

Imprimir

ESPECIAL CASA PRÓPRIA / Finanças

O sonho da casa própria: em 2012 vai dar

Especialistas dão conselhos valiosos a quem quer pisar na casa nova no ano que vem

Texto Carol Scolforo



A **casa própria** mora nos sonhos de qualquer inquilino, poucos têm dúvida disso quando chega o fim do mês. Foi assim que dois pesquisadores da Suécia e da Noruega, **Oddvar Skjaeveland** e **Tommy Gärling**, descobriram que um dos fatores que transformam uma casa em um lar é ser proprietário dela, e, assim, poder fazer a mudança que quiser em suas paredes. "Isso cria um elo emocional com o imóvel", disseram os estudiosos. Se esse é seu sonho também, saiba que abrir a porta da casa nova, suspirar e dizer enfim "lar, doce lar" pode estar em um futuro próximo.

Depois de um boom imobiliário nos últimos três anos, muita gente achou que se livrar do aluguel ficaria só no sonho mesmo. No entanto, especialistas dizem que 2012 será, sim, um bom ano para abandonar essa conta. Nem a crise europeia, os preços altos ou outras ameaças embaçam a previsão positiva. O que importa, dizem eles, é se munir de pesquisa e planejamento para fazer uma compra inteligente.

Acostumado a fazer esse tipo de projeção, o diretor da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp) **Luiz Paulo Pompeia** explica que o momento é bom mesmo, embora os últimos anos tenham sido de intensa valorização no mercado de imóveis. "O ano de 2010 teve recorde de todos os acontecimentos nesse mercado. Houve um pico de produção, lançamentos e valorização", diz Pompeia. Por isso, ele prevê uma estabilização de produção para o próximo ano, já que as unidades até aqui lançadas precisarão ser vendidas. "Os preços devem, inclusive, ter pequena queda em 2012", avisa, com base no fato de que o mercado é cíclico e chegou a preços bem altos no último ano.

A recomendação do especialista para os candidatos à compra da casa nova é uma só: "**Pechinche, pechinche, pechinche**", martela. "Principalmente se a entrada que você pode dar for maior que a pedida pelo corretor."



Cenário otimista também é o que aponta o consultor em finanças pessoais e professor da FGV Management **Sérgio Bessa**. "Para comprar, sim, o momento ainda é positivo, já para investir não", alerta. Para quem paga aluguel todo mês, a boa saída, diz Bessa, ainda é juntar dinheiro pelo menos para dar entrada no imóvel novo. "Se isso for bem trabalhado, a pessoa poderá pagar de prestação em um financiamento o mesmo valor que estaria pagando no aluguel", esclarece.

Para o consultor financeiro **Gustavo Cerbasi**, autor de livros como *Casais inteligentes enriquecem juntos* (Ed. Gente), o momento é bom para comprar um imóvel, desde que a "afobação" não atrapalhe. O conselho de Cerbasi é comprar um imóvel pensando na liquidez dele. Isso mesmo. "Se o bairro com o qual você sonha está valorizado, não compre lá. Tudo o que está valorizado demais oferece pouco ganho. Verifique se há, nos bairros vizinhos, obras de melhorias, projeção de investimentos", ensina.



A sedução da casa nova traz pressa e pode ser inimiga de uma boa compra, ele lembra. "Coloque tudo na ponta dos lápis e veja se o local é próximo do trabalho, se tem boa infraestrutura", diz ele, que levou nove anos para entrar em seu lar definitivo, onde mora há dois meses. Na experiência do consultor há outra dica: compre a casa quando sua carreira tiver mais estabilidade. Até lá, vale mais morar de aluguel, sem gastar muito no imóvel.

Outro que sabe projetar o cenário de 2012 é **Eduardo Zylberstajn**, pesquisador da Fipe e coordenador do Índice FipeZap, o principal termômetro do mercado imobiliário brasileiro. Ele também não tem dúvida: o melhor conselho é analisar e pesquisar. "A compra de um imóvel é um passo muito importante para a família. Praticamente todo o patrimônio dela estará alocado naquele imóvel. Portanto, a recomendação sempre é ter cautela", diz.

Ele assinala ainda que, em 2012, uma diminuição no número de lançamentos pode tornar o processo um pouco mais difícil. "Isso somado à crise lá fora e à desaceleração da economia mais forte que o esperado aqui dentro aumentam ainda mais essa recomendação", alerta Zylberstajn. Quem for cauteloso fará bom negócio, na visão dos especialistas. Principalmente se tiver dinheiro na mão para negociar.



Tipos de crédito

Mas, se os seus planos, como o de boa parte dos brasileiros, incluem assumir um financiamento, há dicas valiosas também. A primeira delas, claro, é fazer contas e incluir nelas custos com corretagem, transferência e gastos com reforma (se for imóvel usado). No caso de imóveis novos, é preciso se preparar para aportes maiores (na entrega de chaves, por exemplo) ou mesmo ter dinheiro para mobiliar a casa. "Ao comprar um imóvel, ou se está assumindo uma dívida muito grande por um período muito longo (10, 15 e até 30 anos), ou (se for à vista) provavelmente uma parte significativa do orçamento da família ficará indisponível por um bom tempo", lembra Eduardo Zylberstajn.

Há várias formas de conseguir **crédito**, mas as mais comuns e seguras são o consórcio e o empréstimo bancário. A primeira opção, no entanto, embora seja um jeito de ter prestações menores e fugir dos juros do empréstimo bancário, acaba sendo boa para quem pensa a médio ou longo prazo, já que a pessoa paga todo mês e espera um tempo até ser contemplada, mas depende da sorte para isso.

Já com um **empréstimo no banco**, a dica é pesquisar nas principais instituições bancárias (os sites oferecem as informações básicas e tiram as dúvidas mais frequentes), colocar todas elas lado a lado e verificar a que melhor cabe no seu bolso – e depois partir para uma conversa com o gerente do seu banco. "Vale comparar as taxas e negociar com ele para chegar aos valores encontrados no mercado", diz Gustavo Cerbasi.

Para quem vai usar o **Fundo de Garantia (FGTS)** como parte do pagamento na compra, a dica do consultor é não utilizar todas as reservas pessoais, mas manter uma certa quantia segura para emergências. Além disso, não comprometa mais de 30% do orçamento com as prestações.

Daí à compra da casa, o resto depende de ajustes específicos, como atender aos requisitos de cada banco. Em resumo, em alguns dias você pode fechar negócio e usar o dinheiro. Por isso, vá planejando um open house para o próximo ano.

Imprimir

Fechar