Decisão de compra do primeiro imóvel envolve cuidados importantes para acertar na escolha

Antes de definir a compra da casa própria, é importante levar em consideração uma série de questões que vão ajudar a fechar o negócio com sucesso

Júnia Leticia - Estado de Minas

Publicação: 15/07/2013 13:56 Atualização:

Comprar um imóvel é um dos passos mais importantes na vida de uma pessoa. Uma grande conquista, a decisão envolve muita pesquisa e avaliação para que a escolha seja acertada. Questões como valor disponível para investimento, destinação do imóvel e localização, entre outras, são essenciais antes de se decidir pela aquisição da tão sonhada casa própria.

Para o diretor-presidente da Associação dos Mutuários e Moradores de Minas Gerais (AMMMG), Sílvio Saldanha, um dos pontos mais importantes nessa escolha é o local. “Ao procurar o primeiro imóvel, é importante optar por uma localização que tenha fácil deslocamento para suas atividades diárias (estudo, trabalho e lazer), sob pena de encarecer os custos com transporte.”

Outro cuidado é, no caso de necessidade de se fazer um financiamento, a prestação mensal não ser superior a 30% da renda bruta individual ou familiar, como orienta Saldanha. “Lembre-se de que passam a integrar seu orçamento mensal despesas como prestação mensal (quando financiado), IPTU, condomínio, luz, água, entre outras”, cita.

Além de questões básicas como valor a ser investido e região de interesse, o diretor da Resimóveis Netimóveis, Antônio Xavier, ressalta que é preciso contar com assessoria especializada. “É necessário buscar a orientação de profissionais devidamente registrados junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci).”

Apesar de ser uma das mais tradicionais maneiras de investir e ser mais vantajosa que muitas aplicações financeiras, o presidente da Lar Imóveis, Luiz Antônio Rodrigues, diz que comprar imóveis exige cuidados e atenção. “É importante que você seja assessorado por um profissional especialista no setor, verifique as regiões com maior potencial de crescimento e valorização imobiliária, tenha atenção especial com toda a documentação do imóvel, negocie bem e busque a melhor proposta”, destaca.

Também é preciso considerar a destinação do imóvel: se será para investir ou morar, conforme a superintendente de vendas da Aceti Netimóveis, Gabriela Lara. “Como investimento, o primeiro passo é analisar a liquidez do imóvel, ou seja, se você precisar se desfazer dele, a venda será rápida? Os mais novos são melhores, pois o proprietário se preocupará menos com a conservação, manutenção e depreciação.”

Com casamento marcado para agosto, a química Camilla Gonçalves Bof Silva optou pela compra de um apartamento na planta para morar

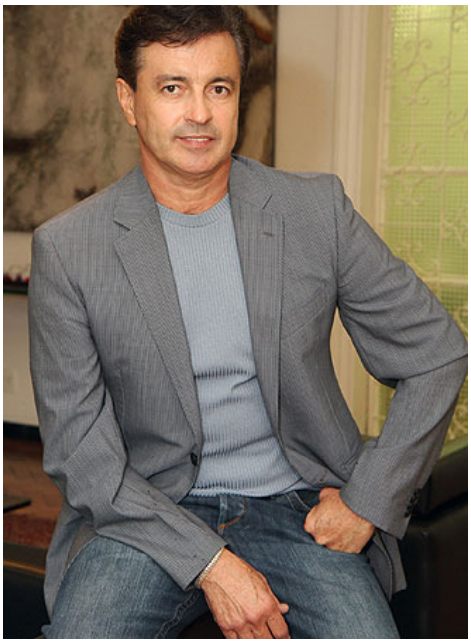
A química Camilla Gonçalves Bof Silva optou pela compra de um apartamento na planta para morar. Com casamento marcado para agosto, ela e o noivo começaram a planejar tudo no ano passado. “Entramos no site da Caixa Econômica Federal e procuramos entender todos os tipos de financiamento. Assim, com o dinheiro que tínhamos guardado, demos a entrada no imóvel.”

O bairro escolhido foi o Nova Suíssa, na Região Oeste de Belo Horizonte. Ao optar pelo imóvel, o casal levou em consideração o preço e a localização do apartamento. “Mas antes de fechar o negócio, verificamos se tínhamos o valor necessário, lemos o contrato, buscamos informações no cartório sobre o empreendimento e visitamos o último imóvel entregue pela construtora”, conta Camilla.

Coloque tudo na balança

Pesar uma série de itens faz com que a escolha do imóvel seja mais acertada. Para isso, especialistas do mercado recomendam avaliar as necessidades pessoais e as da família

Considerar de fato as necessidades e possibilidades quando se decide comprar um imóvel é essencial. Para fazer essa identificação, Gabriela Lara, superintendente de vendas da Aceti Netimóveis, sugere que o interessado se faça as seguintes perguntas: “Preciso morar perto da escola dos meus filhos ou da casa dos pais? A localização permite ter fácil acesso ao comércio? Isso é importante? Quantos quartos são necessários? O valor do condomínio cabe no orçamento?”.



Luiz Antônio Rodrigues, presidente da Lar Imóveis, diz que o interessado deve observar o estado de conservação do imóvel antes de fechar a compra

Segundo Luiz Antônio Rodrigues, presidente da Lar Imóveis, além das questões de valorização do imóvel e cuidado com a documentação, há outras questões a serem consideradas. “É fundamental, ainda, a qualidade de vida e conforto da família, valor do condomínio, proximidade com o local de trabalho e com centros comerciais (supermercado, padarias etc), áreas de lazer, nível de endividamento da renda familiar e sempre buscar assessoria de um profissional especializado”, reitera.

