



IMÓVEIS



AINDA VALE A PENA INVESTIR NA CASA PRÓPRIA?

Muitos pais costumam ensinar aos filhos desde cedo sobre a importância de ter uma casa. Um lar oferece segurança e é a confirmação de uma família estruturada.

Por muitos anos, os filhos seguiram os conselhos de seus pais e, assim como muitos deles, casaram e compraram sua casa, muitas vezes dividindo o valor total por décadas.

No fim, a casa, a prazo, muitas vezes acabava sendo adquirida por um valor duas vezes maior que seu preço estipulado inicialmente. Em muitos casos, o sonho da casa própria passava por etapas mais longas: comprava-se um terreno, começava a construir conforme o dinheiro fosse entrando, até concluir o acabamento e preencher o espaço com móveis - um processo que demora de acordo com a renda de cada um.

Ultimamente, alguns economistas têm falado sobre as desvantagens de investir em uma casa própria. Além do alto valor em juros, muitas vezes o morador pode sair no prejuízo ao tentar vendê-la mais tarde. Deve-se levar em consideração o perfil do indivíduo que busca uma nova moradia: para quem gosta de se locomover bastante, talvez arcar com o valor de uma casa por muitos anos pode ser má ideia.

Existem, também, outros aspectos para repensar a compra da casa própria. Confira a seguir.

O CONSÓRCIO

Casa própria: mitos e verdades

Na ânsia de ter a casa própria, muitas pessoas fazem o possível para investir o quanto antes no sonho. Isso significa comprometer uma boa parte do orçamento em um momento em que pode-se pensar em outras alternativas.

Antes de tudo, é importante esclarecer: nem todos podem arcar com a casa própria. E, na verdade, nem todos realmente precisam.

Um dos principais argumentos é se livrar do aluguel, considerado por muitos um 'dinheiro perdido'. Na verdade, os economistas atuais têm insistido em quebrar esse mito.

Por exemplo: se você decide fazer um financiamento de uma casa já pronta, terá que arcar com um valor mensal que vai comprometer seu orçamento. E esse valor geralmente chega aos quatro dígitos.

Mesmo que tenha um bom valor de entrada e boa quantia de FGTS, o valor final de sua casa em um financiamento sairá mais caro do que pagar um aluguel por todo esse período.

Por mais que a casa seja sua propriedade em alguns anos, muitas vezes colocá-la para aluguel ou para vender pode ser um processo trabalhoso e pouco lucrativo. Sem falar que, na grande maioria das vezes, um ativo imobiliário tende a desvalorizar com o passar dos anos.

Mas, claro, existem momentos em que a aquisição de uma casa própria pode ser vantajosa. Uma boa opção, neste caso, é o consórcio imobiliário: você não precisa pagar juros ou entrada e pode simular a sua carta de crédito baseado no quanto deseja pagar por mês.

Com o [UP Consórcios](#), você tem ainda mais benefícios, já que não paga taxa de administração antes da contemplação e nem precisa pagar fundo de reserva. Ambas são taxas que as empresas de consórcio costumam cobrar para manter os valores investidos pelo consorciado em um grupo.



POR QUE É TÃO DIFÍCIL INVESTIR EM UMA CASA

O CONSÓRCIO

PORQUE É TÃO DIFÍCIL INVESTIR EM UMA CASA

Digamos que o grande sonho da sua vida é a casa própria. Se você mora na casa dos pais, tem a possibilidade de guardar um bom dinheiro para dar entrada - algo que pode demorar bastante, já que, em média, o ideal é ter pelo menos 10% do valor total do imóvel para a entrada.

O financiamento imobiliário depende de uma análise de renda por parte do banco ou financeira. Se você quer comprar um apartamento na planta que custa, em média, R\$ 200 mil, precisa comprovar uma renda próxima de R\$ 6 mil. Vale lembrar que esse valor é dividido de forma diferente: quando se fala em comprar um apê, é preciso arcar todos os anos com parcelas intermediárias - que podem ultrapassar os R\$ 10 mil - até a quitação do imóvel.

Ou seja, além de ter que pagar uma mensalidade de cara, no financiamento você precisa se apertar para juntar o dinheiro das parcelas intermediárias - que não abatem as mensalidades.

Em alguns casos, a Caixa realiza o empréstimo para que você possa financiar a sua casa ou apartamento. Mas tenha em mente que, nesse caso, as primeiras parcelas sempre serão mais onerosas que as últimas parcelas, podendo chegar a mais de 50% de sua renda mensal. Além disso, esse tipo de financiamento não elimina a necessidade de pagar parcelas intermediárias.

