

# Financiar casa ou carro nunca foi tão pesado no bolso do brasileiro; estudo revela como alta dos juros encareceu sonhos de consumo

Levantamento mostra que quem financia um imóvel de R\$ 1 milhão pelas taxas tradicionais pode pagar mais de R\$ 3,28 milhões

PUBLICADO EM 23/06/2026 ÀS 11:22 10 MIN DE LEITURA



Por Katherine Rivas, especial para o Bora Investir

A Selic chegou a 15% ao ano em 2025, o nível nominal mais alto em cerca de duas décadas, depois iniciou um ciclo de leves quedas recuando para 14,25% na mais recente decisão do Comitê de Política Monetária (Copom). Os efeitos dessa escalada ainda se fazem sentir no dia a dia de quem sonha com a casa própria ou quer trocar de carro.

Um levantamento exclusivo feito por Fábio Sobreira, gestor e analista da Rocha Opções de Investimentos, para o Bora Investir revela o impacto concreto dessa política monetária no bolso dos brasileiros: o custo de financiar um imóvel pelas taxas de mercado disparou mais de meio milhão em comparação ao melhor momento de 2024, enquanto o crédito para veículos, apesar de caro, apresenta um comportamento mais errático e até surpreendente.

O estudo utilizou como base os dados do Banco Central desde janeiro de 2023 até abril de 2026 (data mais recente no sistema).

## A disparada do custo de um imóvel

Para quem financia um imóvel de R\$ 1 milhão pelo sistema de taxas de mercado, sem os subsídios do programa habitacional do governo, o impacto dos juros altos é devastador em um horizonte de 30 anos. O estudo simulou o financiamento de R\$ 800 mil (considerando 20% de entrada) pela Tabela Price, que mantém as parcelas fixas durante todo o contrato, em três momentos distintos: janeiro de 2023, julho de 2024 (quando a Selic atingiu o piso mais recente do estudo, de 10,5%) e abril de 2026, com os dados mais atuais disponíveis.

Em julho de 2024, quando os juros viviam seu momento mais benevolente do período analisado, a taxa média de crédito imobiliário de mercado estava em 11,5% ao ano. Naquele cenário, a parcela mensal de um financiamento de R\$ 800 mil em 30 anos ficava em R\$ 7.579,30, e o custo total do imóvel ao fim do contrato chegava a R\$ 2.728.547,19. Já em abril de 2026, com a taxa de mercado subindo para 14,3% ao ano, a parcela mensal saltou para R\$ 9.125,76, uma diferença de mais de R\$ 1.500 por mês, e o custo total do financiamento passou a R\$ 3.285.275,35. Em outras palavras, o mesmo imóvel ficou R\$ 556.728,16 mais caro apenas em função da alta dos juros ocorrida nos últimos dois anos.

Sobreira esclarece que a [Tabela Price](#) foi utilizada nas simulações por permitir comparações mais justas entre períodos distintos, concentrando mais juros no início do contrato. O mercado usa com frequência a Tabela SAC, em que as parcelas são decrescentes. Mas o efeito de longo prazo dos juros compostos em 30 anos, independentemente do sistema de financiamento, assusta igualmente: quem financia um imóvel de R\$ 1 milhão hoje pelo sistema de mercado, na prática, paga mais de três vezes o valor original do bem ao longo de três décadas.

Os dados do Banco Central compilados no levantamento mostram que a taxa de crédito imobiliário de mercado saiu de 11,5% ao ano em julho de 2024 e chegou a 14,9% ao ano entre julho e outubro de 2025, o pico da série. Em abril de 2026, com a Selic em 14,75%, a taxa estava em 14,3% ao ano, ainda em patamar historicamente elevado.

### **O amortecedor do Minha Casa Minha Vida**

Nem todos os brasileiros que buscam o sonho da casa própria estão expostos ao crédito livre de mercado. O programa Minha Casa Minha Vida, cujas taxas são reguladas e subsidiadas pelo governo, funcionou como um verdadeiro colchão de proteção contra a escalada dos juros. E os números provam isso.

Para um imóvel de R\$ 500 mil, que se enquadra no teto do programa para as faixas que utilizam taxas subsidiadas, com financiamento de R\$ 400 mil em 30 anos, a diferença entre o pico e o vale da série é expressivamente menor. Em julho de 2024, com a taxa regulada em 9,3% ao ano, a parcela mensal era de R\$ 3.197,12 e o custo total ao fim do contrato chegava a R\$ 1.150.961,52. Em abril de 2026, com a taxa em 10,7% ao ano, a parcela subiu para R\$ 3.572,08 e o custo total chegou a R\$ 1.285.950,20, um aumento de cerca de R\$ 135 mil ao longo de três décadas. Impacto real, mas incomparavelmente menor do que o sofrido por quem financia no mercado tradicional.

André Galhardo, economista-chefe da Análise Econômica, explica o fenômeno. “O resultado dentro do setor imobiliário ou de construção civil não foi tão ruim se nós considerarmos essa boa evolução do programa Minha Casa Minha Vida. Mas, de modo geral, as taxas de juros estão muito altas e têm limitado as vendas e agora passa a limitar e impactar mais o setor de construção civil também”, destaca.

Galhardo também aponta que a concentração do mercado bancário brasileiro amplifica o impacto da política monetária sobre o crédito. “O mercado bancário brasileiro é bastante concentrado ainda, em que pese ao aumento das fintechs e todo o trabalho que o Banco Central fez ao longo dos últimos anos para aumentar a concorrência dentro do setor”.

Na visão do economista, essa estrutura faz com que a política monetária se traduza em aumentos diretos nas taxas de modalidades como o financiamento imobiliário, considerado pelos bancos uma das categorias de menor risco, dado que o imóvel serve como garantia real.

