

Entenda como são calculadas as suas prestações

Para o Itaú, a transparência com o cliente é fundamental. Por isso, preparamos esse material para você entender exatamente o que estará pagando em sua prestação.

A prestação de seu financiamento pode ser dividida em 4 partes básicas:

$$\text{Prestação} = \text{Amortização} + \text{Juros} + \text{Seguros} + \text{Custos de Administração}$$

A metodologia utilizada para cálculo das prestações é o SAC – Sistema de Amortização Constante. Nesse Sistema, a cota de **amortização** é **constante** durante todo o contrato e o valor referente aos **juros** é **decrecente**. Dessa forma, se a Taxa Referencial (TR) – índice pelo qual são reajustados mensalmente o Saldo Devedor e a prestação – se mantiver nos níveis atuais, a prestação mensal será decrescente ao longo do contrato.

Para tornar mais claro o entendimento, vamos tomar como base o seguinte exemplo para cálculo das primeiras prestações:

Exemplo:

Valor do imóvel: R\$ 100.000

Valor financiamento: R\$ 80.000

Prazo: 300 meses

Taxa de juros: 9% ao ano (0,7207% ao mês)

Idade do comprador: 28 anos

Taxa Referencial (TR): 1,5% ao ano (0,1241% ao mês)

Seguro de Morte e Invalidez Permanente (MIP): 0,0202%

Seguro de Danos Físicos do Imóvel (DFI): 0,01337%

CET (Custo Efetivo Total)*: 10,43%

Para esse exemplo, as três primeiras prestações seriam:

Parcela	Amortização atualizada	Juros	Seguros		Custos de Administração	Valor da prestação	Saldo devedor atualizado
			MIP	DFI			
0							80.000,00
1	266,67	576,56	2x(13,37)*	2x(16,16)*	25,00	927,29	79.832,28
2	267,11	575,59	13,37	16,16	25,00	897,23	79.663,91
3	267,55	574,61	13,37	16,16	25,00	896,69	79.494,89

1. Amortização

É a parcela que corresponde à redução do Saldo Devedor durante o pagamento das prestações.

Pode ser obtida dividindo-se o valor do financiamento pelo prazo e deve ser atualizada mensalmente pelo índice da TR.

2. Juros

São os custos do capital financiado. Trata-se de uma taxa que incide sobre o Saldo Devedor, cobrada mensalmente e que varia conforme a linha de financiamento adotada.

* CET: Custo Efetivo Total (CET) - É o custo total desta operação de crédito para o cliente, expresso na forma de taxa percentual anual. Para o cálculo do CET são considerados o valor do crédito concedido, o número de parcelas a pagar e a data de pagamento de cada uma, o prazo do contrato (em meses, a partir da data da liberação do crédito até o vencimento da última parcela), a taxa de juros remuneratórios, o valor dos tributos, do prêmio de seguro MIP e DFI, do custo de administração/tarifa bancária e das demais despesas previstas neste contrato.

3. Seguros

Existem dois tipos de seguro incorporados à sua prestação, para dar tranquilidade a você, preservando o imóvel e garantindo o financiamento em caso de sinistro. Os dois seguros são:

- MIP (Morte e Invalidez Permanente) – Seguro que garante a cobertura do Saldo Devedor, a qualquer momento do contrato, de acordo com a proporção do financiamento que cada um dos compradores assume. O MIP é calculado sobre o valor do financiamento e varia de acordo com a faixa etária dos compradores.
- DFI (Danos Físicos do Imóvel) – Seguro que garante o imóvel em caso de sinistro. É calculado sobre o valor de avaliação ou compra/venda do imóvel.

Importante:

A vigência dos seguros se inicia a partir da data de assinatura do contrato e exige que a primeira parcela seja paga nesse momento.

Como a primeira prestação do financiamento será paga somente 30 dias após a assinatura do contrato, nessa prestação o valor relativo aos seguros virá cobrado em dobro referente à: parcela da data de assinatura do contrato + parcela referente ao mês seguinte.

A partir da segunda prestação do financiamento, o valor referente ao seguro volta a ser cobrado normalmente. E na última prestação, o seguro não será cobrado, pois o pagamento da última parcela do seguro é feito junto à penúltima parcela do financiamento.

4. Custos de Administração

É o valor cobrado mensalmente com a prestação, referente aos serviços de administração do financiamento, e varia de acordo com a linha de financiamento.

Para o exemplo adotado, o valor dos Custos de Administração seria R\$ 25,00.

5. Saldo devedor

Corresponde ao valor financiado menos a amortização paga, e é atualizado mensalmente pela TR.