É importante ter cuidado com isso, já que o recomendado é não direcionar mais do que 30% de sua renda mensal para o custo com uma casa. Se você paga aluguel enquanto investe na casa, talvez seja melhor repensar a ideia de comprar um imóvel.

Aluguel compensa?

Muitos economistas têm insistido no fato de que o aluguel pode, sim, ser uma boa solução - principalmente se você não tem um bom valor de entrada para investir na casa própria.

Não se trata de um 'dinheiro perdido': dessa forma, você está usando um valor para moradia, na maioria dos casos bem inferior do que pagaria pela parcela de uma casa.

É muito mais fácil pagar o aluguel de uma casa ou apartamento, sem passar dos 30% de sua renda líquida, do que direcionar esse dinheiro mensal para a compra de um imóvel.

Quem não tem opção e precisa recorrer ao aluguel, corre o risco de ter um custo muito maior se investir em um imóvel. Além do valor mensal destinado ao proprietário do local em que mora, teria que pagar um alto valor de mensalidade para a casa própria. Trata-se de uma possibilidade complicada até para quem ganha o equivalente a dez salários mínimos - ou seja, alguém de classe A ou B.

Digamos que sua renda familiar líquida seja de R\$ 10 mil. Seguindo a recomendação dos economistas, você poderia gastar até R\$ 3 mil com moradia - ou seja, 30%. Se quiser comprar um imóvel de R\$ 300 mil, teria que juntar pelo menos R\$ 30 mil para ter uma boa entrada com o financiamento. Especialistas em finanças pessoais recomendam guardar pelo menos 10% de sua renda mensal - o que, neste exemplo, significaria R\$ 1 mil por mês.

O CONSÓRCIO

Ao arcar com um aluguel de R\$ 2 mil, por exemplo, o indivíduo poderia muito bem redirecionar o R\$ 1 mil restante que gastaria com moradia. Ao juntar R\$ 2 mil por mês, conseguiria o valor de R\$ 30 mil em um período de 15 meses.

Aí sim, daria para investir em um financiamento, certo? Mais ou menos, porque existem diversos entraves burocráticos que envolvem a compra de um imóvel.

Primeiramente, esse comprador teria que continuar guardando dinheiro mesmo após dar a entrada. Afinal, existem as parcelas intermediárias, entrega de chave e, dependendo do caso (um apartamento na planta, por exemplo), Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), um tributo municipal que deve ser pago durante a aquisição do imóvel.

Ainda com o mesmo exemplo de alguém que tem R\$ 10 mil por mês, vamos propor o seguinte exercício: e se decidir ficar com o aluguel? Se ele arca com R\$ 2 mil por mês com a locação, e continua investindo os 10% todos os meses, tem R\$ 1 mil livre para fazer um outro tipo de investimento, como um consórcio imobiliário.

Pagar aluguel e fazer consórcio: é possível?

Não só é possível como a melhor opção de obter a casa própria, caso tenha que pagar o aluguel todos os meses.

Existem boas opções para fazer esse tipo de investimento, sem que você fique em apuros com altos valores de parcelas.

Se você começou agora a pagar aluguel e não tem nenhum tipo de investimento, pode muito bem planejar um consórcio imobiliário. Vale lembrar que, diferente do financiamento, o consorciado entra em um grupo

com outros interessados no mesmo tipo de bem (imóvel de qualquer tipo).

Todos os meses são feitas assembleias, que contemplam o consorciado a partir de um sorteio. Nessas assembleias, também é possível ofertar um lance; quem oferecer o maior valor é contemplado. Depois disso, o valor é abatido das mensalidades subsequentes.

O valor do lance depende do que os demais integrantes do seu grupo têm oferecido. Se você realmente prefere investir em um consórcio de imóveis e, no futuro, dar um lance, recomenda-se verificar qual o valor que os contemplados por lance têm oferecido ao longo dos meses.

Com o UP Consórcios, o consorciado tem uma vantagem importante. Ele não arca com valor da [taxa de administração](#) até ser contemplado. Por conta disso, o consórcio imobiliário é a melhor opção para quem prefere poupar e não tem pressa de adquirir o imóvel.

Como pagar aluguel e fazer um consórcio

Diferentemente do financiamento, a escolha de um consórcio imobiliário é bem mais flexível. Você pode selecionar o valor da carta de crédito e ajustar a parcela das mensalidades de acordo com o seu orçamento. O valor mínimo de mensalidade para uma carta de consórcio imobiliário é em torno de R\$ 800.

