

7 Cuidados ao comprar um imóvel na planta



Vai comprar imóvel na planta?

Ótimo, você pode fazer uma economia e tanto. Mas antes, preste atenção a esses cuidados para que seu investimento realmente valha a pena!

Quando o assunto é a realização de um sonho, todo cuidado nunca é demais. E quando se trata de um grande investimento, então, as precauções devem ser redobradas.

Por isso, decidimos listar algumas das questões mais complicadas e comuns para que você fique de olho.

Então, para não deixar nada atrapalhar seu plano de vida, preste bastante atenção nesses cuidados com apartamento na planta e parta seguro para a escolha do imóvel dos seus sonhos.



1

Economia ao comprar imóvel na planta pode mascarar alguns problemas.

Comprar um imóvel na planta, ou seja, ainda em construção, pode significar uma economia entre 20% e 30%, podendo chegar a 50% em alguns casos, dependendo da valorização do imóvel até a entrega das chaves.

Por isso, é comum o cliente se empolgar com a qualidade do empreendimento e acabar descuidando de alguns problemas que podem trazer uma imensa dor de cabeça.

Atrasos, promessas que não são cumpridas, revestimentos trocados, má qualidade dos acabamentos e até fraudes, que fazem a obra ficar parada ou mesmo ser cancelada existem, mas podem ser evitados com algumas ações antes, durante e depois do processo de compra no imóvel na planta.



