica	12
5a Etapa: Registro do contrato em cartório	13
Modelo Declaração 1a aquisição	14
Modelo Declaração/pagto com recursos próprios	15
Dicas de Ouro - Pagar menos juros	16
Gráficos para Refletirmos	18
Investimento imóveis X Renda Fixa	20
Simulador Simultâneo e Desconto Exclusivo	21
Conclusão	22



O Sonho da Casa Própria através do Financiamento Imobiliário

O sonho da casa própria é um objetivo muito comum para muitas pessoas. Ter a sua própria casa representa estabilidade, segurança e realização de um investimento a longo prazo. Neste E-book estaremos abordando algumas informações e dicas que podem ser úteis para alcançar esse sonho:

1. **Estabeleça seus objetivos:** Comece definindo o tipo de casa que você deseja e o orçamento disponível. Considere o tamanho, localização e características que são importantes para você e sua família.
2. **Busque a ajuda de um especialista** para te orientar nessa jornada. Os correspondentes bancários são especialistas em crédito imobiliário e possuem um conhecimento aprofundado sobre as opções disponíveis no mercado. Eles podem orientá-lo sobre as melhores condições de financiamento, taxas de juros, prazos e modalidades de pagamento, ajudando a encontrar uma opção mais adequada às suas necessidades e possibilidades.



Dicas do processo de Financiamento Imobiliário

O processo de financiamento imobiliário envolve várias fases, que geralmente seguem a seguinte sequência:

- 1** **Pesquise e compare**
- 2** **Conheça sua capacidade de pagamento**
- 3** **Calcule o valor da entrada**
- 4** **Avalie seu histórico de crédito**
- 5** **Apresente a documentação necessária**
- 6** **Faça simulações do financiamento**
- 7** **Entenda os seguros da operação**
- 8** **Esteja ciente das cláusulas do contrato**
- 9** **Considere a assistência de um profissional**
- 10** **Planeje-se para longo prazo**



Correspondente Bancário

- **Conhecimento especializado:** Os correspondentes bancários são especialistas em crédito imobiliário e possuem um conhecimento aprofundado sobre as opções disponíveis no mercado. Eles podem orientá-lo sobre as melhores condições de financiamento, taxas de juros, prazos e modalidades de pagamento, ajudando a encontrar uma opção mais adequada às suas necessidades e possibilidades.
- **Agilidade no processo:** O correspondente bancário conhece os trâmites e os documentos necessários para a aprovação do financiamento. Ele pode ajudar a organizar os documentos corretamente, evitando retrabalhos e atrasos no processo de análise de crédito. Além disso, o correspondente possui um relacionamento próximo com os bancos, o que pode agilizar a aprovação do financiamento.
- **Maior variedade de opções:** Ao buscar a ajuda de um correspondente, você terá acesso a uma ampla gama de opções de financiamento. Eles podem representar vários bancos e instituições financeiras, oferecendo diferentes alternativas de crédito. Isso possibilita comparar as condições oferecidas por diferentes instituições e escolher a mais vantajosa para você.
- **Suporte ao longo do processo:** O correspondente bancário não apenas auxilia na garantia do financiamento, mas também pode fornecer suporte durante todo o processo de compra do imóvel. Eles podem acompanhar as etapas, esclarecer dúvidas, ajudar na negociação com vendedores e prestar assistência até a efetivação da compra.

Entenda como funciona o financiamento imobiliário



O financiamento imobiliário é uma modalidade de concessão oferecida por instituições financeiras que permite às pessoas adquirirem imóveis residenciais ou comerciais como casas, apartamentos, lotes, salas comerciais entre outros. Mesmo que não tenham recursos financeiros suficientes para pagar o valor total à vista.

Essa forma de financiamento é uma das opções mais comuns e acessíveis para quem deseja comprar uma propriedade. Ela permite que os compradores paguem o valor do imóvel em parcelas ao longo de um período estipulado, geralmente de longo prazo, que pode variar de 5 a 35 anos.

