



Repare nestes pontos ao escolher seu imóvel.

Existem muitos itens importantes a considerar antes de fechar a compra de um novo imóvel. O Itaú vai ajudar você a ficar alerta à eles e se preparar para evitar qualquer contratempo:

A localização

A escolha do bairro onde você vai comprar a sua casa ou o seu apartamento deve levar em conta uma série de fatores:

- Engarrafamentos e trânsito pesado nos horários de pico são constantes nas cidades grandes. Portanto, leve isso em consideração na hora de decidir onde vai morar.
- Ônibus na porta é sinônimo de facilidade de transporte, mas também quer dizer ruído e muita poeira dentro de casa.
- Outras situações que também incomodam são as feiras livres e, dependendo do local, alagamentos nas épocas de chuvas.
- Uma boa fonte de informação sobre a rua onde você está escolhendo seu imóvel e o bairro são os vizinhos. Converse com eles e tire suas dúvidas.
- Verifique a infraestrutura local como boas escolas, postos de saúde e hospitais, bancos, comércio diversificado e lazer.
- Outro ponto importante é a posição da construção em relação ao sol; dê preferência aos imóveis com face norte.

O que você não pode deixar de verificar

- A qualidade das portas.
- Assoalho e rodapés.
- Quadros de energia e força.

- Pontos para instalação de TV a cabo e internet.
- Caixas de fiação.
- Estado do equipamento da piscina.
- Ralos e locais de drenagem de águas.
- Situações que possam, no futuro, depreciar seu imóvel.
- Possibilidades de novas construções que possam afetar a sua privacidade.
- Perfil do proprietário anterior e, se possível, seu ramo de atividade profissional e o sua família.
- Famílias vizinhas.
- Qualidade do madeiramento.
- Focos de formigas, cupim e outros insetos.
- Fossa (se existe e em quais condições).
- Esgotos, caixas de passagens.
- Telhado, laje e acabamento do teto para identificar goteiras.

Valor do imóvel

- Você pode fazer uma estimativa do valor do imóvel multiplicando sua área útil pelo valor do metro quadrado da região. Essa informação você encontra em revistas e jornais especializados em imóveis. Lembre-se que esses indicadores normalmente se referem a imóveis novos; por isso, calcule uma depreciação para imóveis usados.
- Um imóvel bem arejado também é importante. Abra as janelas, veja se o ar entra pelos cômodos e procure sinais de mofo.
- Preste muita atenção ao visitar imóveis recém-pintados. Às vezes, a tinta disfarça vazamentos, infiltrações, rachaduras, mofo, apodrecimento do madeiramento (portas, janelas, rodapés, armários, etc.) e até cupins.

- Banheiros devem ser bem ventilados e, caso utilizem aquecimento a gás, devem apresentar tubulação de escape do aquecedor muito bem instalada e em perfeitas condições.
- Observe a qualidade e o estado das benfeitorias do imóvel. Armários embutidos nos quartos, cozinha, copa, banheiros e área de serviço valorizam o imóvel.
- Outro fator que pode influenciar no valor do imóvel, principalmente em relação à utilidade pretendida, é o zoneamento urbano. Esta informação pode ser prestada pela prefeitura municipal e consta também do processo de incorporação, quando for o caso. O mapa de cada município geralmente é dividido em áreas e categorias urbanas. Existem desde áreas exclusivas para uso residencial até áreas de uso rural e diversos.
- Se for comprar um imóvel comercial, certifique-se de que o zoneamento local permite a implantação do negócio pretendido.

Cuidados quanto a segurança

- Apesar da qualidade de vida e privacidade em relação aos vizinhos, evite casas em áreas muito isoladas ou ao lado de terrenos baldios, que podem ser menos seguras.
- Se possível, procure residências dentro de condomínios fechados.

Apartamentos

A oferta de apartamentos nas grandes cidades tem sido bem superior a de casas. A perda de privacidade é compensada pelo aumento na segurança e nos serviços que os condomínios oferecem.

Antes de se decidir por um apartamento, observe:

- Se o imóvel está localizado em andar mais baixo, ou mesmo no andar térreo, ele terá um valor comercial menor em relação aos restantes.

- Se existe área de lazer infantil, salão de festas, porteiro, manobrista e outros serviços, no caso de ser um condomínio.
- Se o valor da taxa mensal de condomínio não é abusiva.
- Se não existem obras caras programadas para o condomínio.
- Se não existem dívidas muito altas de responsabilidade do condomínio.
- O tamanho e a funcionalidade das áreas comuns. Avalie a qualidade e as condições de segurança das instalações e equipamentos do playground, sauna, piscina, sala de ginástica, salão de jogos, quadras, etc.
- Informe-se sobre as despesas de IPTU, condomínio e a frequência de taxas extras.
- Vale a pena também conversar com os futuros vizinhos, com o zelador e o síndico do condomínio. Pergunte sobre a faixa etária dos moradores, se há muitas crianças e se o condomínio permite animais. Isso é fundamental se você possui um bicho de estimação.
- Outra questão que você deve levantar é sobre os sistemas de segurança: circuito interno de TV, guaritas, policiamento motorizado, etc.

Imóveis em construção ou na planta

Você pode fazer bons negócios ao comprar seu imóvel na planta ou em construção.

Verifique com cuidado a modalidade do contrato (se por administração ou empreitada) e o prazo de entrega.

Analise a idoneidade da construtora para evitar problemas mais adiante. Você pode fazer consultas:

- Nos órgãos de defesa do consumidor, como o PROCON.

- No SPC ou SERASA para verificar a existência de títulos protestados e de processos judiciais contra a construtora/incorporadora.
- Verifique com compradores de outros prédios construídos pela incorporadora se há ou houve algum problema com a compra do imóvel.
- Veja eventuais pendências judiciais entre a empresa e sua clientela no Fórum da sua cidade.

Confira se a incorporação está regularizada pelo seu número de registro, o que pode ser feito no Cartório de Registro de Imóveis (CRI). Além de registrado, o imóvel deve estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

Analise atentamente o Contrato de Promessa de Compra e Venda do Imóvel, se possível com orientação de um advogado. Negocie as seguintes cláusulas e requisitos contratuais:

- Determinação contratual do prazo para a entrega da obra, com previsão de penalidade para a incorporadora em caso de descumprimento do prazo.
- Determinação das condições de devolução do dinheiro, nos casos de rescisão do contrato por desistência do comprador, conforme determina o Código de Defesa do Consumidor.
- Garantia, fornecida pela incorporadora, de um memorial descritivo ao comprador, com todas as características do imóvel a ser construído.
- Caso o contrato determine, o comprador deve fornecer notas promissórias, contendo no verso a vinculação ao contrato, como garantia dos pagamentos.

Importante: após a realização da compra, você deve ir ao Cartório de Registro de Imóveis para averbar, à margem do registro da incorporação, o contrato de promessa de compra e venda devidamente assinado pelas partes e por testemunhas.