Outro efeito importante, ainda menos discutido, é o impacto sobre quem já tem financiamento imobiliário assinado. “Alguns dos financiamentos, as parcelas remanescentes dos contratos são reajustadas pela taxa referencial, a famosa TR. E a TR reflete o custo do crédito dentro do mercado. Como o custo do crédito tem ficado mais alto pela Selic, a TR, que era bem baixa, tem subido e tem feito com que esses ajustes nas parcelas remanescentes dos contratos de financiamento de imóvel acabem ficando grandes”, explica Galhardo.

### **No carro um padrão fora da série**

Se o comportamento do crédito imobiliário foi praticamente espelho da Selic, o financiamento de [veículos](#) conta uma história diferente, e até contraintuitiva.

Em janeiro de 2023, quando a Selic era de 13,75% ao ano, a taxa média de financiamento de veículos estava em 29,1% ao ano. Em abril de 2026, com a Selic em 14,75%, portanto mais alta, a taxa de automóveis recuou para 26,6% ao ano, segundo os dados do Banco Central. Isso significa que a parcela mensal de um carro de R\$ 100 mil financiado em 48 meses, com entrada de 20%, que era de R\$ 2.689,09 em janeiro de 2023, está hoje em R\$ 2.600,17, R\$ 88,92 mais barata, apesar dos juros básicos mais altos.

O pico do crédito automotivo na série foi em janeiro de 2025, com a taxa chegando a 29,5% ao ano, coincidindo com o início da escalada mais intensa da Selic. Desde então, houve um recuo gradual. Mas, a diferença do imóvel, a taxa para financiar um carro não seguiu a mesma trajetória explosiva, segundo os especialistas.

Rodolpho Sartori, economista da Austin Rating, aponta para uma complexidade estrutural que vai além da política monetária. “Observando os dados dos últimos anos, as taxas de financiamento de automóveis permaneceram relativamente estáveis, variando entre cerca de 26% e 29% ao ano. Isso mostra que os bancos não alteram suas taxas na mesma intensidade nem na mesma velocidade das mudanças da Selic”, avalia.

Segundo Sartori, o spread bancário (a diferença entre o custo de captação e a taxa cobrada ao consumidor) tem peso decisivo nessa equação. “O sistema bancário é relativamente concentrado quando comparado a outras economias, o que proporciona maior poder de precificação às instituições financeiras. Como resultado, os spreads bancários permanecem elevados. Trata-se de uma questão estrutural que vai além da política monetária”, diz.

Além disso, o economista lembra que o próprio setor automotivo passou por transformações estruturais nos últimos anos, tais como pandemia, escassez de semicondutores, incorporação de novas tecnologias e transição para veículos eletrificados, que tornaram os automóveis estruturalmente mais caros, independentemente dos juros.

Cintia Falcão, diretora executiva da Acrefi (Associação Nacional das Instituições de Crédito, Financiamento e Investimento), apresenta uma explicação técnica para o diferencial de preço entre o crédito imobiliário e o automotivo. “O carro perde valor de mercado todo mês, o que reduz a garantia real ao longo do contrato. Os prazos são mais curtos, o que dilui o custo fixo da operação sobre um valor financiado menor. Além disso, a inadimplência no crédito automotivo é historicamente mais alta que no crédito imobiliário, e isso é precificado na taxa”, observa.

### **Melhora será tímida e gradual nos próximos meses**

Com a Selic em 14,25% atualmente, e as projeções de mercado apontando para uma taxa terminal de 14% ao final de 2026, a perspectiva para quem pensa em financiar casa ou carro não é animadora. O ciclo de cortes de juros em curso é descrito pelos especialistas como modesto e insuficiente para provocar mudanças substanciais nas condições de crédito no curto prazo.

Galhardo é direto na avaliação. “O nosso cenário base sugere que a Selic terminal em 2026 seja de 14%. Então, é um ciclo de calibração curto, muito modesto, muito tímido e,

portanto, isso deve se refletir muito pouco nas taxas de juros aplicadas em financiamentos e empréstimos”, avalia.

Para o economista, a meta de inflação de 3% estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional é “uma meta irrealista” e impõe ao Banco Central uma política monetária persistentemente contracionista, dificultando qualquer alívio expressivo no crédito.

A boa notícia, apontada por Galhardo, é a possibilidade de portabilidade do crédito imobiliário via Open Finance. “A boa notícia é que o Open Finance e outras medidas regulatórias recentes permitem que, uma vez firmado e assinado um contrato de financiamento, a pessoa que financiou esse imóvel pode fazer a portabilidade do crédito para bancos que oferecem taxas mais atrativas”, explica.

Para quem precisa financiar agora, os especialistas são unânimes: a maior entrada possível é o melhor antídoto contra os juros altos. Falcão, da Acrefi, deixa algumas dicas úteis para quem ainda tem o sonho de ter um carro. “Pesquise e compare as taxas em diferentes instituições financeiras; compare o CET (Custo Efetivo Total) e não somente a taxa de juros, aumente o valor da entrada o quanto puder, pois reduz o valor a ser financiado. Opte, se possível, por prazos mais curtos, mesmo com parcela maior, pois você pagará menos juros no tempo”, aconselha.

Sartori, da Austin Rating, reforça que em um ambiente de juros elevados, reduzir o valor financiado faz muita diferença no custo final da operação. “Como os financiamentos são estruturados com juros compostos e geralmente possuem prazos longos, uma diferença relativamente pequena no valor financiado pode representar uma economia significativa ao longo do contrato”, afirma.