O financiamento imobiliário é uma solução vantajosa tanto para os compradores quanto para as instituições financeiras. Para os compradores, o financiamento possibilita a realização do sonho da casa própria, sem a necessidade de dispor de uma quantia significativa de dinheiro de uma só vez. Ao pagar parcelas planejadas, eles podem morar no imóvel enquanto o pagam gradualmente.



Etapas do Financiamento Imobiliário

SIMULAR E DEFINIR QUAL SERÁ INSTITUIÇÃO FINANCEIRA E MODALIDADE. Nesta etapa muitas pessoas ignoram os custos da operação. É importante colocar na conta inclusive custos como Produtos de Relacionamento e Tarifa de cadastro

1

ANÁLISE DE CRÉDITO

Cada instituição tem seu critério de análise, e isso pode facilitar ou dificultar a aprovação do crédito.

Aqui é analisado **EXCLUSIVAMENTE** a capacidade de pagamento do comprador

2

AValiação DO IMÓVEL

A vistoria pode ser realizada presencial ou remota. Isso também determina o valor cobrado pela tarifa de avaliação

Aqui é analisado **EXCLUSIVAMENTE** a garantia da operação e se esta enquadrada.

3

ANÁLISE JURÍDICA

Nesta etapa o banco analisa a conformidade da operação, ou seja, se os documentos apresentados do imóvel e seus vendedores estão em ordem. Também é analisado a documentação dos compradores.

Após concluir esta etapa, o contrato é confeccionado e encaminhado para assinatura das partes.

4

5

REGISTRO DO CONTRATO

Nesta fase, o contrato assinado e a guia do ITBI (paga) é levada para registro em cartório. Após concluir, o contrato registrado deve ser entregue ao banco para pagamento ao vendedor.

Veja algumas características desta modalidade e avalie qual delas é ideal para o seu perfil:

Quem pode financiar: Pessoas Físicas e Jurídicas - através de bancos grandes, médios, fintechs e fundos de investimentos

Pode compor renda? Pode. Dependendo do banco é permitido até 4 pessoas

Tipos de Produto/ Modalidade

Modalidade Poupança - taxa pré-fixada + Poupança + TR

(mais informações na página 8)

Modalidade TR : taxa pré-fixada + TR

Modalidade IPCA: taxa pré-fixada + IPCA

Sistema de amortização

SAC - a parcela inicial é maior, portanto a amortização do saldo devedor será mais rápida. Menor incidência de juros

PRICE - a parcela inicial é menor, portanto amortização mais lenta do saldo devedor. Maior incidência de juros

obs.> É permitido o cliente efetuar amortizações esporádicas a qualquer momento tanto na tabela SAC ou na PRICE .

LTV (% do financiamento), ou seja, Percentual máximo do financiamento

- 80% para financiamentos normais
- Até 100% dependendo do Banco e Valor da avaliação do imóvel

Prazo Máximo do Financiamento

- de 60 meses a 420 meses - depende do banco e da idade do cliente
- 80,5 de idade máxima

Destino do Dinheiro Cai na conta corrente dos vendedores, proprietários em matrícula.

MODALIDADES

TR - Taxa Referencial

- sempre terá uma taxa pré-fixada + TR
- no caso de redução na taxa de juros do país(SELIC), essa modalidade não tem redução automática na taxa de juros do contrato

POUPANÇA

NOVA REGRA da poupança:

- 1) Quando a SELIC estiver abaixo de 8,5% ao ano, a POUPANÇA rende 70% da taxa SELIC
- 2) Quando a SELIC estiver acima de 8,5% ao ano, a POUPANÇA rende 6,17% ao ano (teto máximo de rentabilidade).

