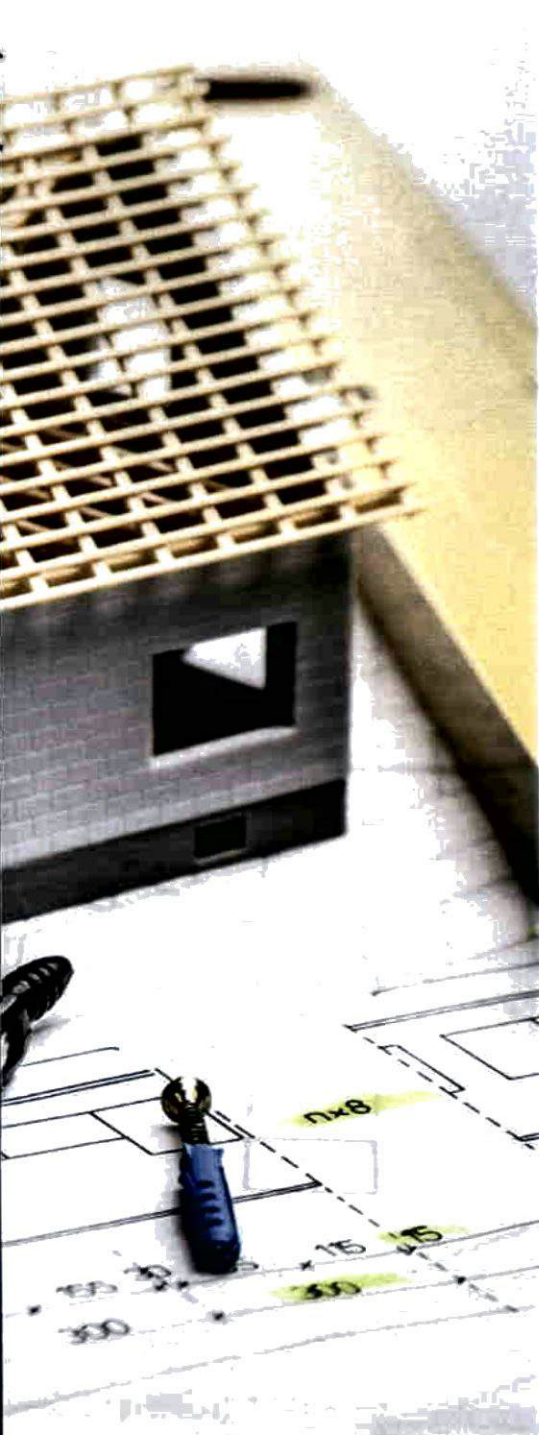




Compra acertada: existem considerações a fazer antes de decidir entre ter uma casa ou um apartamento, comprar na planta ou usado, morar perto ou longe do trabalho



5 PASSOS PARA ESCOLHER ONDE MORAR

Financiar deixou de ser sinônimo de mau negócio e o fator trânsito tornou-se decisivo na avaliação. Nosso guia vai ajudar a definir o imóvel perfeito para você

►►► POR MELISSA DINIZ

Quando você escolhe uma profissão, lá pelos 16 anos, enfrenta uma maratona rumo ao conhecimento dela antes de prestar vestibular. Faz orientação vocacional, pergunta a amigos da família como é a realidade de quem já trabalha na área. A compra de um imóvel também deveria vir acompanhada de um manual do candidato, porque, além de apresentar muitas possibilidades, demanda certa maturidade. Claro, é mais fácil trocar de casa do que de carreira. Só que no primeiro caso estão envolvidas todas as suas economias até o momento e boa parte da sua renda futura por alguns, ou muitos, anos. O passo é grande. Para ajudar você nessa tarefa, elaboramos um guia com as principais decisões a serem tomadas antes de definir onde fazer suas apostas.

