

TOP! IMÓVEIS + CONSTRUÇÃO

3254.1010

COMPRA

FINANCIAMENTO OU CONSÓRCIO: QUAL ESCOLHER?

Pandemia favorece quem já tinha dinheiro guardado e quer investir em imóvel; escolha depende de necessidade e perfil do cliente, mas é importante estudar taxas

Comprar um imóvel por meio de financiamento ou consórcio é uma decisão puramente pessoal. Isso porque, como os especialistas avaliam, depende do valor disponível, da necessidade do imóvel e até da forma como o cliente gasta. A pandemia influencia a decisão? A resposta é sim, mas isso para quem já tinha um valor significativo guardado. De qualquer forma, é preciso avaliar taxas de cada uma das modalidades e entender que ambas têm vantagens e desvantagens.

O economista Érico Veras, professor da UFC e pesquisador em finanças comportamentais, cita dois impactos da pandemia para o potencial comprador de imóvel: percepção do lar e taxas de juros mais atraentes para os financiamentos. "As pessoas começaram a questionar se o imóvel que estão resolve (as necessidades delas), pessoas em apartamentos decidiram morar em condomínio de casa." Além disso, quem investiu em renda fixa sofreu queda nos rendimentos: "Quem tinha dinheiro guardado, com a queda da Selic (2% ao ano), tem R\$ 100 mil, R\$ 300 mil em uma aplicação que não corre risco, se houver oportunidade, pega esse valor para ir morar em um imóvel melhor", diz ele.

Em geral, 80% das vendas são com financiamento imobiliário, segundo o CEO da Reali, Ladislau Nogueira. No caso do financiamento, a taxa de juros vai incidir em cima do saldo devedor do bem. "Neste exato momento, estamos chegando a patamares poucas vezes visto, batendo recordes e mais recordes de financiamento imobiliários. O mercado imobiliário está bem aquecido, as reservas de imóveis estão acabando, reservas que estavam acumuladas desde 2015, 2016, período da recessão da economia do País. As famílias, o consumidor aproveita para realizar o sonho da casa própria", reforça o economista Fábio Castelo Branco, do Conselho Regional de Economia do Ceará (Corecon-CE).

Mas o cliente precisa ficar atento porque os bancos podem atrelar alguns produtos a esses juros mais baixos, como abertura de conta, títulos de capitalização, cheque especial, previdência privada. "Outra situação que os bancos estão colocando e tem que ser bem observada pelo consumidor é de taxas pós-fixadas, ou seja, estão atrelando o IPCA, que é o mix inflacionário, pós-fixado. Ou seja, se a economia tiver um aquecimento de forma que esse índice se eleve, e hoje está

no patamar de 3% aproximadamente, ao ano, isso vai acarretar um aumento do valor das parcelas do financiamento", alerta Fábio.

Em relação ao consórcio, a vantagem é a taxa de administração, que está em um patamar bem abaixo. Porém, é preciso considerar o índice nacional da construção civil. "Reajusta anualmente essas parcelas, ou seja, se você fizer um financiamento para 20 anos, anualmente, essa parcela do seu consórcio vai subir. Diferente do modelo tradicional do sistema de financiamento imobiliário junto a bancos, que a parcela é decrescente", frisa o conselheiro do Corecon-CE.



CUIDADOS AO FAZER UM FINANCIAMENTO:

> Verifique as condições do financiamento, inclusive se vale a pena caso seja obrigatório abrir conta e pagar tarifas de outros produtos, como cheque especial etc.;
> Antes de assinar o contrato, verifique multas contratuais (imóvel na planta) e demais cláusulas.

