Consumidores em busca de mais espaço mantêm mercado de imóveis antigos aquecido

Embora os imóveis novos estejam com tudo em cima, como os sistemas elétrico e hidráulico, o mercado de antigos continua atrativo. Apartamentos são mais espaçosos e têm preço acessível

Celina Aquino - Estado de Minas

Publicação: 01/08/2013 09:30 Atualização:

O imóvel de 127 metros quadrados, de quatro quartos, no Coração Eucarístico, foi inteiramente reformado: proprietária Erinalda de Oliveira preferiu o antigo, maior, a um novo, espremido

É comum ouvir a queixa de que os apartamentos estão cada vez mais apertados. Com as mudanças na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte, há três anos, que levaram à redução de 10% do coeficiente de aproveitamento dos terrenos em toda a cidade, as construtoras precisam se virar com menos área, o que influencia no tamanho das unidades. Por isso, consumidores que estão em busca de mais espaço movimentam o mercado de imóveis antigos. É possível encontrar em pontos tradicionais da capital apartamentos amplos por um preço mais acessível. Especialistas alertam, porém, que é preciso avaliar bem o negócio, pois certamente será preciso gastar com reforma.

O diretor da Casa Grande Netimóveis Pedro Henrique Rezende observa que muitos clientes que planejam comprar um apartamento na planta mudam de ideia porque não encontram a área desejada. "Você deve entrar no imóvel com os olhos fechados. Se o ponto, o prédio e o tamanho lhe agradam, dá para quebrar as paredes, mudar o acabamento e deixar do jeito que quiser", orienta. Com a reforma, o comprador tem a possibilidade de morar em um imóvel novo com mais espaço. Rezende apenas lembra que é necessário colocar na ponta do lápis os gastos com a obra.

A oferta de apartamentos antigos é maior em bairros tradicionais de Belo Horizonte. No Centro, podem-se encontrar raridades de 300 metros quadrados (m2), mas que precisam ser transformadas por dentro. Para ter a certeza de que vai fazer uma boa compra, o diretor da Adimóveis Marco Aurélio Boson sugere somar o valor do imóvel com o preço da reforma. "Você vai conseguir vender o apartamento pelo mesmo preço ou mais? Se a resposta for positiva, vale a pena fechar o negócio", diz. As vantagens que ele enxerga de adquirir imóvel usado são conhecer de antemão os vizinhos e saber o valor do condomínio.

Para os clientes que estão animados a encarar obra, o consultor imobiliário da Anuar Donato Helton Cardoso acredita ser interessante comprar um apartamento mais barato e reformá-lo. "Dá para personalizar como quiser e na hora da venda isso é valorizado", pontua. Investindo, por exemplo, R$ 100 mil na reforma de uma unidade que vale R$ 400 mil em um prédio antigo, Cardoso informa que é possível obter uma valorização que permite alcançar o preço de um apartamento novo. A questão é que, mesmo com a reforma, o imóvel vai ter menor liquidez, pois não costuma ter atrativos, como área de lazer completa. Elevador também é um item raro, que costuma estar presente em prédios de alto padrão com mais de 30 anos. Outro ponto negativo dos imóveis antigos, na opinião do consultor imobiliário, são as vagas na garagem. Normalmente, eles vão ter apenas uma ou nenhuma.

DECISÃO ACERTADA

Os poucos apartamentos novos no Bairro Coração Eucarístico, Região Noroeste da capital, não agradaram à secretária Erinalda Henrique de Oliveira, de 37 anos. Como queria um espaço mais amplo para acomodar os dois filhos, ela preferiu reformar um antigo, de 127m2 com quatro quartos. "Apesar de ter conhecimento da dificuldade com mão de obra e da dor de cabeça que é uma reforma, estava decidida a fazê-la. Em três meses, troquei acabamento, quebrei a parede para fazer cozinha americana, coloquei armário e rebaixei o teto", conta. Erinalda está certa de que a obra compensou, pois o imóvel hoje vale um pouco mais do que ela investiu na compra e na reforma.