- sempre terá uma taxa pré-fixada + Poupança + TR
- no caso de redução na taxa de juros do país(SELIC abaixo de 8,5% a.a.), essa modalidade TERÁ REDUÇÃO AUTOMÁTICA NA TAXA DE JUROS DO CONTRATO. (veja os cenários a seguir)

Cenários possíveis na Modalidade Poupança

EXEMPLO DE CENÁRIO 1 - TAXA SELIC abaixo de 8,5% ao ano

EXEMPLO: SELIC 7% ao ano

Taxa do financiamento ficará:

taxa pré-fixada 4,49% + poupança (70% da Selic), 4,9% + TR =

Taxa de juros do contrato será 9,39% ao ano + TR

EXEMPLO DE CENÁRIO 2 - TAXA SELIC acima de 8,5% ao ano

Taxa do financiamento ficará:

Taxa pré-fixada 4,49% + poupança (TETO), 6,17% + TR =

Taxa de juros do contrato será 10,66% ao ano + TR

Análise de crédito

Critério para análise de crédito: Cada Banco possui seu critério de análise de crédito. Esta etapa é muito importante no processo de financiamento. Recomendamos muita atenção nessa etapa.

Análise do Perfil Financeiro do cliente: a aprovação do crédito no SFI depende da avaliação do perfil financeiro do cliente e das características do imóvel, bem como da disponibilidade de recursos das instituições financeiras para concessão do crédito

Pontuação de Crédito: A pontuação de crédito do candidato é um dos principais fatores considerados. Isso geralmente é obtido a partir de agências de crédito

Renda e Estabilidade Financeira: Os bancos credores analisam a renda do mutuário, incluindo fontes de renda lucrativas, como emprego regular, negócios próprios ou outros ativos. A estabilidade no emprego e na renda é um fator crucial.

Relação Dívida/Receita (DTI): A DTI é uma métrica que compara a dívida total do mutuário em relação à sua renda. Os bancos credores geralmente têm limites específicos para o DTI que um mútuo não deve exceder.

Histórico de Pagamento: O histórico de pagamento do candidato, incluindo empréstimos anteriores, financiamentos e contas de cartão de crédito, é examinado para determinar se houve atrasos ou inadimplências.

Valor do Financiamento e Valor do Imóvel: O valor do empréstimo em relação ao valor do imóvel, conhecido como Loan-to-Value (LTV), é um fator importante. Os credores geralmente exigem empréstimos com menor LTV, pois representam menos risco.

Idade e Prazo do Financiamento: A idade do mutuário e o prazo do financiamento também podem ser considerados. Alguns bancos credores podem ter restrições de idade e prazos máximos para empréstimos.

Histórico de Crédito: O histórico de crédito geral, incluindo o tempo que o mutuário tem um histórico de crédito, pode influenciar a decisão de empréstimo.

Análise de crédito

Outros Fatores: Além disso, os credores podem considerar outros fatores, como o valor da entrada, as condições do mercado imobiliário e a finalidade do empréstimo (compra de residência própria, investimento, etc.).

TIPOS DE ENTRADA

FGTS

À VISTA

PARCELADO

PERMUTA



A forma de pagamento da entrada é um acordo entre as partes (comprador e vendedor)

Este valor é pago diretamente ao vendedor.

REGRAS DO FGTS: compra ou financiamento

PARA QUE O FGTS PODE SER UTILIZADO

O FGTS pode ser usado para quitar o valor total de um imóvel ou como entrada.

O valor do imóvel a ser adquirido deve ser inferior a R\$ 1,5 milhão.

O comprador precisa ter pelo menos três anos de carteira assinada (consecutivos ou não) e não pode ter outro financiamento ativo no SFH (Sistema Financeiro de Habitação).

O interessado não pode ser dono de outra residência na cidade onde pretende comprar o imóvel.

PARA QUE O FGTS NÃO PODE SER UTILIZADO

comprar imóveis comerciais

comprar terrenos para construir casas

comprar casas para familiares, dependentes ou outras pessoas

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação de um imóvel determina o valor de mercado do imóvel e é usada para calcular o valor máximo que você pode financiar e estabelecer os termos do empréstimo.

Objetivo da avaliação: determinar o valor justo do imóvel, considerando fatores como localização, tamanho, estado de conservação e características específicas.

Avaliadores: Instituições financeiras normalmente contratam avaliadores profissionais ou empresas de avaliação de imóveis para realizar essa tarefa. Os avaliadores deverão ser independentes e imparciais

Métodos de avaliação: Existem diferentes métodos para avaliar um imóvel. Os mais comuns incluem o método comparativo de mercado (comparação com imóveis similares na região), o método de custo (avaliando o custo de construção do imóvel) e o método de renda (avaliando o potencial de aluguel do imóvel).

