



7 • Correio Braziliense — Brasília, domingo, 23 de janeiro de 2022

Bolsas Na sexta-feira 0,15% São Paulo 1,3% Nova York	Pontuação B3 Ibovespa nos últimos dias 106.668 18/01 108.942 21/01	Salário mínimo R\$ 1.212	Dólar Últimas cotações (em R\$) Na sexta-feira R\$ 5,455 (+0,72%) 17/janeiro 5,527 18/janeiro 5,560 19/janeiro 5,466 20/janeiro 5,416	Euro Comercial, venda na sexta-feira R\$ 6,186	Capital de giro Na sexta-feira 6,76%	CDB Prefixado 30 dias (ao ano) 10,03%	Inflação IPCA do IBGE (em %) Agosto/2021 0,87 Setembro/2021 1,16 Outubro/2021 1,25 Novembro/2021 0,95 Dezembro/2021 0,73
--	--	---	---	--	--	---	---



Apesar da alta dos juros básicos por conta da inflação, especialistas avisam que ainda é um bom momento para quem quer ter um imóvel para fugir do aluguel, porque as taxas, em torno de 9% ao ano, ainda estão abaixo da média histórica

Casa própria, o sonho não muito distante

» MARIA EDUARDA ANGELI*

Conquistar a casa própria é o sonho de muitos brasileiros, e ele pode não estar muito distante, porque os juros ainda estão convidativos. Os especialistas dizem que investir no imóvel próprio continua sendo um bom negócio. O comprador troca o aluguel — um gasto sem retorno algum — por uma prestação, que não deixa de ser um investimento, porque o bem tende a se valorizar. “Os juros subiram, mas ainda estão abaixo da média histórica, e isso faz com que as prestações caibam no bolso dos consumidores”, avalia Eduardo Aroeira, presidente da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (Ademi-DF). Ele lembra que os insumos usados pelo setor estão subindo muito e, mais a frente, isso vai ser repassado para o preço dos imóveis. “Portanto, quem puder comprar agora é o melhor momento”, acrescenta.

O fim da preocupação com o aluguel e a segurança financeira estão entre os principais motivos para comprar um imóvel. Além disso, há uma necessidade descoberta durante a pandemia: a busca de um ambiente mais espaçoso e aconchegante até para o home office, em franca expansão atualmente. Conforme dados de uma pesquisa do Behup Group, 25% das pessoas mudaram de residência desde o início do isolamento, cerca de 20% tomaram a decisão por causa de casamento, 4,6% por separação, e uma parcela razoável por alta do aluguel (14,4%) ou pela necessidade de um lugar maior (12,5%).

Pressão inflacionária

Em março do ano passado, a taxa básica da economia (Selic) que estava no piso histórico de 2% anuais e voltou a subir. Devido à inflação elevada e persistente, tanto no Brasil quanto no exterior, o Banco Central promoveu altas consecutivas na Selic ao longo de 2021.

Atualmente, a taxa básica está em 9,25% anuais e analistas alertam que os juros podem ir até 12% ao ano. Logo, o momento atual é ideal para quem ainda quer comprar um imóvel. Mas tome cuidado: as mensalidades não podem comprometer mais do que 30% da renda familiar mensal.

Por conta da decisão do Banco Central, os cinco maiores bancos do país — Itaú Unibanco, Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica Federal e Santander Brasil — elevaram suas taxas para aquisição da casa própria, que estão em torno de 9% ao ano, mais

a variação da Taxa Referencial (TR). Um relatório do Santander projeta que, embora a procura por crédito tenha aumentado em 2021, o ritmo não deve se manter no ano que vem, justamente em razão dos aumentos dos juros.

Aliás, o mercado imobiliário manteve-se aquecido durante a pandemia, mas não está imune às dificuldades acentuadas pela inflação. Segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário (Abecip), houve queda de 3,9% nas concessões de crédito para compra de imóveis em outubro de 2021 em relação a setembro, ao passo que a Câmara Brasileira da Indústria da Construção Civil (Cbic) aponta recuo de 9,5% nas vendas no terceiro trimestre em relação ao mesmo período do ano passado.

Setor importante

No Brasil, o mercado imobiliário tem importância para a economia, destaca Felipe Queiroz, economista e pesquisador da Universidade Estadual de Campinas (Unicamp), em São Paulo. “Pensando na cadeia como um todo, a construção civil é fundamental porque, além de empregar muitas pessoas — por consequência ativando a economia —, move uma série de cadeias produtivas”, explica.

Roberto Luís Troster, economista e consultor da Troster Associados e ex-economista-chefe da Federação Brasileira de Bancos (Febraban), compartilha da mesma visão. “O setor imobiliário contribui com mais de 2% do Produto Interno Bruto (PIB). Nos últimos 12 meses, foram R\$ 194 bilhões em negócios, que não é pouca coisa”, diz. De acordo com Troster, porém, a contribuição poderia ser maior, especialmente em razão de um sistema de financiamento melhor. “Em outros países, a participação do setor é mais relevante. A situação do financiamento aqui no Brasil precisa ser melhorada”, acrescenta.

