

# O PRÉDIO TEM A SUA CARA?

## Conhecer o estilo de vida dos novos vizinhos é fundamental antes de comprar um imóvel

Anna Paula Buchalla

**V**ocê encontrou o apartamento de seus sonhos. Na ponta do lápis, convenceu-se de que, apertando um pouquinho as despesas aqui e cortando um ou outro gasto dali, é possível juntar o dinheiro necessário para a compra. Também tomou o cuidado de checar o valor da última taxa de condomínio e a considerou bastante razoável para um imóvel daquele padrão. Tudo pronto para fechar o negócio. Pode assinar? Ainda não. Antes de adquirir um apartamento, os corretores responsáveis aconselham, é bom conhecer um pouco mais sobre o edifício. Não basta saber quanto vai custar para comprar ou manter o imóvel. Informe-se sobre os moradores. Quem serão seus futuros vizinhos? Eles têm filhos? Qual é a renda média deles? Possuem carros novos? Parece curiosidade própria para abelhudos, mas essas informações sociais podem ser de grande valia — tanto quanto os dados financeiros.

A comerciante Regiane Berno Moughalabie preocupou-se em fazer contas, unicamente, quando comprou um apartamento de 210 metros quadrados, um por andar, quatro dormitórios, num bairro de classe média alta de São Paulo. O condomínio, de 400 reais em média, encaixava-se bem em seu orçamento. Morando há sete anos no edifício, a última taxa paga por ela, no mês passado, foi de fabulosos 980 reais — mais que o dobro do valor original. O motivo? Obras e mais obras de manutenção nos últimos dois anos. Numa delas, os condôminos contrataram uma arquiteta, trocaram o piso antigo por granito importado e instalaram uma nova guarita. Para complicar,

os moradores da rua cotizaram-se e resolveram pagar pelos serviços de uma empresa de segurança particular 24 horas por dia. Mais 100 reais por mês. “Meus vizinhos tinham um padrão de vida bem melhor que o meu, votavam pelas reformas e eu não tinha escolha”, diz. “Não agüentei e tive de vender.”

Para evitar contratempos como esse, o ideal é olhar muito e perguntar mais ainda para conhecer a vida dos moradores. Os especialistas dão algumas sugestões. Uma delas é espiar a garagem do prédio. Se ali só houver carrões importados e seu automóvel for uma baratinha de 1 000 cilindradas, atenção. Eis um aviso claro de que a renda mensal dos moradores tende a ser maior que a sua — muito maior, em alguns casos — e suas chances de enfrentar um problema semelhante ao de Regiane aumentam. Pode-se dar o inverso, o que também é terrível. Os vizinhos possuem baratinhas e seu veículo é um esportivo de alta potência. Nesse caso, seus rendimentos devem ser mais altos que os da média dos moradores e ninguém vai se importar com aquela goteira que está acabando com a lataria do possante. Outra providência, essa para identificar a presença de crianças no edifício, é observar as janelas. Se há várias delas com grades ou telas de náilon, sinal de petizada à vista. Perder alguns minutos conversando com um ou dois moradores também pode ser útil. É a melhor forma de traçar um perfil dos moradores, de conhecer a chamada “personalidade” do prédio. Pode soar esquisito procurar características humanas numa obra de tijolo e areia, mas é isso mesmo.

**Edifício com piscina em São Paulo: será que só você vai querer reformar a área comum?**



### O imóvel foi feito para você se...

- ◆ **A taxa de condomínio não for salgada demais.** Muita gente compra um imóvel sem se preocupar com o valor da taxa de condomínio. Ou compra depois de perguntar apenas quanto foi a taxa do mês anterior. É fundamental falar com a administradora do prédio para conhecer as despesas a fundo
- ◆ **Seu rendimento se assemelhar ao dos vizinhos.** Se todos possuem carrões e seu veículo é um popular, é melhor procurar outro imóvel. Vai que os vizinhos resolvam gastar uma fortuna numa reforma. Como arrumar dinheiro? O inverso, ser o mais rico do prédio, também costuma ser desastroso
- ◆ **Os moradores tiverem um perfil parecido com o seu.** Idosos, solteiros e famílias com filhos dificilmente têm objetivos comuns. Num edifício em que o perfil das famílias é parecido, a vida é mais harmoniosa. Há reflexos na conta do condomínio. Será que os mais velhos vão concordar com aquela obra para melhorar o salão de festas?

FICHÁRIO

Essa personalidade é importante não apenas em função das despesas no final do mês mas por causa de seu bem-estar. Um casal sem filhos que se muda para um edifício onde a maioria dos moradores são idosos está mais exposto à reclamação causada pelo som alto nos embalos de sábado à noite. Um sujeito que se tenha separado da mulher e queira um canto sossegado para refletir vai se dar mal se o vizinho de porta for aquele capetinha im-pos-sí-vel, como diz mamãe. “O prédio mais apropriado é aquele que tem a cara do dono, e isso existe”, afirma Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo. Segundo Capuano, essa “cara” é trabalhada a todo instante, mesmo depois de a compra ter sido efetuada. “É importante frequentar as reuniões de condomínio para interferir nas discussões e não ser pego de calças curtas”, afirma. “Para quem não estiver disposto a fazer isso, aconselho procurar uma casa.” ■

Editora ABRIL - edição 1 628  
ano 32 - n° 50 - R\$ 4,00  
15 de dezembro de 1999



# veja

EXEMPLAR ASSINANTE  
VENDA POR...