

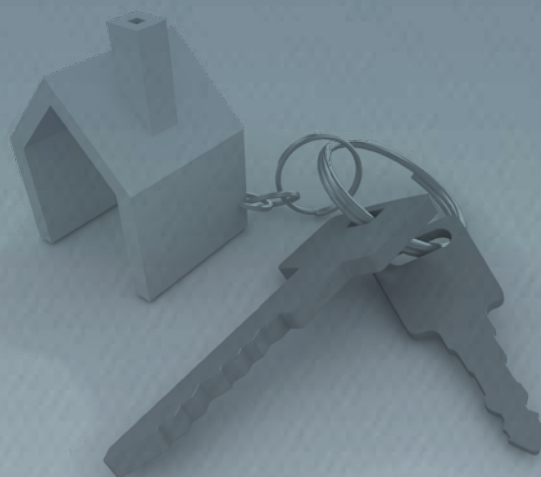
GUIA PARA COMPRA DE IMÓVEIS

Para a maioria das pessoas, a casa própria é o bem mais valioso que irão adquirir ao longo da vida. Valioso não apenas pelo valor financeiro, mas sobretudo pelo valor inestimável de um lar, um lugar onde se encontram o abrigo, o carinho, a proteção e o cenário onde se vive uma história.

Nosso trabalho é justamente o de ajudar as pessoas a encontrar o lar com que sonham. Nós, da Êxito Companhia Imobiliária temos orgulho do nosso trabalho e estamos sempre buscando conhecimento e instrumentos para torná-lo mais eficiente, em benefício dos nossos clientes.

Assim, estamos disponibilizando para você um guia que pode auxiliá-lo na busca da casa, do terreno ou do apartamento dos seus sonhos. A escolha de um imóvel deve levar em conta uma série de aspectos, que vão desde detalhes técnicos da construção e da infra-estrutura do local até fatores subjetivos como a vista, a vizinhança, os sons, as cores, os aromas, as lembranças que se associam e as expectativas que se criam.

O guia que estamos disponibilizando relaciona e organiza em tabelas tudo o que é relevante, direcionando o olhar do comprador para aspectos tão importantes que podem até inviabilizar o negócio, mas, geralmente, passam despercebidos para o leigo. Quando for visitar imóveis à venda, leve cópias do guia e garanta que nenhum detalhe importante seja esquecido. A partir do guia, você estabelece os critérios que irão orientá-lo na sua escolha. Com isso, você ganha tempo e evita futuras dores de cabeça provocadas por um mau negócio.



SUMÁRIO

- Como Usar Este Manual
- Tabelas das Expectativas
- Tabela da Rua
- Tabela do Interior
- Tabela do Interior
- Tabela do Exterior Para Casas
- Tabela do Exterior Para Apartamentos
- Tabela das Partes Comuns
- Tabela da Pontuação

Como usar o guia?

1. O manual está organizado em forma de tabelas.
2. Cada item da tabela deve ser respondido com sim ou não da resposta. Há um sinal gráfico que deve ser interpretado da seguinte forma:



Caveira: pode inviabilizar a compra de um imóvel. Dependendo de seu critério, nem continue a preencher as tabelas. Passe para o Próximo Imóvel.



Grilo: indica aspecto negativo importante. Você deve avaliar se pode ou não conviver com o problema.



Estrela: indica que o imóvel possui um item importante de conforto.



Mais: indica aspectos positivos.



Menos: indica aspectos negativos.

3. A primeira a ser preenchida é a tabela das expectativas, que ajuda você a relacionar o que espera do imóvel. Com esses dados em mãos, procure as ofertas junto ao seu corretor de imóveis, anúncios classificados ou ande a pé pelas quadras que lhe interessam procurando placas de “vende-se”.
4. Sempre que encontrar um imóvel que corresponda às características desejadas, anote os dados abaixo:
 - Endereço:
 - Imobiliária e/ou proprietário:
 - Preço e condições de pagamento:
 - Área útil:
 - Valor do condomínio (apartamentos):
 - Dimensões do terreno (frente, fundos e laterais) para casa e terrenos:
 - Como está cercada cada divisa de terreno:
5. Para cada imóvel visitado será preciso ter um jogo de tabelas. Tire cópias antes de sair a campo.
6. Leia as tabelas com antecedência e estude principalmente os itens com “grilo”. Anote com vermelho, os que você considerar intoleráveis.
7. Preencha as tabelas de acordo com o esquema abaixo:

Para comprador de apartamentos:

- 1) tab. Expectativas;
- 2) tab. Rua;
- 4) tab. Exterior apartamentos;
- 6) tab. Partes comuns;
- 3) tab. Do interior;
- 7) tab. De pontuação

Como usar o guia?

