

# ISTOÉ - Independente

[Imprimir](#)

• • Seu bolso | Edição: 2259 | 01.Mar.13 - 21:00 | Atualizado em 06.Mar.13 - 15:26

## Para comprar a casa própria

**Escolher entre imóvel na planta ou usado é sempre uma decisão difícil. Conheça as vantagens e desvantagens das duas opções e descubra qual delas melhor se enquadra no seu orçamento**

por Fabíola Perez



*Se 2012 foi um ano fraco para o setor, especialistas projetam uma retomada da venda de imóveis em 2013. Para os compradores, uma vantagem: depois da alta expressiva de preços nos últimos anos, o mercado estabilizou. “Atualmente, as construtoras estão mais suscetíveis a negociações”, afirma Marcelo Prata, diretor do Canal do Crédito. Com a economia voltando aos eixos, diminuem também os riscos para quem pretende comprar um imóvel na planta. O problema é que os consumidores nem sempre conseguem definir o que é ideal para os seus planos – um apartamento que sequer começou a ser erguido pela construtora ou um imóvel usado. Para dificultar ainda mais a escolha, os consórcios estão ganhando cada vez mais espaço no mercado. A seguir, confira as principais opções disponíveis e descubra qual delas se encaixa no seu perfil.*



## IMÓVEIS USADOS OU NA PLANTA?

Confira as vantagens e desvantagens das duas opções

### Imóvel na planta

**Vantagens**

- Você pode comprar um imóvel sem desembolsar grandes somas na entrada
- Consegue acompanhar a construção de perto, checando inclusive a qualidade dos materiais utilizados
- A compra funciona como investimento, já que imóveis novos, ou com pouco tempo de uso, são mais valorizados no mercado

**Desvantagens**

- Se tiver pressa, não é uma opção. Imóveis na planta demoram, no mínimo, dois anos para ser entregues
- Como o imóvel ainda não existe, há o risco de que ele não fique pronto
- Em alguns casos, o imóvel pode não ficar igual ao que foi prometido

### Usados

**Vantagens**

- O preço final costuma ser mais em conta
- Você compra e já pode mudar imediatamente
- Quase sempre são maiores do que imóveis recém-construídos

**Desvantagens**

- Em geral, não são dotados de infraestrutura de lazer
- Oferecem poucas vagas na garagem
- Podem consumir gastos elevados com reformas

## POR DENTRO DOS CONSÓRCIOS

Confira como funcionam e descubra se eles se encaixam no seu perfil de compra

**Vantagens**

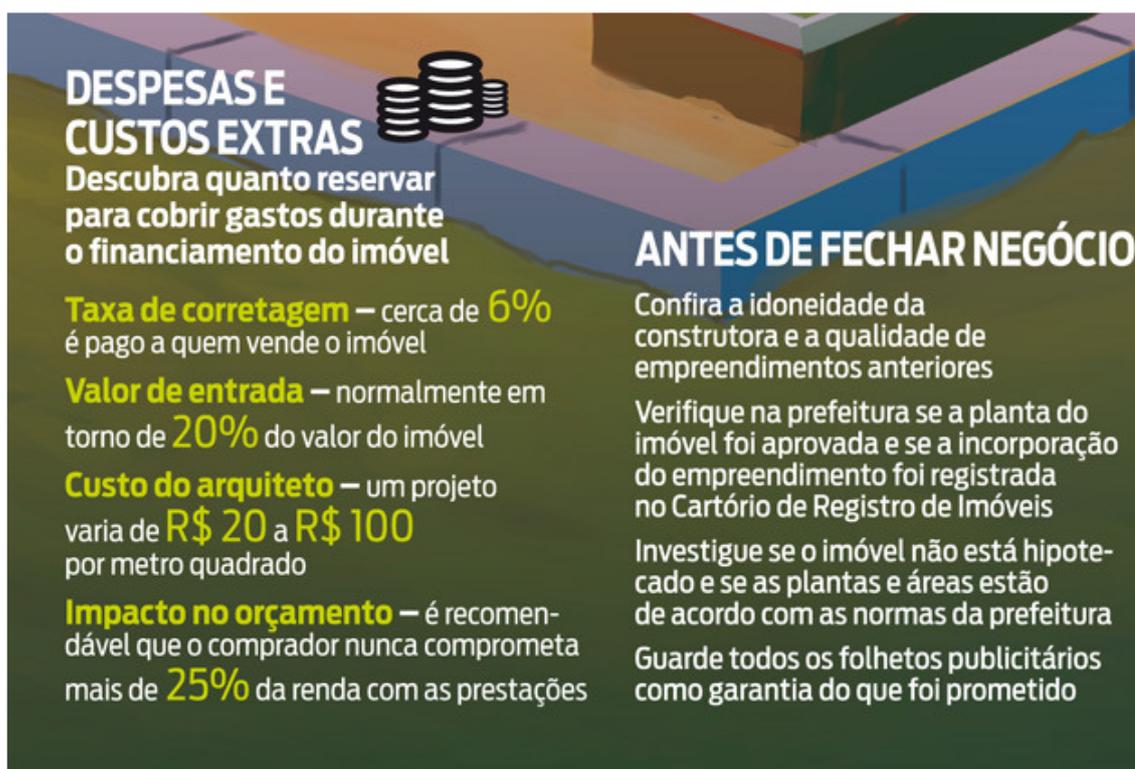
- O principal atrativo é o baixo valor das prestações
- Não é necessário dar entrada nem comprovar renda
- Não é cobrada taxa de juros e o custo administrativo é diluído por todo o período