Retorno financeiro: as oportunidades para ganhar dinheiro estão nas salas comerciais



1 INVESTIR OU MORAR

Com a alta de preços dos imóveis acumulada nos últimos anos, comprar uma casa para fazer dinheiro passou a exigir garimpagem para encontrar um bom negócio. “As oportunidades estão nas salas comerciais, que, embora mais caras, são mais fáceis de alugar e ainda apresentam menor risco, já que o inquilino usa a renda que obtém com o trabalho para pagar as prestações”, diz Aparecido Viana, presidente da Viana Negócios Imobiliários, em São Caetano do Sul, São Paulo. Casas e apartamentos com até dois quartos também estão em alta — custam menos e têm mais procura do que oferta. “Principalmente se estiverem localizados próximos a universidades e centros empresariais”, diz Jorge Kuser, sócio-diretor da GO! Consultoria de Negócios, em Curitiba. Ainda assim, em geral, o retorno obtido é baixo se comparado ao valor do bem e ao rendimento que você teria se investisse

a grana. Em São Paulo, por exemplo, apesar de o aluguel de imóveis de dois quartos ter subido em média 10,9% entre novembro de 2011 e novembro de 2012, segundo o índice FipeZap, no último mês dessa medi-

“ Os fundos imobiliários negociados em bolsa são opções melhores. E ainda são isentos de imposto ”

FELIPE AUGUSTO CANAL DA SILVA, economista, especialista em finanças pessoais

ção ficou estável. “Os fundos imobiliários negociados em bolsa são opções melhores, porque o investidor não precisa comprar o imóvel inteiro, mas uma cota, e tem o direito de receber 95% da rentabilidade obtida dos aluguéis. Além disso, é uma transação isenta de Imposto de Renda (IR) para pessoa física, diferentemen-

te do aluguel de imóvel próprio, que deve ser declarado”, afirma o economista Felipe Augusto Canal da Silva, especialista em finanças pessoais.

Se a ideia é morar bem, e não investir, as variáveis são outras. “Leve em conta a vizinhança, o trânsito ao redor, o tempo para chegar ao trabalho e a oferta de comércio e serviços que não só vão tornar sua rotina mais prática como também seus gastos menores”, diz o economista. Outra orientação dos especialistas é pesquisar o valor do metro quadrado, porque bairros próximos com estruturas semelhantes podem ter diferenças grandes de preço. E, se seu sonho ainda é muito maior do que a realidade estampada no holerite, considere começar pequeno, buscando um lugar que se encaixe no orçamento e implique uma dívida de menos tempo. Assim você consegue quitar o primeiro imóvel pagando menos juros e dar uma entrada alta na casa que realmente é o seu número.

2 NOVO OU USADO

Depois de anos de altas polpudas de valores e de ofertas, que deixaram o brasileiro mais longe de conseguir comprar uma casa, os preços começam a se acomodar — e o número de novos empreendimentos caiu. Em São Paulo, por exemplo, houve queda de 37,2% de lançamentos no primeiro semestre de 2012 em comparação com o mesmo período de 2011, segundo dados da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp). A previsão do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis (Secovi) é fechar o ano com baixa de 21%. Já a venda

de imóveis prontos para morar na cidade foi 53,6% maior de janeiro a julho em relação aos mesmos meses de 2011, aponta estudo da Lello Imóveis. A acomodação tem a ver com a lei da oferta e da procura, mas não é só. A falta de terrenos disponíveis e o tempo gasto para a aprovação de projetos colaboram. Mas é o aumento das queixas registradas contra construtoras, principalmente por atraso nas entregas — fato que levou a Fundação Procon a criar em maio um ranking periódico das campeãs em reclamações —, que tem levado muitos a trocar as vantagens dos apartamentos na planta pela segurança de ter as chaves na mão quando precisam.

O QUE CONSIDERAR ANTES DE DECIDIR

» METRO QUADRADO

O preço costuma ser de 30% a 40% mais alto para os imóveis novos, mas as construtoras podem fazer descontos consideráveis em regiões com muita oferta de lançamentos.

» MANUTENÇÃO

Trocar a parte hidráulica e elétrica de uma casa pode representar 10% do valor do imóvel. Apesar de não precisarem de reforma, os novos requerem acabamento, que ficam em torno de 5% do valor do imóvel.

» CONDOMÍNIO

Prédios antigos têm menos apartamentos e o rateio dos gastos é feito entre menos moradores, o que torna os custos maiores. Mas como também tendem a dispor de área de lazer menor, na ponta do lápis podem empatar com os novos.

» ESPAÇO

Apartamentos antigos costumam ter cômodos maiores e pé-direito mais alto.

» FINANCIAMENTO

Para quem compra na planta, a entrada pode ser parcelada durante a obra, que costuma durar três anos. E as incorporadoras, que lançam empreendimentos em parceria com bancos, podem facilitar o financiamento.

