ECONOMIA&NEGÓCIOS/Economia

Quatro opções para quem quer comprar o segundo imóvel

Escolha da modalidade deve levar em conta, principalmente, compatibilidade entre o tempo para liberação dos recursos e a necessidade do imóvel

03 de abril de 2013 | 8h 15

SÃO PAULO - O preço dos imóveis subiu mais que o dobro da inflação em 12 meses. É o que mostra o índice FipeZap Composto, que mede o reajuste do metro quadrado em sete capitais do País - São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Brasília, Salvador, Fortaleza e Recife. No período, até março, a variação do índice foi de 12,2%, enquanto o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) subiu 6,43%. Para o comprador, preço elevado é sinônimo de dificuldade para a aquisição do bem à vista, principalmente para quem já usou os recursos do Fundo Garantidor de Tempo de Serviço (FGTS) na negociação do primeiro imóvel. Veja abaixo quatro opções selecionadas pelo Economia & Negócios para esse perfil de comprador:

Consórcios

Se o horizonte de compra de imóvel é o médio ou longo prazo, especialistas recomendam o consórcio imobiliário. Entre as principais vantagens, está o custo, em geral mais baixo que em outras modalidades. "Se a pessoa não tem a necessidade de ter o imóvel no curto prazo, o consórcio é a opção mais vantajosa. O único custo, neste caso, é a taxa de administração, que fica em 1% ao ano", conta o professor da Fipecafi, Silvio Paixão.

Crédito não deve ultrapassar 50% do valor do imóvel, segundo especialistas. Foto: Stock Xchng

Nessa modalidade, a pessoa vai fazendo uma espécie de "poupança" que será convertida em uma carta de crédito no futuro, para que ela utilize na compra de um imóvel. Com o dinheiro na mão para a compra à vista, o comprador pode conseguir melhores negócios do que em um financiamento. Todos os meses, há uma carta de crédito para o sorteado entre os membros do consórcio e outra é entregue para o lance mais alto.

"No Bradesco, os lances são livres e são limitados a pelo menos 20% do valor da carta", explica o diretor da Bradesco Consórcios, Helio Dias. A taxa cobrada no banco é de 1,5% ao ano, por 144 meses, ou seja, 18% em 12 anos. Há uma análise da renda na hora de vender o consórcio e cada cota pode ser de no máximo R$ 300 mil no Bradesco.

Dias comenta que a modalidade oferece também a vantagem de transferência da carta de crédito para outra pessoa, sem tributação. "Um pai pode fazer um consórcio e quando for contemplado repassar para o filho que vai casar, por exemplo", afirma.

Refinanciamento

O refinanciamento imobiliário é outro produto facilmente encontrado. Nele, o proprietário do imóvel financia seu bem, recebe o dinheiro para comprar a nova propriedade e paga as parcelas do financiamento à instituição. "Pode ser um imóvel urbano, residencial. Galpões industriais, por exemplo, não podem ser refinanciados", explica o diretor da BM Sua Casa, Elyseu Mardegan. "É um produto que se adapta a quem recebeu herança e não quer se

desfazer desse patrimônio para comprar outro imóvel, por exemplo", diz.

Na Brazilian Mortgages, o refinanciamento pode chegar a 50% do valor do imóvel. Em geral, o crédito é liberado entre 20 e 30 dias. Entre os custos, há a avaliação do imóvel e da documentação, que juntos somam cerca de R$ 800. A taxa de juros cobrada é de 1% ao mês mais IGP-M. Mardegan conta que entre os interessados no produtos há micro e pequenos empresários em busca de um segundo imóvel próprio ou de capital de giro até pessoas físicas que querem investir em um segundo bem.

O risco da modalidade é a perda do imóvel refinanciado, caso o devedor não pague a dívida, já que o bem passa a ser alienado à empresa que liberou o crédito. Assim, sempre é preciso checar a capacidade de pagamento para não assumir uma dívida maior do que é possível pagar. "Sempre tentamos renegociar nesses casos, alongando o prazo, por exemplo", conta o diretor da BM.

Financiamento

A modalidade mais comum do mercado também pode ser usada na compra do segundo imóvel. "Não fazemos distinção se é o primeiro ou o segundo imóvel, apesar do primeiro caso ser mais comum", comenta o diretor da área de crédito imobiliário do Bradesco, Cláudio Borges. A vantagem é poder utilizar o crédito mais rapidamente, em um mês por exemplo. O custo, porém, costuma ser um pouco maior. No Bradesco, o juro do crédito imobiliário varia entre 9,5% e 9,8% ao ano mais Taxa Referencial. O prazo máximo é de 30 anos.

O financiamento pode ser de até 80% do valor do imóvel, mas o professor Silvio Paixão alerta que o mais adequado é não ultrapassar 50% - o que, segundo ele, vale para financiamento, refinanciamento ou consórcio. Caso o segundo imóvel seja para investimento, a dica é utilizar o valor recebido no aluguel para pagamento da parcela do financiamento.

Planta

Imóveis comprados na planta são conhecidos por oferecerem descontos. Segundo o professor da Fipecafi, há três momentos para o investimento: na construção do projeto, no lançamento ou quando está sendo construído. Em geral, a pessoa física comum entra nos dois últimos, já com descontos menores em relação ao investidor que já acompanha a construtora e é chamado para alocar recursos no projeto. Mesmo assim, o valor costuma ser mais barato do que um imóvel pronto.

A desvantagem é o tempo de espera. "A compra na planta é indicada quando a pessoa não tem urgência na mudança ou no investimento, pois ela pode receber a chave depois de dois ou três anos", afirma a diretora da Lello Imóveis, Roseli Hernandes.

Outras dicas

Qualquer que seja a modalidade escolhida, há duas dicas para quem vai comprar o segundo imóvel. A primeira é contar com uma boa assessoria jurídica ou consultoria para analisar os documentos envolvidos na transação. Se o vendedor tiver problemas jurídicos, como um processo trabalhista, o imóvel pode ser usado para quitar a dívida dele.

Além disso, se o proprietário tiver o dinheiro do imóvel para comprá-lo à vista, vale à pena avaliar quanto o dinheiro renderia se fosse investido. "Às vezes, o comprador investe bem o dinheiro e está conseguindo uma taxa maior do que o juro de um financiamento", diz Paixão.