

COELHO, Artur Silva. Imóveis: a compra segura. Janela Econômica, Curitiba: ano 8, nº 3, mar. 2013.

Imóveis: a compra segura

Artur Coelho

Os preços de imóveis no Brasil estão elevados e irreais para o nível de renda da população e, talvez, sejam o termômetro mais significativo da escalada de preços experimentada nos últimos anos. Esses preços são justificados por uma conjunção de fatores que combinam falta de planejamento do Estado para a área habitacional, custo de produção elevado, taxas de juros abusivas praticadas pelo sistema financeiro, elevada margem de lucro, excesso de demanda, além de especulação sobre o preço da terra e dos imóveis construídos.

As construtoras explicam que boa parte do motivo do aumento nos imóveis está ligada ao reajuste no material de construção básico, como cimento e ferro, além dos maiores salários pagos para os trabalhadores da área. Devido ao número de obras, os trabalhadores capacitados da construção civil estão cada vez mais difíceis de serem encontrados e, com isso, o salário da categoria de uma forma geral aumentou.

Mesmo com déficit habitacional elevado, as condições de financiamento devem permanecer as mesmas, assim como as taxas de juro praticadas no mercado. Porém, o cenário que se desenha para 2013 é de um mercado em que os preços acompanham, em média, a variação da inflação, pois se acredita que não há mais espaço para elevação dos preços. Segundo consultores da Akamines Negócios Imobiliários: "Quem mora de aluguel e tem condições de bancar um financiamento vai fazer melhor negócio do que quem comprou um imóvel nos últimos dois anos, quando os juros eram maiores".

Como o cenário está se tornando propício para a aquisição da sonhada casa própria, veja algumas dicas que certamente lhes auxiliarão na aquisição do imóvel:

- **a)** Decida qual tipo de imóvel pretende adquirir, usado ou novo, e dimensione a metragem apropriada para a sua família, inclusive as vagas de garagem e os custos do condomínio.
- **b)** Avalie qual é o tamanho do seu orçamento e o valor que poderá pagar no imóvel e, de preferência, utilize um simulador de valores (que pode ser encontrado em qualquer site de banco pela internet) para dimensionar a prestação.
- c) Analise a forma de pagamento, à vista ou parcelado, se optar pelo parcelamento caso mais comum, você poderá utilizar recursos do FGTS, porém se tiver um bem que possa ser

COELHO, Artur Silva. Imóveis: a compra segura. Janela Econômica, Curitiba: ano 8, nº 3, mar. 2013.

vendido (como um carro ou moto) faça-o, e utilize o dinheiro da venda como entrada.

- **d)** Faça uma análise da infraestrutura disponível na região que tiver interesse, como as vias de tráfego, disponibilidade de transporte urbano e centros de negócios próximos, que costumam ser importantes na hora da escolha do imóvel. Além disso, visitar o empreendimento durante o dia e à noite é imprescindível.
- **e)** Caso opte por um imóvel usado, use seu poder de barganha procurando maximizar o uso de seus recursos. Explique claramente ao corretor o que espera do imóvel. Para evitar perda de tempo, solicite fotos e informações precisas sobre o imóvel e somente se este atender suas necessidades marque uma visita;
- **f)** Certifique-se de quem é responsável por pagar a comissão do intermediário. Se o imóvel for novo ou na planta, o valor da comissão é cobrado separadamente. Se for usado, quem tem obrigação de pagar essa comissão é o vendedor. Caso algum imóvel seja dado como parte do pagamento, você terá que pagar a comissão proporcional ao valor desse imóvel. Deixe que o corretor negocie e não se envolva emocionalmente com o dono.
- **g)** Em caso de imóvel ainda na planta, pesquise sobre a construtora antes de efetuar a compra. Visite uma obra já entregue por ela e peça cópia do registro da incorporação ao corretor antes de assinar o contrato, também acompanhe o andamento das obras.
- h) Estude sobre os custos do financiamento, geralmente as prestações têm valores diferentes. Até a entrega das chaves, o saldo devedor é corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) ou Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB). Após a entrega, você pode quitar a dívida, e/ou usar os recursos do FGTS para amortizar parte do valor (caso seja seu primeiro imóvel) e financiar o restante com o banco. O mercado oferece taxas atrativas e prazos longos. Programe-se para que a parcela caiba no seu orçamento (bolso).
- i) Lembre-se de fazer uma reserva financeira para pagar o Imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI) à Prefeitura, além das taxas de registro cartorárias, que somam em média 4% do valor do imóvel. E mesmo que não tenha contratado financiamento, não deixe de registrar sua escritura no Registro de Imóveis, que é o mais importante.
- j) Evite fazer propostas absurdas de preços e caso isso venha acontecer, se o vendedor aceitar descontos elevados, desconfie, pois isso pode ser sinal de que há algo errado com o imóvel. E sempre consulte seu advogado no que diz respeito aos documentos taxas e custos do registro do imóvel.

O conhecimento desses pontos facilitará a compra do seu primeiro imóvel, evitará surpresas desagradáveis e, certamente, proporcionará todas as alegrias possíveis advindas da realização do sonho.

COELHO, Artur Silva. Imóveis: a compra segura. Janela Econômica, Curitiba: ano 8, nº 3, mar. 2013.

A **JANELA ECONÔMICA** é um espaço de divulgação das ideias e produção científica dos professores, alunos e ex-alunos do Curso de Economia das Faculdades Integradas Santa Cruz de Curitiba.

- Cada artigo, bem como as ideias nele inseridas, é responsabilidade dos autores e reflete, necessariamente, o pensamento do curso.
- O objetivo deste espaço é mostrar a importância da formação do economista na sociedade.