Fontes: Aparecido Viana, presidente da Viana Negócios Imobiliários; Roseli Hernandes, diretora comercial da Lello Imóveis; Jorge Kuser, sócio-diretor da GD4! Consultoria de Negócios; Felipe Augusto Canal da Silva, economista e especialista em finanças pessoais; Reis Ferreira da Silva, delegado da seccional leste da Creci-SP



Mudança sem surpresas: imóveis novos não demandam reparos, mas podem precisar de acabamento

3 PERTO OU LONGE DO TRABALHO

A relações-públicas Mariana da Cruz Mascarenhas, de 22 anos, de São Paulo, chega ao trabalho todos os dias às 9 da manhã. Antes disso, ela não abre mão de tomar café sem pressa, ler as notícias do dia e dar uma olhada nas redes sociais. A que horas ela acorda? Às 8h. "Não levo mais do que dez minutos a pé até o trabalho", diz. "Economizo com transporte e ainda consigo almoçar em casa de duas a três vezes por semana." Considerando que o trânsito em grande parte das cidades não anda muito cortês, só o fato de não precisar passar pelo estresse de ficar horas dentro do carro é um ganho enorme. "Mas pense também que os imóveis próximos a grandes áreas comerciais são bem mais caros e pode acontecer de você mudar de emprego em menos tempo do que levará para saldar a dívida", afirma Marcelo Groppo, superintendente de vendas da Morus Imóveis, em Belo Horizonte. Portanto, a pergunta que você deve se fazer é se ficaria naquele bairro mesmo se não trabalhasse por ali.

Morar em uma região bem servida de transporte não é garantia de acesso fácil à empresa, mostra uma pesquisa sobre mobilidade urbana feita pela Confederação Nacional da Indústria (CNI) nas cidades de Belo Horizonte, São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba, Porto Alegre, Salvador, Fortaleza, Recife, Brasília, Goiânia, Belém e Manaus. Os moradores dessas cidades demoram 2,93 minutos para percorrer 1 quilômetro de ônibus e 2,67 minutos para transportar a mesma distância de carro. Por isso, muita gente tem optado por alternativas como a bicicleta. "Gasto

menos dinheiro e tempo e ainda chego ao trabalho bem disposto", afirma o analista de sistemas Willian Cruz, de 39 anos. Ele leva 40 minutos para percorrer os oito quilômetros entre sua casa e a empresa. De carro, já chegou a levar duas horas. Poderia fazer em meia hora, mas prefere ir devagar. E tem alguns truques para chegar apresentável. Em dias muito quentes, leva a roupa para trocar. "Dobro a camisa em volta de uma folha de papel-cartão e depois guardo em uma pasta de plástico duro. A gravata vai enrolada. Se preciso de paletó, escolho um que não amassa." Para as mulheres, também há conselhos úteis. Existem proteções que podem ser colocadas nas laterais para evitar que a saia prenda na roda de trás.

ALTERNATIVA SUSTENTÁVEL

Faz seis anos que o analista de sistemas **Willian Cruz**, de 39 anos, de São Paulo, abandonou o carro. "Eu ficava muito irritado no trânsito e chegava ao trabalho de mau humor", diz. Como já tinha o hábito de pedalar nas horas vagas, passou a usar a bicicleta em 2003 para ir de sua casa até a empresa. Começou testando um dia por semana, até se render de vez. "Mudou a minha vida: emagreci 8 quilos em dois meses, estou bem disposto, produzo melhor e ainda dou a minha contribuição à mobilidade urbana e à saúde do planeta."

MAIS RÁPIDO E MAIS BARATO

Trocando o carro pela bicicleta no trajeto até o trabalho, o analista Willian Cruz economiza mais de 23 horas e 650 reais por mês



*Combustível e estacionamento



Empreendimentos no bairro do Campo Belo, em São Paulo: crédito facilitado impulsiona as vendas

4 FINANCIAMENTO OU CONSÓRCIO

Segundo um estudo nacional da ONG Pro-teste, a maioria dos brasileiros demora mais de 18 anos para pagar um financiamento imobiliário. Os consórcios duram, em média, 15 anos e são mais baratos, mas você precisa contar com a sorte de ser sorteado logo ou dispor de uma quantia para dar um lance e arrematar sua carta de crédito, senão corre o risco de realizar a compra só no fim do grupo. Nessa modalidade não há juros, mas a taxa de administração chega a 24,5% e existe correção anual das parcelas. "Além disso, é importante observar o custo do seguro prestamista, que cobre as mensalidades em caso de inadimplência, para não prejudicar a saúde financeira do grupo", diz o economista Felipe da Silva.

