

29/07/2013 - 00:00

Os riscos de vender o único imóvel próprio

Por **Consultório financeiro**

Tenho 28 anos e meu marido, 32 e não temos filhos. Moramos em uma casa própria que custou R\$ 128 mil (hoje está valendo R\$ 320 mil) e ainda temos R\$ 50 mil de financiamento. Os gastos mensais de financiamento mais o condomínio somam cerca de R\$ 1 mil. Gostaríamos de vendê-la, morar de aluguel e investir R\$ 100 mil em um negócio próprio, com garantia de retorno em, no máximo, 24 meses (já pesquisamos exaustivamente). Onde moramos, os preços estão altos e para alugar uma casa de acordo com nossas necessidades não sairá por menos de R\$ 2 mil mensais. Considerando que o imóvel já teve uma boa valorização e que o rendimento do novo negócio, somado a outros, daria uma renda familiar de R\$ 10 mil/mês, quais as vantagens e desvantagens em vender minha casa própria e viver de aluguel, até termos a segurança financeira para comprarmos outra?

Leticia Camargo, CFP, responde:

A decisão de vender o imóvel e morar de aluguel é difícil e envolve muitas mudanças nas finanças do casal. O intuito aqui é analisarmos as vantagens e desvantagens desta escolha e suas consequências.

A primeira vantagem é que ficarão isentos da tributação do ganho de capital na venda devido ao valor da casa estar abaixo de R\$ 440 mil. Isto maximizará o valor líquido que receberão com a alienação do imóvel.

Com este valor poderão quitar o financiamento, investir no novo empreendimento e ainda guardar algum dinheiro. Devem constituir uma reserva financeira aplicada em produtos conservadores como a poupança ou fundo DI, para cobrir eventuais emergências.

O fato de que somente um dos dois se dedicará ao novo projeto e de que terão outras fontes de renda beneficia o casal por diversificar os riscos em relação às suas fontes de renda.

São jovens e sem filhos e, se têm um espírito empreendedor, esse é o momento de arriscar.

Outro ponto favorável é que não é esperado que daqui pra frente os imóveis se valorizem na mesma velocidade dos últimos anos. Portanto, deverá ser mais fácil adquirir o novo imóvel depois que o negócio próprio se estabilizar.

As prestações de um novo financiamento imobiliário poderão ser menos impactadas pelas taxas de juros, se as mesmas se mantiverem nestes patamares mais baixos, o que se torna mais um benefício.

Por outro lado, os preços dos imóveis subiram muito nos últimos anos e o valor a ser financiado deverá ficar bem maior do que o que foi contratado anteriormente.

Outras desvantagens são: o risco adicional que um novo negócio traz para a família e a perda da tranquilidade de morar num imóvel próprio, mesmo que ainda não tenha sido quitado. Se o resultado não for o esperado, podem ficar sem o empreendimento e sem o apartamento.

Ressalto que mesmo que tenham estudado bastante, o novo projeto não estará livre de riscos. A demanda pelo produto ou serviço pode ser menor do que a esperada, podem ter dificuldade em contratar e treinar mão de obra e o retorno do investimento pode demorar mais do que o previsto. Vocês precisam considerar com muito cuidado o impacto real desta empreitada em suas vidas.

Porém, se a decisão for mesmo em vender o imóvel, evitem aumentar o custo de vida, reduzam ao máximo todos os custos fixos e poupem este incremento de renda.

A maioria das pessoas chega à idade de vocês sem um teto próprio e sem uma reserva financeira. Desta forma, vocês devem ser bastante disciplinados para poupar e isto será um facilitador no momento da compra de um novo imóvel.

Leticia Camargo é planejadora financeira pessoal e possui a certificação CFP® (Certified Financial Planner) concedida pelo Instituto Brasileiro de Certificação de Profissionais Financeiros (IBCPF). Email: leticia@leticiacamargo.com.br.

As respostas refletem as opiniões do autor, e não do jornal Valor Econômico ou do IBCPF. O jornal e o IBCPF não se responsabilizam pelas informações acima ou por prejuízos de qualquer natureza em decorrência do uso destas informações. Perguntas devem ser encaminhadas para: consultoriofinanceiro@ibcpf.org.br