**Desvantagens**

- O comprador precisa esperar até ser sorteado, o que pode demorar até dez anos
- O dinheiro para a compra da propriedade só é concedido se o comprador for sorteado

72

ARTE: DANIEL ROSINI



## DESPESAS E CUSTOS EXTRAS

Descubra quanto reservar para cobrir gastos durante o financiamento do imóvel

**Taxa de corretagem** — cerca de **6%** é pago a quem vende o imóvel

**Valor de entrada** — normalmente em torno de **20%** do valor do imóvel

**Custo do arquiteto** — um projeto varia de **R\$ 20 a R\$ 100** por metro quadrado

**Impacto no orçamento** — é recomendável que o comprador nunca comprometa mais de **25%** da renda com as prestações

## ANTES DE FECHAR NEGÓCIO

Confira a idoneidade da construtora e a qualidade de empreendimentos anteriores

Verifique na prefeitura se a planta do imóvel foi aprovada e se a incorporação do empreendimento foi registrada no Cartório de Registro de Imóveis

Investigue se o imóvel não está hipotecado e se as plantas e áreas estão de acordo com as normas da prefeitura

Guarde todos os folhetos publicitários como garantia do que foi prometido

## PARA NÃO TER DOR DE CABEÇA

**a** Acompanhe o andamento das obras, visite o empreendimento e confira os avanços

**b** Contrate um advogado para ajudá-lo a entender toda a documentação da propriedade

**c** Em imóveis usados, certifique-se que a escritura foi passada para o seu nome

**d** Visite o local durante o dia e durante a noite para verificar as condições de trânsito

**e** Prefira bairros estabilizados. Novos polos residenciais podem ter um crescimento desenfreado

**f** Lembre-se que, quanto menor a parcela financiada, menor será o gasto com os juros

**g** Verifique a oferta de comércio e serviços como supermercados, farmácias e bancos para que seja possível restringir o uso do carro

**CONFIRA OS PASSOS PARA FAZER PARTE DE UM CONSÓRCIO**

- 1** Ao adquirir a cota, o comprador passa a fazer parte de um grupo de pessoas físicas e jurídicas
- 2** O objetivo é formar uma poupança para realizar a compra. Ou seja, é uma espécie de autofinanciamento
- 3** Todos os membros do grupo contribuem com a formação da poupança por meio do pagamento das prestações mensais sem juros
- 4** As prestações são calculadas de acordo com o valor total do crédito contratado
- 5** A cada mês, os participantes concorrem, em iguais condições, aos sorteios para a contemplação
- 6** Os participantes podem optar por lances próprios para antecipar a contemplação
- 7** Quando ocorre a contemplação, o participante recebe uma carta de crédito, que pode ser usada para a aquisição de qualquer imóvel
- 8** Para adquirir uma cota, o participante precisa assinar um contrato de adesão com todas as regras que conduzirão o negócio
- 9** A administradora é uma empresa autorizada pelo Banco Central

*Arte: Daniel Rosini*

*\* Fontes: Marcelo Prata, presidente e diretor do Canal do Crédito e Zap Imóveis*

[Fechar \[X\]](#)