Por ser um tipo de poupança forçada, o consórcio pode ser encarado como investimento. Ou seja, quem tem renda mensal de R\$ 10 mil, e paga aluguel de R\$ 2 mil, pode usar R\$ 1 mil de investimento mais R\$ 1 mil do que sobraria com custos de casa (levando em consideração que poderia gastar até 30% de sua renda com as contas residenciais).

O CONSÓRCIO

Com uma mensalidade de R\$ 2 mil, você investe no sonho da sua casa própria tranquilamente. Em 180 meses, por exemplo, pode garantir uma carta de crédito de mais de R\$ 360 mil - valor que aumenta, devido à indexação da carta a índices como o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção).

Quem possui um rendimento menor também pode investir sem problemas em um consórcio. Um indivíduo com renda líquida mensal de R\$ 5 mil, por exemplo, que paga em torno de R\$ 1 mil de aluguel por mês, poderia ter à disposição o valor de R\$ 1 mil para investir em um consórcio imobiliário. Caso a renda dele aumente com o passar dos anos, pode juntar parte do dinheiro e ofertar um lance, ou até mesmo aumentar o valor da carta de crédito enquanto realiza o pagamento das parcelas.

Por mais que investir em uma casa possa demorar mais de 10 anos, começar com este valor ajuda a abater aos poucos o imóvel que você tanto quis. No caso de ascensão profissional, você pode reservar um bom dinheiro de outra forma, para ofertar como lance ou até mesmo aumentar o valor da carta de crédito. Vale lembrar que o dinheiro é investido e corrigido pela inflação.

Se você decidir fazer um consórcio imobiliário pelo UP Consórcios, tem a vantagem de não pagar taxa de administração até ser contemplado. Além disso, não paga fundo de reserva. Portanto, o investimento inicial funciona da seguinte maneira: se você quer investir em uma carta de crédito de R\$ 240 mil, por exemplo, em 120 meses (ou seja, 10 anos), pagaria R\$ 2 mil por mês - sem acréscimo de juros, sem taxas intermediárias e sem a necessidade de comprovação de renda durante o pagamento das parcelas.





CASA PRÓPRIA PARA FAZER RENDA: VALE A PENA?

O CONSÓRCIO

CASA PRÓPRIA PARA FAZER RENDA: VALE A PENA?

Outro grande atrativo para as pessoas começarem a investir em um imóvel é a possibilidade de viver de seus rendimentos.

Muitas pessoas já colheram os bons frutos desse negócio - principalmente os que tiveram a 'sorte' de investir em localidades que, na época, tinham pouca infraestrutura e se desenvolveram ao longo dos anos.

Bairros com metrô, hospitais, supermercados e boas universidades próximas têm aluguéis bem mais caros que regiões afastadas. Investir em bairros de alto padrão, nos dias de hoje, já não é a mesma coisa comparado a mais de trinta anos atrás, por exemplo.

Os valores de imóveis costumam entrar em uma espiral de ascensão, mas dependem de uma boa demanda para que o proprietário possa viver de seus rendimentos. E nem sempre essa equação compensa.

Se você tem um bom dinheiro e deseja aplicar, o imóvel não é a melhor forma de investimento - nem a curto, nem a longo prazo.

Pegue um imóvel de R\$ 500 mil. Para conseguir quitá-lo em sua totalidade, quem recorre a um financiamento demora, às vezes, mais de 10 anos. Por mais que seja um valor alto, o máximo que o proprietário pode conseguir de rendimentos com aluguel deste imóvel fica por volta de R\$ 2.500.

Quem pretende vender o imóvel, precisa se atentar aos indicadores econômicos. Não adianta nada sua propriedade valorizar em torno de 5% em um período de cinco anos, por exemplo, se a inflação ultrapassar

essa margem nesse período. Vale lembrar que a inflação diminui o poder de compra da população; se a propriedade não acompanha esse índice, significa que não está em processo de valorização e pode levá-lo ao prejuízo em uma venda.

Desvantagens de um imóvel

Como já mostramos em alguns exemplos, um imóvel pode consumir de 10 a 15 anos de financiamento. Com isso, o futuro proprietário fica preso a um pagamento que, geralmente, compromete um bom percentual do orçamento.

No caso de financiamento, o valor final pode chegar ao dobro do valor original por conta dos juros - algo que pode ser evitado, por exemplo, no caso de um consórcio.

A não ser que você realmente queira morar por um longo período num mesmo local, e não pretenda vender depois, investir na casa própria pode, sim, ser boa opção. Se este for o caso, leve em consideração o seguinte: só vale a pena se sacrificar para pagar por uma casa própria no caso de uma satisfação pessoal, ou para proporcionar segurança e bem-estar à família.