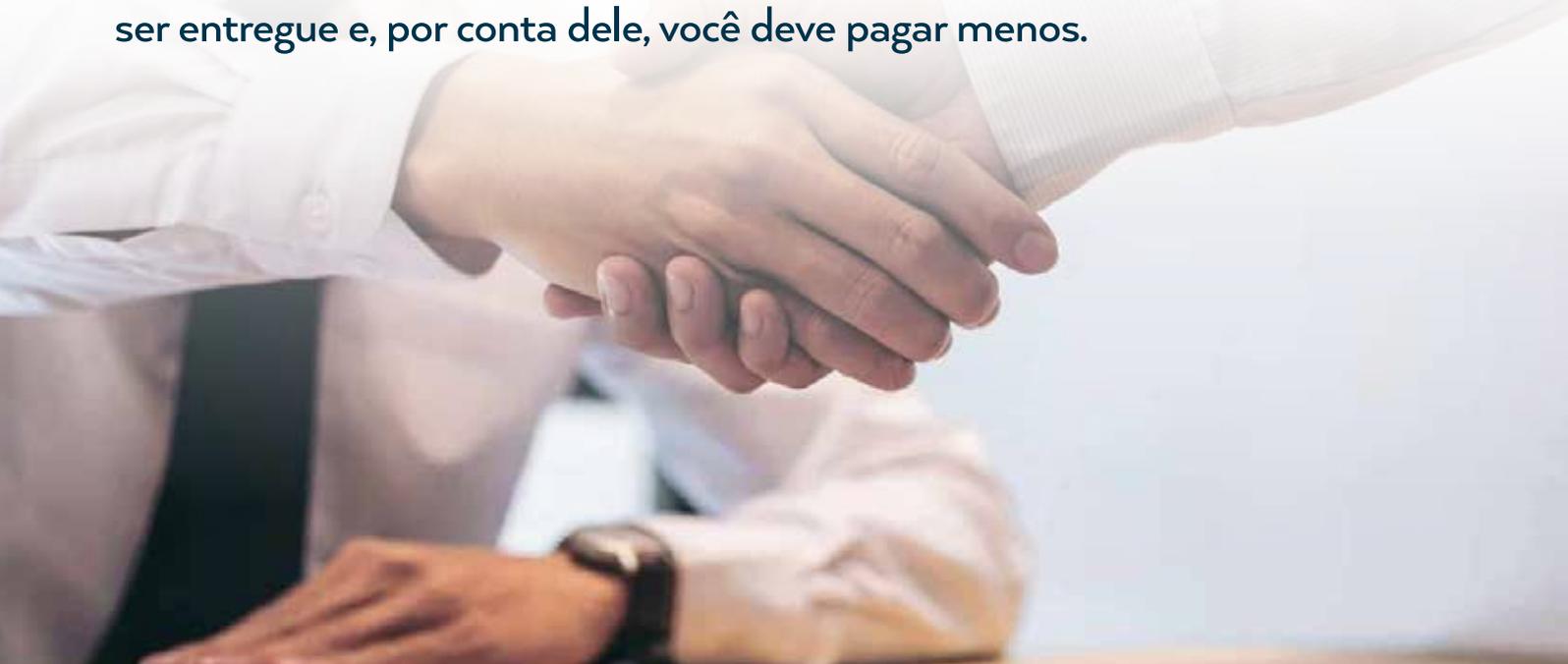
2

Esteja seguro do que você quer e pode comprar.

Muita gente começa vendo imóveis na planta e depois tenta adaptar o orçamento disponível ao que viu no mercado, mas essa é a atitude errada. Antes de mais nada tenha certeza do quanto você tem disponível não apenas para as prestações, mas também para a entrada, taxas, documentação e intermediárias.

Pense também na finalidade que aquele imóvel na planta terá para a família: moradia, investimento, veraneio? Segundo imóvel para ficar mais próximo do trabalho, presente para os filhos? O imóvel deve ser adequado ao seu objetivo.

Agora que você já deixou o impulso inicial de lado, é hora de ver o que o mercado tem a oferecer e o que cabe no seu bolso. Uma dica é procurar empreendimentos na planta que tenham o preço menor do que um similar pronto. Isso porque um imóvel na planta sempre tem algum risco de não ser entregue e, por conta dele, você deve pagar menos.



3

É hora de bisbilhotar

Enquanto começa a ver os primeiros imóveis na planta, comece a cavucar o passado das construtoras. Claro que vale conversar com o corretor imobiliário, mas só isso não basta.

Pela internet, procure reclamação dos consumidores, casos que foram à imprensa. Converse com advogados especializados no mercado imobiliário e busque referência. Converse com outros clientes que já consumiram produtos daquela construtora, amigos ou pelas redes sociais.

Por outro lado, gastar um pouco a sola do sapato também pode ser muito mais útil do que você imagina. Como alguns construtores apresentam verdadeiros vícios em seus empreendimentos, pode ser de grande valia visitar alguns deles.

Busque por rachaduras, materiais de pouca qualidade, descumprimento de promessas. Converse com os moradores atuais e porteiros. Lembre-se, os vícios tendem a se repetir.

Outra boa dica é procurar por problemas no Procon. No próprio site há uma lista de reclamações que pode ser consultada por qualquer pessoa.