Análise de mercado: Os avaliadores analisam o mercado imobiliário local para determinar a demanda e a oferta de imóveis na área. Eles avaliam a venda de propriedades semelhantes recentes para estabelecer um valor de referência.

Vistoria do imóvel: Os avaliadores fazem uma vistoria minuciosa do imóvel para avaliar o seu estado de conservação, qualidade de construção e quaisquer defeitos ou problemas estruturais. A vistoria pode ser realizada presencial ou remota

Relatório de avaliação: Após uma vistoria, o avaliador prepara um relatório de avaliação que inclui uma descrição detalhada do imóvel, sua localização, os métodos utilizados para determinar o valor e o valor estimado do imóvel.

Impacto no financiamento: O valor determinado pela avaliação influenciará o montante máximo que o banco estará disposto a financiar. Normalmente, o banco empresta uma porcentagem do valor avaliado, e você deve cobrir a diferença entre esse valor e o preço de compra do imóvel, se houver.

Custo da avaliação: Normalmente, o custo da avaliação é de responsabilidade do comprador e pode variar de acordo com o tamanho e a complexidade do imóvel. Os valores são definidos pelo avaliador ou pela empresa de avaliação.

ANÁLISE JURÍDICA

Nesta etapa o banco analisa se os documentos apresentados do imóvel, vendedores e compradores estão em ordem.

Após concluir esta etapa, o contrato é confeccionado e encaminhado para assinatura das partes e registro em cartório.

Contrato de Financiamento Imobiliário - O financiamento imobiliário geralmente envolve um contrato entre o mútuo (comprador) e o credor (geralmente um banco ou instituição financeira). Este contrato define os termos e condições do empréstimo, incluindo taxas de juros, prazos de pagamento e garantias

Garantias e Hipotecas - Normalmente, o comprador oferece uma propriedade como garantia para o empréstimo. Isso geralmente é por meio de uma hipoteca ou de uma escritura de fideicomisso, dependendo da dependência.

Leis de Proteção ao Consumidor - leis de proteção ao consumidor que regulamentam os contratos de financiamento imobiliário. Essas leis exigem divulgações específicas, períodos de reflexão e limitações sobre práticas de empréstimo predatórias.

Taxas de Juros e Usura - existem regulamentações que limitam as taxas de juros que os credores podem cobrar. Isso é feito para proteger os mutuários de taxas onerosas.

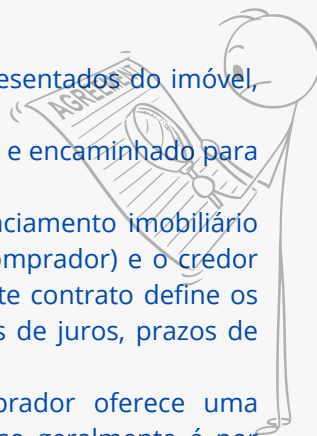
Impostos e Taxas - A compra de um imóvel envolve o pagamento de impostos e taxas, como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ou o Imposto de Registro de Imóveis. É importante entender as obrigações fiscais associadas à aquisição de imóveis.

Rescisão e Execução de Garantias - O contrato deve estabelecer claramente as condições para a rescisão, tanto por parte do mutuário quanto do credor. Em caso de inadimplência, o credor poderá buscar a execução da garantia, que poderá resultar na venda vinculada da propriedade.

Regulamentação Bancária - São geralmente regulamentados pelas agências governamentais. Essas regulamentações visam garantir a estabilidade financeira e a proteção dos consumidores.

Contratos de Promessa de Compra e Venda - Antes da conclusão da compra, é comum que as partes celebrem um contrato de promessa de compra e venda, que estabeleça as condições finais da transação. Esse contrato também deve ser cuidadosamente revisado e negociado.

Lembrando que as leis e regulamentações específicas variam de acordo com a jurisdição e podem mudar com o tempo.