Na avaliação do ex-economista-chefe da Febraban, independentemente da forma de aquisição ou da situação da economia nacional, as pessoas vão continuar procurando imóveis. “Mas tudo vai depender do custo do financiamento da casa própria”, destaca.

A corretora Danielly Almeida reforça que, embora muitos tenham suspenso a compra de imóvel no último trimestre de 2021, sair do aluguel é um bom negócio. “A alta do aluguel faz com que financiar o imóvel próprio seja vantajoso. No ano passado, houve reajustes de 30%. É muito”, explica.

*Estagiária sob a supervisão de Rosana Hessel

Fique ligado!

Veja dicas importantes na hora de comprar o imóvel do sonho

- Financiamento**
As taxas de juros subiram, mas ainda estão abaixo das médias históricas. Portanto, as prestações ainda cabem no orçamento das famílias. Mas lembre-se: as mensalidades não podem comprometer mais do que 30% da renda familiar.
- Simulação dos juros**
A maior parte dos bancos oferece em seus sites a possibilidade de simulação do valor das prestações. Com isso, é possível saber quais as instituições que oferecem as menores taxas de juros e quais são as modalidades de crédito mais viáveis.
- Uso do FGTS**
É possível usar recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço em imóveis avaliados em até R\$ 1,5 milhão. Isso ajuda a diminuir bem o valor a ser financiado. A cada dois anos, pode-se usar o FGTS para abater as prestações.
- Registro do imóvel**
Se for comprar um imóvel na planta, verifique o memorial de incorporação, que é o registro do empreendimento no cartório. Essa é a garantia de que a construção está se dando conforme a legislação. O memorial ainda traz todas as descrições do imóvel, inclusive o material que está sendo usado nas obras.
- Construtoras**
O histórico das construtoras é fundamental. Fuja daquelas que têm muitas reclamações, pois o risco de serem inidôneas é enorme. É fundamental que as empresas entreguem os imóveis dentro dos prazos previstos.
- Pesquisa de preço**
Jamais abra mão da pesquisa de preços e das melhores condições de pagamento dos imóveis. Negocie com o vendedor e veja se consegue obter um bom desconto. Toda economia é muito bem-vinda.
- Vizinhança**
Antes de fechar negócio, pesquise a vizinhança para ver se tudo está dentro dos conformes. Tem lugares muito barulhentos, com trânsito pesado durante o dia e a noite. É importante ter um bom comércio por perto.
- Imóvel usado**
Se for um apartamento, conheça todas as dependências do edifício. Converse com moradores, procure saber o histórico de taxas extras, confira se há briga de vizinhos e, claro, certifique-se do valor do condomínio.
- Corretores**
Caso opte por um corretor para negociar o imóvel, só contrate profissionais com registro no Creci, o conselho que regula e fiscaliza a atividade de corretor. É uma forma de se livrar de picareatas.

Análise orçamentária

No Brasil, mais de 85% da população vive em casas, enquanto cerca de 14% residem em apartamentos, conforme os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Logo, para comprar um imóvel, é importante analisar não apenas o estilo de moradia, mas também o tipo de pagamento que se encaixa no orçamento familiar.

É possível usar recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) em imóveis avaliados em até R\$ 1,5 milhão, o que ajuda a reduzir o valor do financiamento. É uma das principais dicas dos analistas para quem quer comprar um imóvel na planta é checar os antecedentes da construtora. Fuja daquelas que têm muitas reclamações, pois o risco de serem inidôneas é enorme. É fundamental que as empresas entreguem os imóveis dentro dos prazos previstos.

Antes de comprar o imóvel, uma pesquisa de preços é fundamental. É preciso ver se o preço do metro quadrado cobrado está acima ou abaixo da média do mercado. Negocie com o vendedor e veja se consegue obter um bom desconto. Toda economia é muito bem-vinda. E, para isso, é importante optar por um corretor credenciado sempre.

Conciliação

Para a nutricionista Angélica Marinho, 46 anos, o maior percalço para ela fazer a compra de seu apartamento foi justamente encontrar algo que se encaixasse tanto no orçamento quanto nos desejos da família. “A dificuldade foi adquirir um que estivesse dentro das nossas condições financeiras e que também nos proporcionasse maior conforto, pois, quando achávamos um bom imóvel, o valor era absurdo, e quando o valor era bom, o imóvel era a derrota”, afirma. Ela escolheu um apartamento grande em um condomínio fechado para morar com o marido e os filhos. O processo foi tranquilo e o grande benefício da compra é a estabilidade emocional. “Podemos ter um pouco mais de sossego, pois ninguém vai pedir para desocupar o imóvel. Além disso, muitas vezes, o valor pago de financiamento é menor que um aluguel”, afirma.

Rejinaldo Pires, 46 anos, cientista da computação, desistiu do sonho do imóvel próprio. O motivo, segundo ele, são as dificuldades no processo de financiamento e nos programas. Por isso, dizem os especialistas, é preciso pesquisar as taxas de juros. É possível fazer simulações do valor das prestações nos sites da maioria dos bancos. (MEA)