PERFIL

De forma simples, em um consórcio, as pessoas de um grupo contribuem mensalmente para receberem uma carta de crédito. O valor é recebido em sorteio ou por um lance. "Na hora que for contemplado, vai ser verificado se não tem nenhuma pendência. É como se virasse um similar do empréstimo", acrescenta Érico Veras. O consórcio pode ser um bom negócio para quem quer juntar dinheiro e não tem urgência do imóvel. Quem quer o imóvel agora ou já identificou uma boa oportunidade, pode optar pelo financiamento. Foi o caso da coordenadora de RH, Andrezza Oestreicher, 34, que namorava com o esposo quando fizeram financiamento do imóvel próprio. "Fomos a um feirão da Caixa, gostamos muito de um e vimos que era possível. Seria em 15 anos, hoje já conseguimos diminuir as últimas parcelas."

CUIDADOS AO FAZER UM CONSÓRCIO:

> Verifique se a administradora de consórcios é autorizada a funcionar pelo Banco Central (www.bcb.gov.br), ou se a administradora é associada à Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (ABAC), em www.abac.org.br.
> Antes de assinar o contrato de participação em grupo de consórcio, é recomendável verificar se o valor do crédito e o prazo de duração do grupo constam no contrato;
> Confira os percentuais de contribuições (taxa de administração e, se houver, fundo de reserva e/ou seguro) e as demais despesas que serão cobradas.

Fonte: ABAC



MERCADO IMOBILIÁRIO

O NEGÓCIO DAS CIDADES INTELIGENTES

Com conceito de tecnologia e inclusão social, a Planet Smart City desenvolve no Ceará duas cidades inteligentes, em São Gonçalo do Amarante e em Aquiraz. Susanna Marchionni, CEO da Planet Smart City, esteve no Mercado Imobiliário (Rádio O POVO/CBN) e conversou com o jornalista Jocélio Leal.

O POVO - O que motivou o investimento aqui?

Susanna Marchionni - A gente estava procurando um lugar onde realizar o projeto piloto de uma smart city inclusiva. Porque antes de falar de cidades inteligentes, a gente fala de inclusão. Tem cinco países no mundo que têm o maior déficit habitacional, e o Brasil é um desses. É por isso

que nosso grupo pensou imediatamente em começar a trabalhar no Brasil. Cidades inteligentes inclusivas, resumindo, infraestrutura de alto padrão, tecnologia ao alcance de todas e preços acessíveis. Para isso, precisamos de escala, ou seja, projetos grandes. Eu sou italiana, quando a gente estava começando a escolher saiu uma matéria em uma revista britânica que falava os dez melhores lugares do mundo para investir, um deles era o Porto do Pecém, no Ceará.

OP - Como está o projeto em São Gonçalo do Amarante? E como é a Smart City Aquiraz?

Susanna - O Laguna, na área do Porto do Pecém, é o projeto piloto do

grupo. Portanto, mais avançado, já temos a maioria da área entregue, moradores. A smart City Aquiraz tem um total de 200 hectares, dos quais 40 com obras prontas, e 60 casas já prontas para começarmos as vendas. Tem duas coisas parecidas nos projetos, a inovação digital e social. Falamos de iluminação de LED, piso intertravado no lugar de asfalto, Wi-Fi gratuito em várias áreas, um clube de inovação que é uma construção de mais ou menos mil metros quadrados, que é sede de biblioteca, de cinema gratuito, de cursos gratuitos, é um community manager. O seu filho fala inglês gratuitamente, mas começamos a cuidar do bem comum.

OP - Qual o público?

Susanna - Classe A a Z, gosto de brincar, na Europa não existe classe A, B, C, D. Isso é para cada tipo de público, é para pessoas que querem viver de uma forma diferente. Nós vendemos lotes a partir de R\$ 46.500, 150m², com parcela de R\$ 499. Você pode comprar lote de 150m², mas também de 500m², dependendo da sua disponibilidade econômica, mas não existem para nós infraestrutura de classe A ou de classe D, toda a infraestrutura tem que ser de alto padrão. As pessoas precisam ter a possibilidade de acessar cultura, educação, esporte, independente da renda. Cada um terá sua casa, mas é fundamental esse conceito, democratização da infraestrutura.



Divulgação

Susanna Marchionni é responsável pela estrutura de cinco smart cities no País, nos próximos três anos