Registro do contrato em cartório

O registro de um contrato de financiamento imobiliário em cartório é um procedimento comum em muitos países, incluindo o Brasil. O registro em cartório é importante para dar publicidade ao contrato, proteger os direitos das partes envolvidas e garantir a segurança jurídica da transação imobiliária.

O registro do contrato deve ser realizado no cartório que o imóvel esta registrado

O QUE LEVAR NO CARTÓRIO PARA REGISTRO DO CONTRATO:

- contrato assinado e rubricado (pelos compradores, vendedores, bancos, testemunha)
- guia de ITBI
- comprovante de pagamento do ITBI
- procuração do Banco dando poderes para quem assinou o contrato representando o Banco
- declaração de primeira aquisição de imóvel pelo sistema financeiro da habitação
- declaração de recursos próprios

Declaração de primeira aquisição de imóvel pelo sistema financeiro da habitação - Para a obtenção do desconto de 50% no registro da hipoteca ou alienação fiduciária.

Declaração sobre pagamento do valor com recursos próprios - Em caso de financiamento, o contribuinte deve informar na “Discriminação” o valor financiado e o valor pago com recursos próprios (a “entrada”)

Pagamento ao Vendedor

Após o contrato ser registrado, o comprador deve encaminhar ao Banco credor 01 via do contrato registrado + 01 via da matrícula atualizada(com o imóvel no nome do comprador e alienação ao banco credor) para liberação do pagamento ao vendedor (correspondente ao valor financiado)

➡ O vendedor recebe o pagamento e o **processo de financiamento esta CONCLUÍDO!!**

MODELO DECLARAÇÃO 1o AQUISIÇÃO

DECLARAÇÃO DE PRIMEIRA AQUISIÇÃO

Nome , estado civil, portador da RGXXXXX, e do CPF XXXXX, residente e domiciliado na rua XXXXXXXX , Bairro XXXXX - CEP e cidade.

Declaro que a aquisição do imóvel objeto de financiamento presente na proposta ,

() SE REFERE a primeira aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

() NÃO SE REFERE a primeira aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

Piracicaba, / / .

NOME

MODELO DECLARAÇÃO SOBRE PAGAMENTO RECURSOS PRÓPRIOS**DECLARAÇÃO SOBRE PAGAMENTO DO VALOR COM RECURSOS PRÓPRIOS**

Provimento nº 88, de 1º de outubro de 2019, do CNJ.

Artigo 13, incisos VI e VII, c/c art. 25, inciso III

Nota de entrega nº _____

Comprador: _____

CPF: _____ Telefone: _____

Valor pago com recursos próprios: R\$ _____

Nº matrícula do imóvel: _____

O valor acima mencionado para aquisição do imóvel foi pago:

☐ à vista ☐ parcelado, em _____ vezes de R\$ _____☐ em espécie/dinheiro ☐ misto (dinheiro R\$ _____ + bem _____)☐ transferência bancária, banco: _____ nº agência: _____ nº conta: _____☐ cheque, banco: _____ nº agência: _____ nº conta: _____☐ imóvel, nº matrícula/registro: _____☐ carro, placa: _____ renavam: _____☐ título de crédito ao portador: _____☐ outro meio: _____Outra pessoa também pagou esse valor? ☐ Não ☐ Sim, CPF: _____

Porto Alegre, ____ de _____ de ____

(assinar na presença do agente ou reconhecer firma)

Dicas de Ouro

Formas de pagar menos juros no financiamento imobiliário



Escolha o melhor indexador que vai corrigir o seu contrato (na página 8).

Essa escolha deve ser tomada com base na taxa de juros do país (SELIC), levando em consideração três aspectos:

- taxa de juros/Selic no momento da contratação do financiamento.
- projeção/ expectativa do Banco Central para o juros futuro (disponível no Boletim FOCUS o BACEN você pode consultar atualizado neste link <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>)
- expectativa de permanência no contrato, ou seja, você pretende liquidar logo seu contrato? sua previsão é de curto, médio ou longo prazo? Avalie a sua expectativa para permanência no financiamento versus a expectativa dos juros do país.