"Você vai conseguir vender o apartamento pelo mesmo preço ou mais? Se a resposta for positiva, vale a pena fechar o negócio" - Marco Aurélio Boson, diretor da Adimóveis

Não se engane pelas aparências

Seja criterioso ao selecionar um imóvel usado: verifique instalações, possíveis vazamentos, a manutenção em geral. Se não se sentir apto a avaliar com rigor, contrate um especialista

Para se certificar de que um imóvel antigo não vai dar dor de cabeça logo depois da mudança, o presidente do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais (Ibape), Frederico Correia Lima, orienta o comprador a ser criterioso na análise das instalações. "Para o leigo parece bom, mas os componentes de um apartamento com mais de 40 anos podem não estar em tão bom estado. Instalação tem vida útil e, se não passar por manutenção nem for trocada, vai dar problema a qualquer momento", alerta.

Se o imóvel estiver fechado, é preciso colocar as instalações para funcionar. Não deixe de abrir as torneiras e dar descarga para descartar a possibilidade de haver vazamento ou algum outro defeito na rede hidráulica. Lima também sugere abrir o quadro de energia para observar como estão os fios, que não devem estar desgastados nem aparentes. "Se houve alguma reforma na instalação elétrica, provavelmente você vai encontrar disjuntores brancos em vez de pretos. Procure também o diferencial residual (DR), que é mais recente, usado para as áreas molhadas do apartamento", acrescenta.

Além disso, é importante abrir e fechar portas e procurar manchas no teto, nas paredes ou embaixo das janelas, o que pode indicar problema de impermeabilização. Em caso de trincas, fissuras ou rachaduras, o presidente do Ibape recomenda a avaliação de um especialista.

Frederico Correia Lima, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas: em caso de trincas, rachaduras ou fissuras, ele recomenda que a pessoa tenha orientação de profissional

Chamado de engenheiro de avaliações ou perito de engenharia, o profissional consegue definir o valor de mercado do imóvel, avaliar o que precisa ser trocado e fazer o orçamento da reforma. No site **www.ibapemg.com.br** há uma lista com 300 associados espalhados pelo estado. "Não dá para olhar só o apartamento, tem que ver o prédio como um todo. Analisar a fachada, ir até a garagem e visitar as áreas comum para dar suporte de forma isenta. A compra de um imóvel é a negociação mais cara da sua vida, então você tem que fazê-la com segurança e tomar uma decisão consciente", pontua. Considerando uma avaliação simples no tempo mínimo, de 16 horas, o honorário é de R$ 3,2 mil.

REAPROVEITANDO PEÇAS

Por outro lado, nem tudo que é velho precisa ir para o lixo. O arquiteto Leonardo Miranda Mello informa que dá, por exemplo, para aproveitar piso de madeira, cobrindo-o com um sinteco mais moderno, e azulejo de época, harmonizando-o com acabamentos contemporâneos. "Esquadria antiga e concreto aparente também são elementos antigos que dão identidade e charme ao imóvel", diz.

Quem não quer gastar muito dinheiro encontra alternativas que dão cara nova à casa com custo de obra bem barato. Mello sugere recorrer a laminado, papel de parede ou pintura para revestir acabamentos antigos, efeitos de iluminação e rebaixamento de teto. Também é muito comum demolir paredes para adequar a planta do apartamento às novas necessidades. "Você tem metro quadrado, mas a distribuição não condiz com o modo de viver de hoje. A tendência é integrar áreas, criando espaços mais generosos", comenta. Os clientes costumam integrar sala com cozinha, transformar quarto de empregada em despensa e o banheiro da área de serviço em lavabo.

ENQUANTO ISSO...
Investidores lucram com reforma

Reformar um apartamento antigo pode ser um bom negócio para investidores. É essa a opinião do presidente da Câmara do Mercado Imobiliário (CMI/Secovi-MG), Evandro Negrão de Lima Júnior, que enxerga muitas oportunidades de adquirir um imóvel usado, com preços interessantes, em Belo Horizonte. Ao transformar o espaço, quem investe neste segmento consegue colocar o apartamento à venda por um valor maior que aquele que efetivamente gastou na reforma, conseguindo lucrar com a operação. Lima Júnior adianta que a tendência do mercado de imóveis antigos é de aquecimento. "Existe um distanciamento grande de preço entre imóvel novo e usado. Ainda há espaço para valorizar as novas construções, mas acredito que os valores tendem a ficar mais próximos", pontua.