A portabilidade da dívida pode marcar pontos a favor do financiamento, já que aumenta a concorrência entre os bancos e a disposição dos clientes para buscar melhores

condições. A lei que permite mudar o empréstimo de uma instituição financeira para outra não é nova: foi criada em 2006. "Mas ainda não é atrativa, porque o mutuário precisa arcar novamente com todos os custos de registro do imóvel e de

cartório quando troca a alienação. Isso gera gastos extras que podem chegar a 2% do valor", diz Reis Ferreira da Silva, delegado do Creci-SP. Em agosto de 2012, o governo publicou no *Diário Oficial da União* uma alteração que prevê a desburo-

VALORES COMPARADOS

O consórcio é mais barato, mas você não tem garantia de que terá o dinheiro na mão para comprar antes de terminar o grupo. "Uma opção é pegar o valor que você daria de entrada no financiamento, aplicar para ter alguma rentabilidade e, então, dar o lance no consórcio para ser contemplado", diz o economista Felipe Augusto Canal da Silva

	FINANCIAMENTO*	CONSÓRCIO*
Valor do imóvel (R\$)	300 000	300 000
Entrada (R\$)	60 000	zero
Prazo (meses)	200	200
Prestação (R\$)	3 022	1 875
Valor final	487 000*	375 000

*Simulação feita com base em valores de novembro de 2012 utilizando as taxas médias do mercado e a taxa de juro anual de 9,5% para um imóvel de 300 000 reais. O valor financiado é de 80%. Não foram considerados gastos com taxas e documentações. Fonte: Felipe Augusto Canal da Silva, economista

OS CUSTOS EMBUTIDOS

Quando você contrata um financiamento ou consórcio, paga outros custos além de juros e correções. Veja os principais que podem ser incluídos no contrato:

FINANCIAMENTO

- Juros
- Seguro por morte ou invalidez permanente (MIP)
- Seguro por danos físicos ao imóvel (DFI)
- Correção monetária pela taxa referencial (TR)

CONSÓRCIO

- Taxa de administração
- Fundo de reserva
- Seguro por morte ou invalidez permanente (MIP)
- Correção monetária pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC)

Os valores variam de acordo com a instituição financeira, a quantia negociada, o prazo de pagamento e o perfil do cliente

cratização e o consequente barateamento desse processo. Quem mudar deverá fazer apenas a averbação da transferência. A regulamentação ainda não foi feita pelo Conselho Monetário Nacional, que precisa definir quais serão as regras para essas movimentações.

A valorização dos imóveis nos últimos anos também tem abalado a certeza de que o consórcio é um bom negócio. "O preço das casas e dos apartamentos subiu muito e a correção do valor da carta de crédito não acompanhou. Por isso, é provável que depois de contemplado no consórcio você ainda precise desembolsar algo mais para complementar", afirma Reis da Silva.

5 CASA OU APARTAMENTO

Aqui, a questão principal é a segurança. Em tese, apartamentos são mais seguros do que casas. Na prática, há uma explosão de roubos até mesmo em prédios considerados blindados. "As falhas humanas são responsáveis por grande parte dos crimes que acontecem contra o patrimônio", afirma Marcelo Lico, sócio-diretor da empresa de consultoria e auditoria Crowe Horwath Brasil. Acontecem, por exemplo, por despreparo de moradores e funcionários, que deixam desconhecidos entrar, e por falta de equipamentos de monitoramento ou descuido na manutenção deles. Por isso, se o imóvel estiver na planta, pergunte sobre o sistema de segurança previsto no projeto e sobre o plano de manutenção. Muitos condomínios sofrem com

a violência porque o aparato, perfeito no papel, está quebrado ou operando parcialmente. Para prédios já prontos, veja se a cabine da portaria tem vidro escuro ou espelhado, se o porteiro identifica os motoristas — e não só os carros que entram — e se as câmeras também cobrem as áreas comuns.

Casas pedem um olhar cuidadoso nos arredores. "Procure por pontos vulneráveis, como terrenos baldios, muros baixos, ruas escuras ou estabelecimentos vazios nos fins de semana", diz Ricardo Coelho Coutinho, diretor comercial da Teletatlastic Monitoria de Alarmes 24h, em São Paulo. Se a opção for por um condomínio fora dos grandes centros, observe a distância entre as moradias e a comunicação com a portaria. Porque não ter vizinho perto pode ser bom para a sua privacidade, mas o isolamento não é amigo da segurança.



Equipamentos de segurança: falhas na manutenção deixam os condomínios expostos à violência