Para comprador de casa:

- 1) tab. Expectativas;
- 2) tab. Rua;
- 5) tab. Do exterior casas;
- 3) tab. do interior;
- 7) tab. de pontuação.

Para o comprador de terreno para casa:

- 2) tab. Rua;
- 5) tab. do exterior para casas;
- 7) tab. de pontuação

8. Depois de visitar todos os imóveis, avalie as tabelas segundo a seguinte pontuação:

- n. caveiras
- n. grilos
- n. aspectos positivos
- n. aspectos negativos
- n. estrelas

9. Preencha a tabela de pontuação, compare os dados de todos os imóveis visitados e escolha qual é ideal para você.

O que levar (quando for visitar imóveis):

- ✓ Manual do comprador
- ✓ Caneta
- ✓ Cópias das tabelas
- ✓ Tabela das expectativas preenchida
- ✓ Relação dos imóveis a serem visitados (faça uma relação com o auxílio do seu corretor ou por meio dos classificados)

Tabelas das Expectativas

CASAS

Cômodos

Sala de estar

Sala de jantar

Quarto

Suíte

Escritório

Banheiro

Lavabo

Cozinha

Copa

Copa-cozinha

Lavanderia

Quarto de empregada

Banheiro de empregada

Garagem

Despensa

Jardim

Sala de jogos

Piscina

Sala de Ginástica

Churrasqueira

Canil

Outros cômodos ou áreas de lazer

APARTAMENTOS

Cômodos

Sala de estar

Sala de jantar

Quarto

Suíte

Escritório

Banheiro

Lavabo

Cozinha

Copa

Copa-cozinha

Lavanderia

Quarto de empregada

Banheiro de empregada

Garagem

Outros cômodos

Áreas Comuns

Salão de festas

Estacionamento para visitantes

Play ground

Piscina

Recepção

Sauna

Quadra Esportiva

Sala de jogos

Sala de Ginástica

Churrasqueira

Outros itens

Tabela da Rua

Como avaliar a Infra-estrutura da região

O local sofre inundações?	☒	✓	✗	+
Passagem de aviões provoca barulho insuportável?	☒	✓	✗	+
O ar é poluído ou malcheiroso?	☒	✓	✗	+
Existe feira livre em frente ao imóvel?	☒	✓	✗	+
Transito é intenso, com fumaça e ruído elevado?	☒	✓	✗	+
Há favelas, cortiços ou lixões na vizinhança?	☒	✓	✗	+
A rua é estreita (menos de 10 m de largura)?	✗	✓	✗	+
É fácil estacionar?	+	✓	✗	✗
Falta de água e freqüente?	☒	✓	✗	+
O imóvel pode receber gás de rua?	+	✓	✗	-
Caminhões de gás entregam botijões?	+	✓	✗	✗
A rua é iluminada?	+	✓	✗	✗
É difícil comprar telefone?	✗	✓	✗	+
Acidentes em cruzamentos próximos são freqüentes?	✗	✓	✗	+
Há córregos ou rios sem canalização nas redondezas?	✗	✓	✗	+
Bares, escolas, postos de gasolina ou garagens de ônibus podem incomodar?	-	✓	✗	+
Existem linhas de ônibus próximas?	+	✓	✗	✗
Caminhões recolhem lixo com freqüência?	+	✓	✗	✗
A rua é muito inclinada?	-	✓	✗	+
Padarias ou pizzarias próximas usam forno a lenha?	-	✓	✗	+
Estações do metro estão a menos de 500 metros?	★	✓	✗	-
O bairro tem escolas públicas ou particulares?	+	✓	✗	✗
As calçadas estão conservadas?	+	✓	✗	-
Existem áreas verdes próximas?	★	✓	✗	-
Há serviços de entregas a domicilio, como pizzarias, locadoras, lavanderias etc.?	+	✓	✗	-
O local é mal freqüentado?	✗	✓	✗	+
O local é sujeito a futuras desapropriações?	☒	✓	✗	+

