

# COMPRA DE UM IMÓVEL - O QUE AVALIAR

## DESCRIÇÃO

Enquanto estive procurando um apartamento em Águas Claras-DF em maio/junho de 2009, listei as características de um imóvel que levei em conta para decidir qual o melhor para comprar. Digitei essas características e estou disponibilizando este documento para que possa servir para outras pessoas.

Já que a escolha de um imóvel é uma decisão tão importante, que envolve tantas pontos para se analisar, que impactará tanto no rotina e no futuro das pessoas que o utilizarão, eu entendo que o estudo e a busca devem ser feitos de forma exaustiva, a ponto de se ter convicção de ter escolhido o imóvel certo. Mas não foi fácil assinar o contrato de compra do apartamento, tive que ter coragem.

Vale lembrar que este documento é um conjunto de anotações pessoais, feitas por um leigo no assunto, e que sempre caberá críticas, alterações e contribuições. Distribua-o a quem for útil.

Regido pela licença GPL.

## CONTEÚDO

Analise cada ponto abaixo, e veja que importância tem para você. Descubra exatamente qual a sua necessidade, e qual a sua capacidade de pagamento.

### UTILIZAÇÃO

- para investimento ou para uso próprio?
- casa ou apartamento?
- tem filhos?

### PLANTA

- quantos quartos? Há suíte?
- área privativa (metragem): qual?
- andar: baixo, médio ou alto (mais alto geralmente é mais caro)?
- na planta ou usado?
- calcular a área de cada cômodo.
- há área morta (área com pouco aproveitamento)?
- piso: cerâmica, porcelanato, madeira?
- tem sacada?
- cozinha: área boa?
- banheiro
  - janela para shaft (dentro do prédio) ou para fora?
  - há vigas que atrapalharão colocação de armários?
- quartos: área para armário é boa?
  - há vigas que atrapalharão colocação de móveis?
- teto:
  - rebaixado (melhor)?
  - há interrupções devido a vigas horizontais do prédio?
- janelas: grandes ou pequenas?
- visão:
  - de frente para vizinho ou vista livre?
  - muito perto de prédio vizinho?
  - árvores ou apenas concreto?
- iluminação:
  - sol nascente: preferível na maioria das vezes
  - sol poente: incidência do sol pode incomodar

- som:
  - perto de vizinho barulhento? Ex: rodovia, avenida movimentada, metrô, bar, etc.
  - isolamento acústico é bom?
- ar condicionado: planta prevê utilização?

### **TRANSPORTE**

- perto de metrô?
- perto de ponto de ônibus?
- fácil saída do bairro/cidade?
- estacionamento para visitantes?

### **PROJETO DO PRÉDIO**

- revestimento externo: cerâmica, pastilhado (cerâmica menor), ou pintura texturizada?
- entrada/recepção: pé direito duplo ou triplo?
- garagem: acesso adequado? tamanho adequado?
  - há armário na garagem?
  - quantas vagas?
- fachada atraente?
- elevador: 2? 4? Calcular quantidade de apartamentos por elevador.
- entrada veículos: 1 ou 2 (entrada e saída diferentes)?
- verificar qualidade do projeto paisagístico.
- obter memorial descritivo, que lista todos os materiais que serão utilizados no prédio.
- área do terreno: comparar com outros empreendimentos.

### **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

- verificar entrada, prestações mensais, semestrais, anuais, valor nas chaves e valor para financiamento.
- chaves podem ser "jogadas" para o financiamento bancário?
- calcular desembolso médio mensal até entrega do apartamento.
- condomínio
  - qual deverá ser o valor aproximado?
  - calcular quantidade de apartamentos, para dividir custos totais de manutenção do prédio.
- parcelas antes da entrega provavelmente serão reajustadas pelo INCC ou ICC-Brasília.
- após entrega, financiar saldo devedor com banco, preferencialmente pelo sistema SAC (Sistema de Amortização Constante), onde as parcelas cairão lentamente com o tempo, independente da inflação. Se for pagar pela construtora, as parcelas provavelmente serão reajustadas pelo IGPM (que sofrerá variação com o tempo e poderá ser ruim), e numa taxa anual maior que a de outros bancos.
- decoração da área de lazer: está incluso no valor total, ou será cobrada à parte?

### **PROXIMIDADE DE SERVIÇOS**

- distância para o trabalho
- padaria
- supermercado
- centro comercial com lojas variadas: lan house, academia, self service, etc.
- Shopping
- Hospital
- farmácia
- escola/faculdade
- igreja
- praça, parque
- posto policial

## LAZER

- muitas opções, com poucos condôminos, encarecerá o condomínio.
- boas opções, mas em condomínio grande, poderá haver dificuldade de utilização.
- listar opções que sejam importantes, que você se imagina utilizando, no presente e em futuro próximo.

### OPÇÕES:

- salão de festas
- salão de jogos
- churrasqueira
- forno para pizza
- sala de ginástica (fitness)
- quadra poliesportiva
- quadra de tênis
- piscina (adulto e para crianças?), sauna
- brinquedoteca/playground para crianças
- home cinema
- sala gourmet
- bicicletário
- várias outras opções

## LEGISLAÇÃO

- Procon: procurar incorporadora, construtora e corretora de imóveis.
- corretor: deve ter número CRECI, confirmar no CRECI do estado.
- cartório de registro de imóveis deverá ter memorial de incorporação.

## CONSTRUTORA

- entrar no site próprio.
- verificar opinião de clientes em fóruns e sites especializados.
- cooperativa pode dar muito problema.
- está no ramo há quanto tempo?
- verificar outros empreendimentos entregues por essa construtora.
- construtoras mais conhecidas em Brasília: Vilela e Carvalho, Paulo Octávio, JCGontigo, MGarzon, Borges e Landeiro, e outras.

## REFERÊNCIAS

- [http://www.caixa.gov.br/habitacao/hab\\_dicas.asp](http://www.caixa.gov.br/habitacao/hab_dicas.asp)
- <http://www.expoimovel.com/servlet/br.com.expoimovel.servlet.GerenciadorSiteServlet?operacao=dicas>
- <http://www.acesseimovel.com.br/dicas.aspx>
- Rios, Josué. *Guia dos seus direitos*. 12.<sup>a</sup> edição. São Paulo: Editora Globo. 2002.
- Halfeld, Mauro. *Seu Imóvel - Como comprar bem*. São Paulo: Editora Fundamento Educacional. 2008.

<b>Criado por:</b>	Érico	<b>Data:</b>	28/06/2009
<b>Última Atualização:</b>	Érico	<b>Data:</b>	06/02/2010