Sobre a questão de ser novo ou usado, Rodrigues informa que uma das variáveis que deve ser analisada para fazer a opção adequada é a financeira. “Um imóvel usado tem valor menor que um novo. Os novos oferecem modernidade, tecnologia e segurança. Os usados normalmente são maiores, mas é importante observar o estado de conservação e o fato de ter maior necessidade de gastos com manutenção. É preciso também observar qual imóvel vai atender as necessidades e o perfil de cada morador.”

Para Gabriela Lara, comprar um imóvel novo permite que a pessoa o decore como deseja, porém terá que investir em sua montagem. “Já o usado tem a vantagem de geralmente vir com armários e outros itens importantes, proporcionando economia de dinheiro e tempo, já que já está pronto para morar.”

Se o orçamento para compra permite adquirir um novo, a superintendente da Aceti acrescenta que a pessoa terá um imóvel ainda na garantia da construtora, valorizado e sem depreciação de uso e tempo. “Se decidir comprar um usado, observe se está bem cuidado ou quanto precisará gastar em uma reforma, quais manutenções já foram feitas ou quais serão necessárias fazer em um futuro breve”, orienta Gabriela.

Tudo isso é essencial para evitar erros que causam grandes transtornos, geralmente decorrentes da ação pela emoção, como observa o diretor-presidente da Associação dos Mutuários e Moradores de Minas Gerais (AMMMG), Sílvio Saldanha. “Por não se planejar, não calcular o orçamento e não programar uma entrada razoável. Esses erros ocorrem devido à facilidade do crédito, taxas de juros e condições atrativas, ansiedade de se livrar do aluguel, além de propostas tentadoras de construtoras que vendem imóveis na planta.”

CUSTO/BENEFÍCIO

Para quem precisa de crédito, é preciso verificar junto às instituições bancárias, dentro da simulação de valores e prazo desejados pelo consumidor, qual oferece a menor taxa de juros, como aconselha Sílvio Saldanha. “Opte sempre por financiar o menor valor possível, pelo menor tempo possível.” Antes de buscar empréstimos bancários, é preciso avaliar o custo/benefício. “O crédito habitacional é uma das modalidades de empréstimo com menor taxa de juros estipulada. Ideal é, analisando caso a caso, verificar se aquele valor de imóvel cabe no orçamento, se existe uma forma de aumentar a entrada, para, então, recorrer ao crédito.”

Diretor da Resimóveis Netimóveis, Antônio Xavier acredita que o principal erro é não saber exatamente quanto vai ser gasto com a transação. “Não somente o preço e, sim, as outras despesas que acompanham a compra, como ITBI, taxas de cartório e bancos, serviços de despachantes e gastos com certidões”, exemplifica.

Outro erro comum, segundo ele, é não avaliar o imóvel em diferentes horários, não só aquela visita com o corretor. “Sempre é bom dar uma volta na região, conversar com vizinhos, ver como funcionam serviços de ônibus, bancos, padarias, se o imóvel não fica perto de algum comércio de grande movimento noturno, cargas e descargas de supermercados e lojas”, aconselha Xavier.

Especialista Sílvio Saldanha orienta financiar pelo menor tempo possível

Diretor da Resimóveis Netimóveis, Antônio Xavier acredita que o principal erro é não saber exatamente quanto vai ser gasto com a transação

Entre as razões para que ocorram esses equívocos estão a inexperiência e a falta de orientação ou omissão do corretor que está atendendo aquele cliente, conforme Xavier. “Daí a importância de procurar sempre empresas e profissionais capacitados. Sempre digo aos meus clientes que os honorários imobiliários são sempre o resultado de um trabalho benfeito e nunca o principal objetivo na negociação.”

De acordo com o diretor da Resimóveis, o corretor tem que ter a ciência de que aquele é o primeiro imóvel e, em média, esse cliente vai fazer pelo menos mais quatro ou cinco negócios imobiliários em sua vida. “Corretor de confiança é igual a médico e advogado: todo mundo quer o bom profissional.” Por isso, é essencial procurar orientação de profissionais capacitados e experientes. “O corretor não pode ser apenas um mostrador de imóveis. Ele tem que saber de financiamento, taxas e prazos, tem de entender bem de documentação e até de questões fiscais que, muitas vezes, são de vital importância para quem compra e quem vende”, diz.

SAIBA MAIS

Fração ideal
É a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e de terreno, correspondente a cada unidade autônoma do condomínio. Para calcular a fração ideal, divida a área privativa (de cada unidade) pela área total do empreendimento.

Ao comprar imóvel na planta…

» Verifique e analise outros empreendimentos da mesma construtora. Isso é importante para se certificar sobre a solidez da construtora e a qualidade da construção
» Consulte sites especializados
» Observe atentamente o material publicitário, verificando possíveis omissões ou informações incorretas
» Procure esclarecer todas as suas dúvidas junto aos corretores no estande de vendas
» Se possível, visite outros empreendimentos, converse com moradores ou com o síndico
» Analise o memorial descritivo, que deve estar disponível no estande de vendas
» Verifique a marca dos materiais de acabamento (azulejos, pisos, metais etc.), a marca das máquinas e equipamentos (elevadores etc.), a área de cada unidade em relação à fração ideal
» O imóvel deverá conter os materiais especificados no memorial
» Visite o imóvel por dentro, preferencialmente, acompanhado por um profissional habilitado para observar o estado de conservação da construção
» Vá à região do imóvel pretendido em dias e horários diferentes
» Observe se o bairro tem a infraestrutura de que você necessita: escolas, posto de saúde, supermercados, farmácia, banco, padaria etc.
» Avalie as condições do transporte público e das vias de acesso para o trabalho, escolas, hospitais, supermercados, farmácias, etc.