Dessa forma você evita que seu contrato fique numa taxa de juros incompatível a taxa de juros do país. E se você perceber que seu contrato está com os juros mais altos do praticado, recomendo procurar a instituição financeira e solicitar portabilidade interna para modalidade mais adequada ao momento da análise.

Faça pagamentos adicionais, mesmo que sejam pequenos. Isso reduz o principal e, portanto, o montante de juros a ser pago ao longo do tempo.

Faça pagamentos adicionais, mesmo que sejam pequenos. Isso reduz o principal e, portanto, o montante de juros a ser pago ao longo do tempo.

A amortização adicional ou extraordinária pode ser feita:

com recursos próprios a qualquer momento ou utilizando o FGTS (a cada 2 anos)

O **IMPORTANTE** é criar um plano e ação para realizar amortizações no seu contrato!!

Entenda o que diz a lei da amortização

A amortização é um direito garantido pela legislação, presente no art. 5º da Lei nº 8.692, de 28/7/1993. De acordo com o texto, nenhum banco pode negar esse tipo de operação e aqueles que recusarem a possibilidade podem ser denunciados ao Banco Central.

Além de ser proibido recusar o pagamento antecipado de uma dívida, os devidos valores de antecipação em relação aos juros devem ser aplicados, de acordo com o que deve estar definido no contrato.

Dicas de Ouro

Formas de pagar menos juros no financiamento imobiliário

Considere usar rendas extras, como seu 13º salário, bônus ou outras fontes inesperadas de dinheiro, para fazer pagamentos adicionais no empréstimo.

Redirecionamento de aumentos salariais:

Quando você receber aumentos salariais, continue vivendo com seu padrão de vida anterior e aplique o valor extra ao pagamento do financiamento.

Refinanciamento para um prazo menor:

Se suas finanças permitirem, refinar para um prazo mais curto (por exemplo, de 30 para 15 anos) poderá aumentar seus pagamentos mensais, mas reduzirá o valor total dos juros pagos.

Faça pagamentos maiores sempre que possível:

Se você receber uma quantia significativa de dinheiro, como uma herança, um prêmio ou uma venda de ativos, considere fazer um pagamento maior em seu financiamento

Considere renda extra:

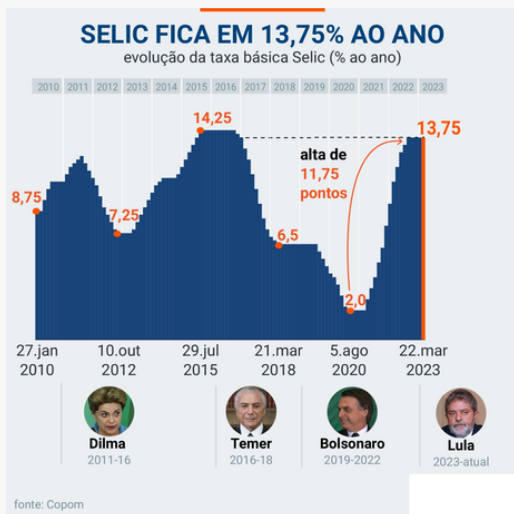
Se possível, explore maneiras de ganhar renda extra, como alugar uma parte de sua propriedade ou realizar trabalhos freelance, e direcionar esses recursos para o pagamento do financiamento.

Avalie o C.E.T (custo efetivo total) da operação

O CET engloba todos esses valores, permitindo que você saiba exatamente quanto está investindo no financiamento imobiliário. Neste contexto, analisar o Custo Efetivo Total do seu contrato antes de optar pela amortização é fundamental.



ALGUNS GRÁFICOS PARA REFLETIRMOS



Este gráfico mostra o histórico da taxa SELIC de 2010 a março de 2023

(a taxa Selic é a taxa de juros do país)

Podemos observar neste período a taxa mínima de 2% ao ano e a taxa máxima de 13,75% ao ano , e a grande oscilação durante o período.



Neste gráfico podemos observar no período de 2012 a 2023 a taxa de juros média da modalidade pré-fixada (taxa fixa + TR) sem considerar subsídios governamentais

Se compararmos os gráficos acima, podemos notar que a taxa de juros/Selic não é replicada na taxa de juros dos financiamentos, entretanto ela é responsável para direcionar o caminho que a taxa irá tomar.