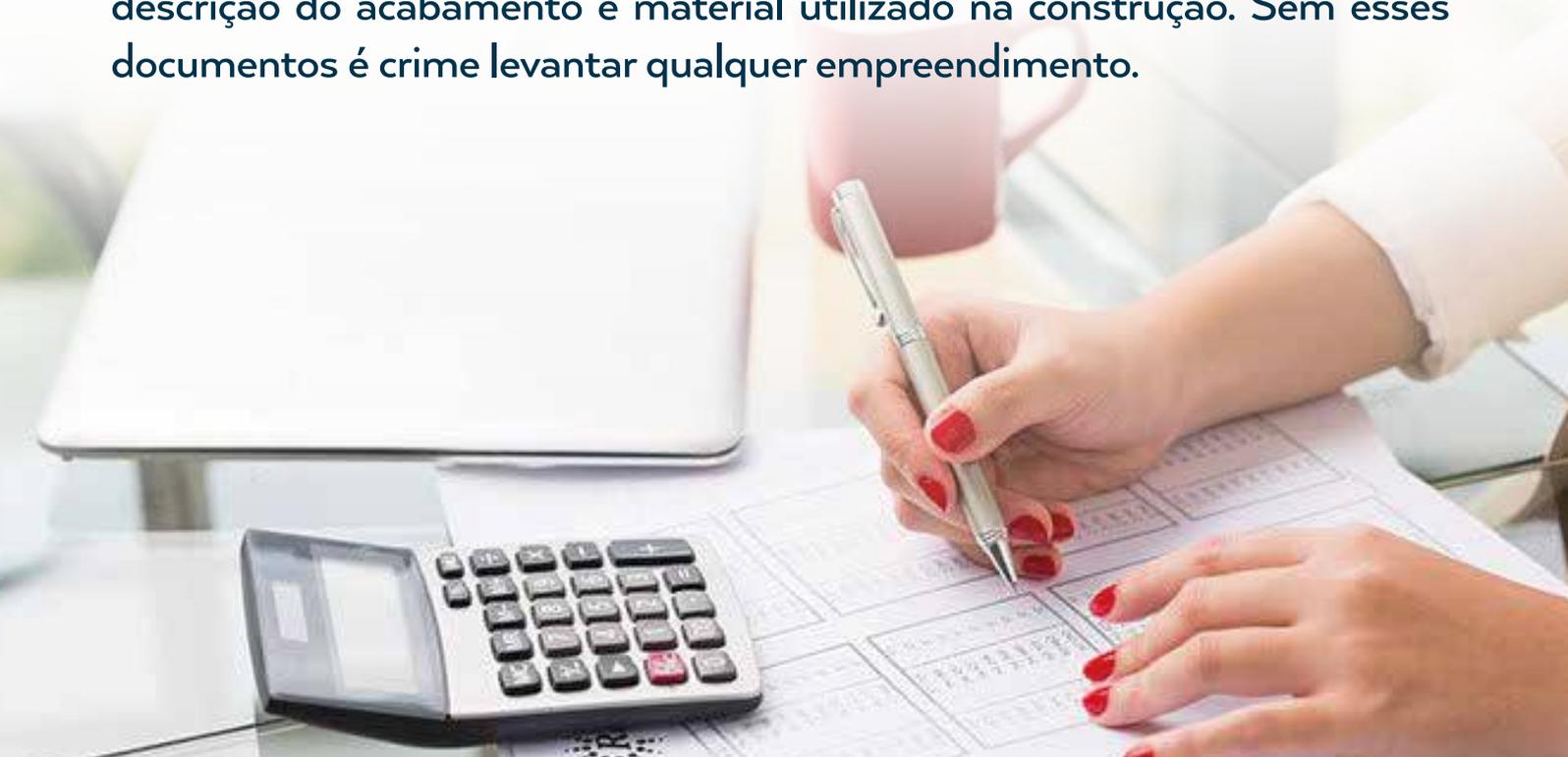
4

Guarde tudo o que for relacionado ao empreendimento

Guarde e faça cópia de tudo o que for relacionado à compra do imóvel na planta, desde o primeiro momento. Folders e materiais publicitários, cálculos do corretor de imóveis, cópia do memorial de incorporação, recibos, tudo.

O memorial de incorporação, por exemplo, é importantíssimo. Se o corretor disser que a administradora não tem, nem continue o negócio. A Lei 4591/64 determina que, antes de iniciar qualquer negociação imobiliária, as incorporadoras devem registrar no cartório de imóveis um conjunto de 15 documentos.

Entre eles estão a prova da propriedade do terreno, o projeto de construção aprovado pela Prefeitura, o cálculo exato da área do imóvel e a descrição do acabamento e material utilizado na construção. Sem esses documentos é crime levantar qualquer empreendimento.



