Visualizar a impressão Imprimir Fechar

DCI | Home

Como comprar um imóvel sem entrar em uma fria

Autor não informado 27/06/2016 07:44:46

27/06/2016 - 05h00 Uma dica importante é não se deixar levar pela emoção de ter uma casa ou pela pressão

Foto: Montagem sobre fotos Estado Conteúdo e Dreamstime

São Paulo - Comprar um imóvel pode ser o sonho de uma vida, mas é preciso analisar todas as ofertas antes de fechar negócio. Não se deixar levar pela emoção ou pela pressão é uma dica importante, principalmente em momentos de crise econômica no País, de acordo com especialistas.

"Jamais compre um imóvel no mesmo dia, é necessário levar o contrato para casa e entendê-lo, para depois fazer um planejamento de vida. Se o comprador não entender o documento deve inclusive, levá-lo a uma imobiliária ou advogado ou especialista para então, de forma racional, assinar o contrato. Afinal, não existe oferta imperdível e é melhor perder um negócio do que entrar em uma fria", aconselhou Marcelo Tapai, advogado especialista em direito imobiliário e presidente do Comitê de Habitação da OAB/SP.

Um levantamento da Lello realizado em dois mil condomínios residenciais no Estado de São Paulo mostrou, por exemplo, que no último ano houve alta de 12% no índice de inadimplência condominial, que passou de 4,84% de boletos em atraso por mais de dois meses para 5,43%. Isso com impactos da crise econômica.

Desta forma, no período de análise da documentação, da parte do interessado, além de verificar suas condições financeiras, ele deve ver se tudo o que foi prometido no momento da venda está escrito no contrato, caso contrário, essas promessas não terão validade.

Além disso, o comprador precisa tomar outros cuidados ao adquirir um bem para evitar possíveis fraudes, o que pode ser realizado pelo número de matrícula do imóvel.

Ou seja, especialistas sugerem que antes da compra é necessário verificar se o imóvel tem a matrícula atualizada. Para assim, saber se a unidade não foi vendida a mais ninguém, pois é nessa matrícula que qualquer transação do bem será anotada.

No caso de imóveis comprados ainda na planta (imóvel que ainda está com a construtora), é necessário levar o Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel até um cartório de registro de imóveis para averbar - registrar no histórico de mudanças do bem - a promessa da matrícula para que a construtora não possa vender a outro interessado.

Para confirmar a confiabilidade da construtora ou da imobiliária e se sentir mais seguro ao fechar o negócio, o comprador deve pesquisar se há reclamações sobre elas no Procon e nos Tribunais de Justiça, podendo até, visitar outras unidades das empresas que já foram construídas, de modo a verificar as condições de entrega do imóvel e se a construtora cumpre prazos.

Pagamento

No que se refere a forma de pagamento, Marcelo Cambria, professor de finanças da Faculdade Fipecaf afirma que "o ideal" neste cenário de crise é comprar o imóvel à vista para ter bons descontos. "Além disso, você não fica sujeito aos juros altos dos bancos."

Ainda de acordo com o professor, hoje 90% das compras desses bens são realizadas de forma parcelada, por ser um investimento alto e de longo prazo. Assim, os compradores procuram o crédito imobiliário bancário que, está cada vez mais restrito e com altas taxas de juros diante da recessão econômica e do aumento do desemprego no País.

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a taxa de desemprego no trimestre encerrado em abril de 2016 atingiu 11,2%, maior patamar registrado desde janeiro de 2012.

"Para fazer um financiamento é necessário, em primeiro lugar, ter estabilidade financeira e emprego garantido. Inclusive, se a renda familiar for composta pelo salário do pai, da mãe e de um filho o risco está diluído, trazendo mais segurança", concluiu Reinaldo Domingos, educador financeiro e presidente da Associação Brasileira de Educadores Financeiros (Abefin).

Com isso, Domingos ainda orienta dar entrada de 20% e financiar os outros 80% com o planejamento de redução das parcelas no passar dos meses.

Dessa forma, o interessado deve procurar a melhor taxa de financiamento utilizando o crédito bancário ou até o **consórcio** de imóveis. E Também é possível utilizar o saldo do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), mas este recurso só está disponível para quem irá adquirir o primeiro imóvel em seu nome.

Verônica Lugarini

http://www.miti.com.br/ce2/?a=noticia&nv=1gcJEjrZuhQHY0XsQ6H91Q