ALGUNS GRÁFICOS PARA REFLETIRMOS

Histórico de valores da TR

Segue abaixo a **série histórica da Taxa Referencial**, com todos os valores apurados desde a sua data de criação.

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado no ano
2023	0,2081%	0,0830%	0,2392%	0,0821%	0,2147%	0,1799%	0,1581%	----	----	----	----	----	1,1708%
2022	0,0605%	0,0000%	0,0971%	0,0555%	0,1663%	0,1484%	0,1631%	0,2409%	0,1805%	0,1494%	0,1507%	0,2072%	1,6314%
2021	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0488%	0,0488%
2020	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%
2019	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%

Exibir todo o histórico desde o ano de 1991

Obs: Os valores da tabela acima são apresentados com 4 casas decimais, diferentemente das seções anteriores desta página, que arredondam os valores para 2 casas decimais.

Obs2: O valor da TR ficou zerado entre setembro de 2017 e novembro 2021, devido ao seu cálculo ser dependente do valor da Taxa Selic, que estava muito reduzida durante este período.

Histórico de valores da TR - Taxa Referencial

A TR é calculada com base em uma outra taxa chamada TBF (Taxa Básica Financeira). Essa taxa é calculada e divulgada todos os dias pelo Banco Central que faz pesquisas junto aos 30 maiores bancos do país, solicitando informações sobre as taxas praticadas por eles nos CDBs prefixados.

Nos contratos de financiamento imobiliário, existe o indexador TR.

Ele é pós fixado, e acrescido na parcela mensal.

Devemos somar o valor mensal do indexador às parcelas do compromisso financeiro ou, ainda, somar o valor anual da taxa ao Custo Efetivo Total do seu financiamento

Mediana - Agregado	2023				2024				2025				2026			
	H1 4	H1 1	Comp. semanal*	Resp. 5 dias Resp. 10 dias	H1 4	H1 1	Comp. semanal*	Resp. 5 dias Resp. 10 dias	H1 4	H1 1	Comp. semanal*	Resp. 5 dias Resp. 10 dias	H1 4	H1 1	Comp. semanal*	Resp. 5 dias Resp. 10 dias
IPCA (variação %)	4,92	4,86	4,86	▲ (1) 153	4,83	48	3,88	3,86	3,87	▲ (1) 152	3,83	48	3,50	3,50	3,50	▲ (1) 126
PIB Total (variação % sobre ano anterior)	2,56	2,61	2,62	▲ (1) 118	2,61	24	3,12	3,10	3,10	▲ (1) 113	3,08	28	3,10	3,10	3,10	▲ (1) 81
Câmbio (R\$/US\$)	4,98	4,95	4,95	▲ (1) 123	4,95	41	5,00	5,00	5,02	▲ (1) 117	5,00	40	5,15	5,10	5,10	▲ (1) 47
Selic (%) a.a.	11,75	11,75	11,75	▲ (1) 142	11,75	64	9,00	9,00	9,00	▲ (1) 141	9,11	64	8,50	8,50	8,50	▲ (1) 118
IGPM (variação %)	-1,56	-1,75	-1,69	▲ (1) 77	-1,78	21	4,00	3,96	3,96	▲ (1) 72	3,98	20	4,00	3,93	3,93	▲ (1) 57
IPCA Administrados (variação %)	18,02	18,22	18,23	▲ (1) 98	18,22	26	4,28	4,34	4,15	▲ (1) 85	4,30	24	3,61	3,58	3,58	▲ (1) 50
Conta corrente (US\$ bilhões)	-41,00	-41,30	-41,30	▲ (1) 29	-44,00	7	-50,20	-51,30	-51,15	▲ (1) 28	-52,15	6	-50,00	-50,20	-50,20	▲ (1) 19
Balança comercial (US\$ bilhões)	72,15	71,00	72,10	▲ (1) 29	72,10	9	60,00	60,95	60,95	▲ (1) 26	62,80	7	55,15	60,00	60,00	▲ (1) 14
Investimento direto no país (US\$ bilhões)	80,00	80,00	80,00	▲ (1) 25	80,00	8	80,00	80,00	80,00	▲ (1) 24	80,00	7	82,00	82,00	82,00	▲ (1) 14
Divida líquida do setor público (% do PIB)	60,45	60,40	60,50	▲ (1) 29	60,50	7	61,95	61,80	61,90	▲ (1) 29	64,00	7	66,00	65,50	65,50	▲ (1) 21
Resultado primário (% do PIB)	-1,00	-1,00	-1,10	▲ (1) 19	-1,05	12	-0,71	-0,80	-0,75	▲ (1) 17	-0,70	11	-0,55	-0,55	-0,60	▲ (1) 10
Resultado nominal (% do PIB)	-2,45	-2,40	-2,40	▲ (1) 28	-2,35	8	-0,80	-0,59	-0,57	▲ (1) 27	-0,60	7	-0,30	-0,30	-0,30	▲ (1) 19