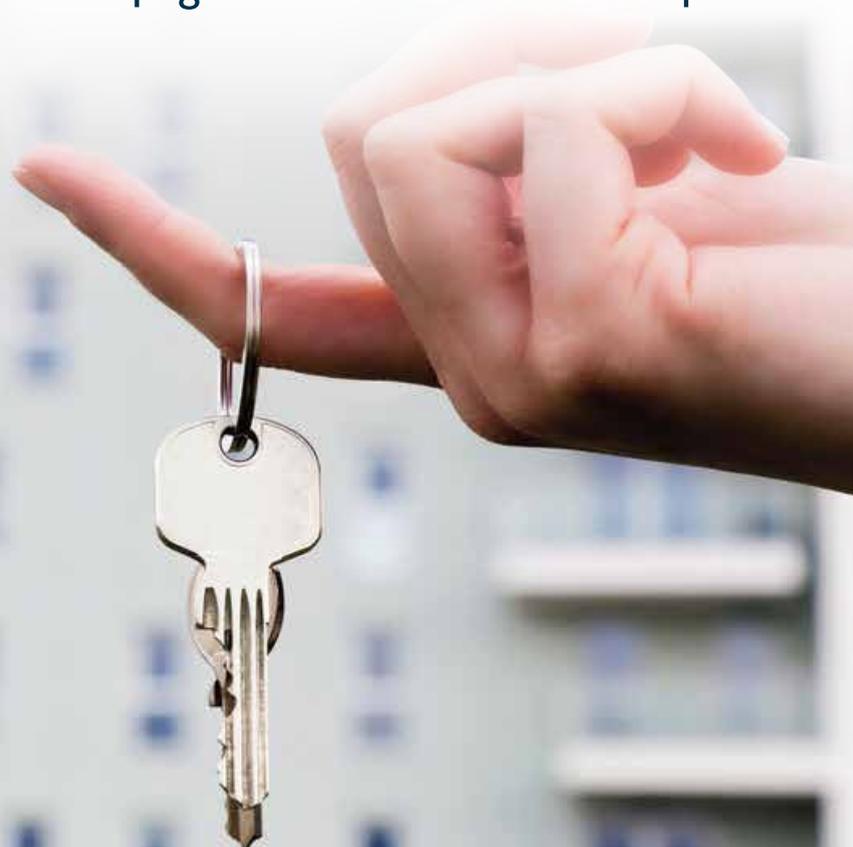
5

Cuidados com imóvel na planta na hora da entrega das chaves

Você também deve ter cuidado na hora da entrega das chaves, principalmente em relação aos seus gastos. Lembre-se que nesse momento você deverá quitar totalmente o imóvel ou usar um financiamento.

O ideal é pagar integralmente a dívida ou pagar o máximo que você puder, já que durante o período da construção, todas as parcelas não pagas sofrerão correção do Índice Nacional da Construção Civil (INCC).

Por outro lado, cuidado com os planos de financiamento imobiliário nos quais o valor da entrada e das parcelas são muito baixo. Na hora da entrega das chaves, é possível que você tenha de pagar um valor muito alto. Fique de olho e faça os cálculos.



6

Visite o imóvel na planta durante toda a construção

Não confie apenas na descrição do corretor ao negociar um imóvel na planta. Uma dica é ir em dias de chuvas, por exemplo, para ver problemas de drenagem da rua, por exemplo. Há feiras por perto que atrapalham a entrada e saída dos carros? Circule pela vizinhança e fale com os vizinhos.

O ideal é fazer isso antes de assinar o contrato embora o Código de Defesa do Consumidor dê o direito de desistência na compra em até sete dias após a assinatura do contrato.

Em compensação, leve a maquete a sério, já que ela deve representar fielmente o empreendimento. Lembre-se, por exemplo, que os imóveis na planta voltados para a face sul recebem menos raios solares enquanto os do norte recebem mais.

Cheque também a vista de cada janela, já que esse é um item que pode não apenas influenciar o preço de compra do imóvel na planta, mas também a sua valorização na revenda.



7

Não esqueça de registrar o documento

A lei determina que a propriedade só seja transferida após o registro no cartório de registro de imóveis, mas muita gente esquece de fazer esse registro depois de firmar a promessa de compra e venda. Só que, sem ele, o “comprador” não tem direito à propriedade.

Quem decidir registrar o imóvel apenas alguns anos após a compra vai ficar com o imóvel indisponível e com débito na previdência. De qualquer forma, fica a dica: se o orçamento está curto, verifique a possibilidade, existente em alguns estados, de pagar um percentual do valor final do registro da escritura no registro do compromisso de compra e venda do imóvel na planta e o restante na hora de registrar a escritura.

Agora sim, você já está pronto para comprar seu imóvel na planta com mais segurança.



CONDOMÍNIO
Parque
AROEIRA



**VENHA FAZER
UMA VISITA E
CONHECER O
DECORADO**

Rua GB-19, Jd. Guanabara II
Goiânia-GO

PARQUE
INCORPORADORA