

## SERVIÇO

**B**aseado em sua experiência pessoal de 34 anos de profissão, o presidente do Creci (Conselho Regional das Corretoras de Imóveis) e proprietário de uma das maiores imobiliárias de São Paulo, Roberto Capuano, atesta: 99% dos negócios imobiliários são decididos por uma mulher. — A última palavra, quando um negócio está para ser fechado, é sempre do homem: “Sim, querida.”

Brincadeiras à parte, Capuano observa que a participação feminina no mercado imobiliário tem crescido à medida que as mulheres estão se destacando profissionalmente. Em consequência, elas têm assumido os talões de cheques. Curiosamente, ao contrário do que a maioria dos leigos possa imaginar, a aquisição de um imóvel não segue a lógica comercial.

— Não se trata de uma compra racional, mas determinada por motivações subjetivas. Exemplificando, Capuano diz que de cada cem clientes que adquirem um apartamento de quatro dormitórios, 95 deles não necessitam de tantos quartos. Por outro lado, a grande maioria dos compradores quer mais do que pode pagar.

— Eles acabam se contentando com o que podem comprar. Apesar de ser considerado um dos mais sólidos investimentos, a compra de um imóvel não combina com pressa ou impulsos. Na dúvida, os especialistas aconselham que tudo deve ser acordado entre as partes e documentado.



Mônica: deve-se investigar tudo

# IMÓVEIS

*Na hora da compra*

**Os cuidados  
que você deve  
tomar na hora  
de comprar**

**Já nos primeiros  
contatos com  
os corretores  
os pequenos  
detalhes são  
importantes**



RUBENS GAZETA

De acordo com a arquiteta e técnica de defesa do consumidor, Mônica Guarischi Matos Silva, todo o cuidado é pouco na hora de adquirir um imóvel. Não importa se o bem em questão é usado, recém-construído ou na planta; se está sendo adquirido para uso próprio, ou para investimento.

Ela insiste em que, antes de escolher um imóvel, o candidato a comprador deve procurar conhecer a sua localização, verificando suas vantagens e carências; checar a idoneidade das partes envolvidas; pesquisar todos os documentos possíveis e, sobretudo, ler e reler o contrato. Todos os detalhes devem ser levantados e considerados. Tanto as questões legais quanto as particularidades da construção. E, se necessário, o comprador deve acrescentar cláusulas contratuais. Se o bem em questão for comprado na planta, é preciso pesquisar a idoneidade das empresas construtora e incorporadora.

— É aconselhável solicitar uma relação de imóveis já concluídos pela empresa, checar a sua qualidade e a regularidade dos empreendimentos. No cartório de registros de bens e na prefeitura, é possível conseguir cópias de documentos variados, como a escritura de compra do terreno a ser ocupado, a matrícula no registro de imóveis, a aprovação do projeto. Nos escritórios do Creci, checar informações sobre o currículo da construtora e verificar se há ocorrência de queixas e denúncias por parte de consumidores.

O presidente do Creci e a consultora do Procon concordam que a análise cuidadosa do

memorial descritivo é tão importante quanto a leitura do contrato. Trata-se do documento que vai especificar todos os detalhes da obra, inclusive os materiais que serão utilizados, o que oferece subsídios para estimar o padrão de qualidade do empreendimento.

Ambos enfatizam que a terminologia “similar” deve ser acolhida com cautela. O ideal é esclarecer todos os itens, sob o risco de estar comprando alhos por bugalhos.

— O memorial descritivo é um documento essencial, que não pode causar duplas interpretações. Mônica alerta, ainda, que, numa medida preventiva, vale a pena guardar todo e qualquer papel relacionado à obra, como panfletos, propagandas, anúncios e rascunhos de orçamentos.

Documentos que podem ser úteis, servindo como prova, em caso de problemas futuros.

Especificamente, em relação ao contrato, a consultora salienta que nenhum papel sujeito a pendências deve ser assinado.

— No caso de dúvidas, não assine. Procure o Procon ou um advogado. Um bom contrato deve ser favorável a ambas as partes envolvidas. Por isso, o consumidor pode beneficiar-se de cláusulas especiais, que garantam multas por atrasos ou irregularidades. É possível, por exemplo, especificar as datas de início e término da obra. Merecem atenção especial as cláusulas que dizem respeito a preço, formas de reajuste e, principalmente, à incidência de juros. Se for o caso, é aconselhável limitar o plano de financiamento, comprometendo, no máximo, um terço da renda líquida. Finalmente, o comprador deve conferir a planta e todos os requisitos do edifício. Desde jardins, guaritas, número de garagens, até instalações de *playground*, piscinas, vestiários etc. **x**

**O presidente do  
Creci, Roberto  
Capuano,  
recomenda  
imóveis  
pequenos como  
investimento**