* comportamento dos indicadores desde o Focus-Relatório de Mercado anterior; as setas entre parênteses expressam o número de semanas em que vem ocorrendo o último comportamento*** respondentes nos últimos 30 dias*** respondentes nos últimos 5 dias

Relatório FOCUS do BACEN - Banco Central do Brasil

O Boletim Focus é amplamente acompanhado por investidores e agentes do mercado financeiro, pois fornece uma base para análises e tomadas de decisão. As projeções e estimativas contidas no boletim ajudam a identificar tendências econômicas, auxiliando na formulação de estratégias de investimento.

Consulte relatório atualizado neste endereço eletrônico

<https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>

No Financiamento imobiliário deve-se observar a projeção da taxa SELIC.

Dessa forma será tomada a melhor decisão quanto a modalidade pré-fixada TR ou Poupança

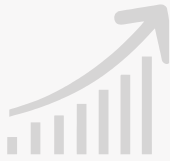
Investimentos em Imóveis X Renda Fixa no período de 2009 a 2019



Neste gráfico podemos observar no período de de 2009 a 2019 o quanto o Ganho Total em Imóvel é superior a Renda Fixa.

- Foi considerado a valorização média de imóvel no Brasil
- Retorno médio anual do aluguel
- Ganho Total do investimento em imóvel
- Rendimento da Poupança
- Rendimento do CDI

Historicamente Imóvel é um Excelente Investimento, desde Sempre!!!





Bônus

Faça agora mesmo a simulação simultânea dos **PRINCIPAIS BANCOS PRIVADOS DO PAÍS**

Enviando sua proposta pelo link do E-book terá **DESCONTO na TARIFA DE AVALIAÇÃO**

OFERTA EXCLUSIVA PELO LINK DO E-BOOK

Descontos na tarifa de Avaliação

Financia R\$100mil / desconto 10%
Financia R\$200mil / desconto 20%
Financia R\$300mil / desconto 30%
Financia R\$400mil / desconto 40%
Financia R\$500mil / desconto 50%
Financia R\$600mil / desconto 60%
Financia R\$700mil / desconto 70%
Financia R\$800mil / desconto 80%
Financia R\$900mil / desconto 90%
Financia R\$1milhão/desconto100%



O valor da tarifa de avaliação é diferente para cada banco. O desconto será concedido com base no valor da tarifa do Banco escolhido pelo cliente conforme tabela acima

[Simulador simultâneo dos bancos privados](#)
[Solicite análise do seu crédito agora!!](#)



CONCLUSÃO

Você está chegando nos momentos finais dessa leitura, mas as suas possibilidades de realizar o sonho da casa própria estão apenas começando.

Se precisar, leia este e-book novamente ou acesse os tópicos que lhe serão mais pertinentes e coloque os seus novos conhecimentos em prática.

O que separa as pessoas que alcançam os objetivos das que apenas desejam alcançá-los é a ação.

Você não precisa mais esperar, pois já tem todas as dicas nas suas mãos.

Seja muito Feliz no seu novo lar!!