Tabela I do Interior

Aspectos internos da habitação

O pé direito é inferior a 2,5 metros?	✘	✓	✘	+
As paredes têm bom acabamento?	+	✓	✘	-
A iluminação natural é boa?	+	✓	✘	✘
As janelas dos quartos estão voltadas p/ o poente?	✘	✓	✘	+
As janelas são de alumínio?	+	✓	✘	✘
A casa ou apartamento tem boa circulação?	+	✓	✘	✘
As portas são boas?	+	✓	✘	-
A instalação elétrica é bem feita?	+	✓	✘	✘
Há tomada para telefone na sala e nos quartos?	+	✓	✘	-
Há rodapés na sala e nos quartos?	+	✓	✘	-
Os forros estão em boas condições?	+	✓	✘	✘
Há instalação para som (tubulações)?	+	✓	✘	-
Na SALA observe:				
a) A vista da janela é agradável?	+	✓	✘	-
b) Há tomada 220v e local para instalação de ar condicionado?	★	✓	✘	-
c) A porta de entrada abre diretamente para a sala?	+	✓	✘	-
d) Os interruptores e tomadas estão bem localizados?	+	✓	✘	-
Nos QUARTOS observe:				
a) Há espaço suficiente para as camas?	+	✓	✘	✘
b) Há tomada 220 v e local para instalação de ar condicionado?	★	✓	✘	-
c) Há tomadas para a cabeceira das camas?	+	✓	✘	-
d) Os interruptores estão bem localizados?	+	✓	✘	-
Na COZINHA observe:				
a) Existe instalação para torneira elétrica (220 v)?	+	✓	✘	✘
b) A pia é de inox ou granito?	+	✓	✘	✘
c) Há local para colocação de lixeira?	+	✓	✘	-
d) Há local para exaustor ou coifa?	+	✓	✘	✘
e) Há local e tomadas para geladeira, fogão, forno de microondas e freezer?	+	✓	✘	✘

Tabela II do Interior

Aspectos internos da habitação

Na ÁREA DE SERVIÇO observe:				
a) Há espaço para varal de teto?	+	✓	×	-
b) O tanque é bom?	+	✓	×	-
c) Há despensa para alimentos?	★	✓	×	-
d) Há ralos?	+	✓	×	✘
e) O exaustor da cozinha descarrega nessa área?	✘	✓	×	+
f) Há espaço para passar roupa?	+	✓	×	-
g) Há espaço para botijão de gás, se for necessário?	+	✓	×	✘
h) Há espaço e tomada para secadora e máquina de lavar roupa?	+	✓	×	✘
No BANHEIRO observe:				
a) O box tem bom tamanho?	+	✓	×	✘
b) Há um pequeno degrau no piso do box?	+	✓	×	✘
c) Todas as torneiras e descargas funcionam bem?	+	✓	×	-
d) As louças e metais são de boa qualidade?	+	✓	×	-
e) Há chuveiro elétrico de 220v?	+	✓	×	-
f) Há aquecimento central?	★	✓	×	-
g) Há registro geral para a água?	+	✓	×	-
h) A água escoar bem na pia, bacia, bidê e chuveiro?	+	✓	×	✘
l) Há ponto de luz sobre o espelho e tomada ao lado?	+	✓	×	✘
J) Tem banheira?	★	✓	×	-
Na DEPENDÊNCIA DE SERVIÇO observe:				
a) Possui dimensões mínimas?	+	✓	×	✘
b) Há armários para roupas?	+	✓	×	-
c) Há banheiro próximo?	+	✓	×	✘
d) Há ventilação?	+	✓	×	✘
Na GARAGEM observe:				
a) É fácil estacionar e manobrar o carro?	+	✓	×	✘
b) Tem armário na garagem?	+	✓	×	✘
c) Mais de uma vaga?	+	✓	×	✘
d) A(s) vaga(s) e(são) privativa(s)?	+	✓	×	✘