Um casal, por exemplo, tem melhores condições de comprar um imóvel por ter à disposição a renda de duas pessoas. Na verdade, muitas financiadoras exigem essa junção, para que haja uma base do rendimento líquido mensal e, assim, aprovar o valor que será financiado. (Em alguns casos é possível somar a renda do casal à renda dos pais, desde que cumpram as regras estipuladas pela financiadora.)

O CONSÓRCIO

Quem opta pelo consórcio não precisa passar por toda essa burocracia. Só é exigida comprovação de renda na hora da contemplação. E, até ser contemplado, o cliente pode mudar de ideia e usar a carta para a compra de um terreno, um estabelecimento ou mesmo um imóvel num lugar diferente.

Quando o aluguel é boa opção

Você acabou de concluir o curso de graduação e pensa na melhor forma de sair da casa dos pais. Quem tem pressa, parte logo para o aluguel. Muitos, porém, ainda ficam na dúvida se realmente não deveriam começar a fazer o pé de meia e investir na casa própria.

Nesse caso, a melhor opção é fazer um consórcio. Vale a pena estender um pouco mais a moradia com os pais e guardar o dinheiro para investir na carta de crédito - e, de repente, até oferecer um lance lá na frente. Com baixo custo de aluguel ou moradia, você pode investir um valor um pouco mais alto, seja para uma carta de crédito de maior valor ou com o objetivo de ser contemplado mais rapidamente.

Mas, se você ainda não tem certeza de onde quer morar e pretende estar aberto às mudanças impostas pela vida pessoal e profissional, talvez o aluguel não seja má ideia. Antes de tudo, o aluguel permite uma mudança rápida em todas as situações.

Decidiu morar perto do trabalho e recebeu proposta do outro lado da cidade? Em questão de dias você consegue mudar de residência,, sem que isso prejudique o seu orçamento.

Quem gosta de viajar bastante, então, tem a possibilidade de mudar de cidade, estado ou até país sem deixar para trás um bem tão oneroso quanto um imóvel.

Infelizmente, é comum as pessoas iniciarem a compra de um imóvel e se arrependerem no meio do caminho, quando já foi investido boa parte de seu valor. Muitas imobiliárias e incorporadoras lidam com esses casos, mas só devolvem um percentual do que foi gasto - geralmente, 70%. Por isso, a não ser que realmente tenha certeza de que vai morar nesse local por muito tempo, a compra de um imóvel nem sempre é boa opção.

O que é melhor: comprar ou alugar?

Como dissemos acima, tudo depende do seu perfil. A compra de uma casa própria envolve não só trâmites burocráticos e um longo comprometimento; no fim, você pode ter muitos prejuízos, principalmente se optar por financiamento e não dispor de uma boa quantia de entrada.

Vale lembrar que, para a compra do primeiro imóvel, a Caixa libera o valor de FGTS. Mas, em um momento em que cresce a informalidade, tem se tornado cada vez mais raro casos de pessoas que conseguem guardar um bom dinheiro no fundo de garantia.

O FGTS também pode ser utilizado caso você opte por um consórcio. A administradora oferece todas as informações para que você acione a Caixa e possa utilizar este dinheiro para arcar com parcelas ou até mesmo ofertar como lance.

Mesmo assim, o ideal é avaliar qual o momento certo para comprar uma casa. É importante relembrar que o aluguel não é desperdício de dinheiro. Afinal, quando tiver a sua residência, também terá que arcar com custos e impostos como IPTU, escritura pública, registro e, às vezes, uma média mais elevada das contas básicas - caso escolha uma casa maior, por exemplo.

O CONSÓRCIO

O aluguel não garante a propriedade, mas poupa gastos com manutenção da casa, burocracias com escritura e registro e facilita sempre que você quiser mudar de bairro ou até mesmo de cidade.

Se a sua família realmente acha que você precisa comprar um imóvel o quanto antes, comece a fazer as contas na ponta do lápis. Ou, se esse for um desejo seu, mas só lá na frente, pode muito bem começar a investir em um consórcio, que não te deixa preso ao imóvel em si.

Você pode escolher qual casa ou apartamento comprar somente no momento em que for contemplado. E, se preferir, pode até mesmo adiar a contemplação ou recalcular as parcelas para uma carta de crédito de valor mais elevado, por exemplo.

O consórcio é a melhor maneira de investir em um imóvel de forma flexível. Afinal, em 10 anos, muitas coisas mudam: nossos desejos, gostos pessoais e, principalmente, nosso momento de vida. Com o UP Consórcios, você pode levar tudo isso em consideração e antecipar-se à compra de um bem que, no futuro, poderá desfrutar e dar início a uma nova etapa de sua vida.

