

Você não está sonhando alto demais. Você só ainda não fechou os loopings.

Quem quer comprar o primeiro imóvel hoje já leu, pesquisou e perguntou pra IA. Chega com certeza — e trava do mesmo jeito. Não é falta de informação: é falta de sequência. Aqui estão os números que importam, com fonte, e o que fazer com eles.

65%

dos brasileiros de 18 a 34 anos pretendem comprar imóvel em breve

62%

acham a compra mais difícil hoje do que para gerações anteriores

14,25%

Selic hoje — mas o SFH limita seu financiamento a 12% ao ano

jan/2027

quando o modelo que barateia o crédito habitacional termina

1 A vontade é enorme. A conversão é que falha.

72% dos brasileiros sonham com a casa própria e 56% da geração de 21 a 28 anos pretende comprar nos próximos meses. Quem mais quer comprar são as classes C, D e E — exatamente quem depende de financiamento e política pública, não de juntar tudo à vista. O gargalo não é ambição: é que ninguém organiza a sequência entre "eu quero" e "eu assinei".

2 Existe uma janela real — e ela tem data de validade

Com a Selic a 14,25% ao ano, o dinheiro no Brasil custa caro. Mas o crédito habitacional pelo SFH é **limitado por lei a 12% ao ano**, e no Minha Casa Minha Vida cai para **4% a 10%**. Não é bondade do banco: a lei obriga os bancos a direcionar 65% da poupança para crédito imobiliário, e o rendimento baixo da poupança vira desconto na sua parcela.

O que muda: em outubro de 2025 o Banco Central e o CMN anunciaram o fim gradual desse direcionamento obrigatório, com plena vigência em **janeiro de 2027**. A poupança, que financia esse crédito barato, teve saque líquido em 8 dos últimos 11 anos. Menos poupança + fim da regra = bancos captando a preço de mercado.

Por que isso te favorece agora: quem contrata na taxa regulada **trava** essa taxa por até 35 anos — e, se os juros caírem, ainda pode fazer portabilidade para um banco mais barato. Assimetria a seu favor: limita o pior cenário e mantém o melhor.

3 As alavancas que quase ninguém usa direito

- **MCMV até R\$ 13 mil de renda:** 4 faixas. Na Faixa 1 (até R\$ 3.200) o subsídio chega a **R\$ 55 mil** de desconto direto no valor do imóvel.
- **FGTS:** serve para entrada, amortizar parcelas ou abater saldo devedor. Exige 3 anos de carteira assinada.
- **Caixa financia até 80%** do valor do imóvel — sua entrada cai muito.
- **Composição de renda:** somar renda com outra pessoa aumenta o valor aprovado e a chance de aprovação.
- **Pró-Cotista:** taxa fixa de 8,66% com uso de FGTS, imóveis até R\$ 500 mil.
- **Teto do SFH subiu** de R\$ 1,5 milhão para R\$ 2,25 milhões, ampliando quem cabe na taxa limitada.

4 O que a internet não te conta (e é aqui que a conta muda)

Compare pelo CET, não pela taxa. Seguros obrigatórios (MIP e DFI) e taxa administrativa entram na parcela e podem inverter o ranking dos bancos. Vantagem sua: o MIP é mais barato quanto mais jovem você é.

Prefira SAC a Price — amortiza mais rápido e economiza dezenas ou centenas de milhares no contrato. E saiba desde já: nos primeiros anos a parcela abate pouco do saldo, porque a TR corrige a dívida. Não é erro, é o desenho do contrato — e amortização extra é o que quebra esse ciclo.

Três travas não negociáveis: parcela até 30% da renda, reserva de emergência montada *antes* de assinar, e checagem de elegibilidade (quem já tem imóvel no município costuma ficar fora do MCMV e das regras de FGTS).

E o contraponto honesto: a tese de "financiar barato e investir caro" só é arbitragem real para quem já tem capital investido e liquidez — e ainda precisa descontar imposto de renda. Para o primeiro imóvel, o ganho é outro e mais sólido: travar taxa antes de 2027, parar de transferir patrimônio via aluguel e ter previsibilidade de moradia.

Os 5 loopings abertos que separam você da chave na mão

1. Descobrir em qual faixa você realmente cabe (renda, cidade, teto do imóvel) · 2. Saber quanto de FGTS você tem e como acioná-lo · 3. Organizar documentação e perfil de crédito antes de o banco te avaliar · 4. Comparar CET real entre bancos, não a taxa da vitrine · 5. Definir a data limite da sua decisão diante da mudança de 2027

Cada um desses pontos, sozinho, já é o motivo pelo qual alguém que podia comprar não comprou. Nenhum se resolve com mais pesquisa — e sim com uma conversa e uma sequência definida.

Me chame para fechar os seus loopings. → WhatsApp (34) 99677-8075 · Marco Túlio