Tabela do Exterior

Como avaliar os aspectos do prédio

A cobertura do prédio é laje impermeabilizada?	-	✓	×	+
Há vazamento ou goteiras no último pavimento?	✗	✓	×	+
Há manchas de umidade e outros defeitos na fachada?	✗	✓	×	+
Há lojas no térreo do edifício ao lado da entrada social?	✗	✓	×	+
Há edifício próximo, cuja altura prejudique a insolação, iluminação, vista ou futuros edifícios em terrenos ao lado?	✗	✓	×	+
A entrada é social é agradável?	+	✓	×	-
Há um bom acesso a garagem?	+	✓	×	-
As janelas tem peitoris ou pingadeiras?	+	✓	×	-
Há porteiro dia e noite?	+	✓	×	-
Há jardim externo?	+	✓	×	-

Tabela do Exterior

Como avaliar os aspectos da casa











A forma do terreno é muito irregular?		✓	✗	+
O nível do terreno fica abaixo da rua?		✓	✗	+
O terreno tem grandes desníveis?		✓	✗	+
Os quartos são voltados para o poente?		✓	✗	+
Há barrancos ou taludes nos fundos ou nas laterais?		✓	✗	+
O terreno faz divisa com prédios altos?		✓	✗	+
A taxa de ocupação do terreno é boa?	+	✓	✗	-
O aspecto externo é agradável?	+	✓	✗	-
Há jardins?	+	✓	✗	-
Existe garagem ou abrigos para autos?	+	✓	✗	
O telhado está em boas condições?	+	✓	✗	-
As calhas são embutidas?	-	✓	✗	+
O telhado tem beirais?	+	✓	✗	
Há manchas de umidade ou trincas nas paredes externas?		✓	✗	+
Há grades de proteção ou vidros temperados nas janelas?	+	✓	✗	-
Há árvores de grande porte próximas às divisas do terreno?		✓	✗	+
Há guarda de rua?	★	✓	✗	-
Tem piscina?	★	✓	✗	-

Tabela das Áreas Comuns

Como saber se o prédio está em boas condições

Há cupim no prédio?	☒	✓	✗	-
Há casa de zelador no prédio?	+	✓	✗	✂
A garagem inunda?	☒	✓	✗	-
Há infiltração de água na garagem?	✂	✓	✗	-
As colunas de água são de ferro?	✂	✓	✗	-
Há registro em cada coluna de água?	+	✓	✗	✂
Há colunas de água mal dimensionadas para cozinha e área de serviço?	✂	✓	✗	-
Os elevadores têm bom tamanho e acabamento?	+	✓	✗	-
O prédio cumpre as normas de prevenção de incêndio?	+	✓	✗	✂
As paredes são bem acabadas?	+	✓	✗	-
O piso é de boa qualidade?	+	✓	✗	-
Há interfone em todos os apartamentos?	+	✓	✗	✂
O condomínio permite animais domésticos?	✂	✓	✗	-
O salão de festas está em boas condições?	+	✓	✗	-
O tamanho da piscina é bom?	+	✓	✗	-
Tem área para as crianças brincarem?	+	✓	✗	-
Há gerador de emergência?	★	✓	✗	-
A tubulação é de PVC ou de metal?	+	✓	✗	✂

Tabela de Pontuação

Tabela da Rua

Caveiras		-	Total de Pontos Negativos	Diferença Final
Grilos				
Aspectos Negativos				
Aspectos Positivos		+	Total de Pontos Negativos	
Estrelas				

Tabela do Interior

Caveiras		-	Total de Pontos Negativos	Diferença Final
Grilos				
Aspectos Negativos				
Aspectos Positivos		+	Total de Pontos Negativos	
Estrelas				

Tabela do Exterior

Caveiras		-	Total de Pontos Negativos	Diferença Final
Grilos				
Aspectos Negativos				
Aspectos Positivos		+	Total de Pontos Negativos	
Estrelas				

Tabela de Partes Comuns

Caveiras		-	Total de Pontos Negativos	Diferença Final
Grilos				
Aspectos Negativos				
Aspectos Positivos		+	Total de Pontos Negativos	
Estrelas				

Tabela de Pontuação Geral

Caveiras		-	Total de Pontos Negativos	Diferença Final
Grilos				
Aspectos Negativos				
Aspectos Positivos		+	Total de Pontos Negativos	
Estrelas				