

ANÁLISE COMPARATIVA DE OBTENÇÃO DE IMÓVEL POR MEIO DE COMPRA À VISTA OU FINANCIAMENTO ODS (8, 10, 11)

Ítalo de Miranda Viturino (Universidade de Taubaté)
Paulo Henrique Costa Sodré (Universidade de Taubaté)

A aquisição de imóveis representa uma das decisões financeiras mais significativas para famílias brasileiras, seja pela necessidade de moradia ou pelo desejo de formação patrimonial. Historicamente, a compra à vista sempre foi considerada a alternativa mais econômica, por eliminar juros e encargos do financiamento. Contudo, o atual cenário econômico brasileiro, com a taxa Selic em patamares elevados próximos de 15% ao ano, modifica essa percepção, pois abre espaço para a possibilidade de maiores ganhos financeiros quando o capital disponível é aplicado em renda fixa atrelada à Selic, como no Tesouro Direto Selic, enquanto o imóvel é adquirido por meio de financiamento habitacional. Esse estudo teve como objetivo comparar a viabilidade financeira da compra à vista em relação ao financiamento imobiliário, considerando a aplicação dos recursos próprios no Tesouro Direto Selic. Para a análise, utilizaram-se simulações realizadas no sistema online de crédito habitacional da Caixa Econômica Federal, que permite calcular prazos, parcelas e encargos em diferentes cenários de financiamento, complementadas por informações oficiais sobre rentabilidade líquida dos títulos públicos disponibilizadas pelo Tesouro Nacional e pelo Banco Central do Brasil. Além disso, aplicou-se o método de revisão da literatura, reunindo conceitos, dados e fundamentos teóricos que sustentam a análise comparativa, a partir de fontes institucionais e bibliográficas especializadas nas áreas de finanças, mercado de capitais e matemática financeira. A literatura consultada permitiu compreender os papéis da taxa Selic como referência da política monetária e da rentabilidade de ativos de renda fixa, do Tesouro Direto Selic como título público acessível e de baixo risco, dos sistemas de amortização aplicados ao crédito habitacional e do custo de oportunidade do capital como elemento central nas decisões financeiras. Conforme destaca Assaf Neto (2022), o custo de oportunidade deve ser entendido como parâmetro essencial de comparação entre diferentes alternativas de investimento, permitindo que o investidor avalie se o retorno de uma aplicação compensa a renúncia de ganhos em outra. Foram analisados materiais acadêmicos que discutem a avaliação de alternativas de investimento,

a relação risco-retorno e o papel das taxas de juros como definidoras de estratégias financeiras. Os cálculos realizados consideraram o valor desembolsado na compra à vista, o custo efetivo do financiamento e o rendimento acumulado das aplicações financeiras durante o mesmo período. Os resultados apontaram que, em condições de Selic elevada e taxas de financiamento entre 4,5% e 11% ao ano, a estratégia mais vantajosa consiste em financiar o maior valor possível do imóvel e aplicar o capital disponível no Tesouro Direto Selic, obtendo ganhos líquidos que superam o custo do crédito habitacional. Ademais, verificou-se que esse benefício se manifesta de forma ainda mais acentuada para famílias de menor renda, que geralmente adquirem imóveis de menor valor e têm acesso a taxas de juros reduzidas em programas habitacionais da Caixa Econômica Federal, potencializando a diferença positiva entre a rentabilidade da aplicação e o custo do financiamento.

Palavras-chave: Saúde e educação financeira; Financiamento imobiliário; Investimento.