Na medida certa

Praticidade, personalização e exclusividade são algumas vantagens do imóvel adquirido na planta

Júnia Leticia - Estado de Minas

Publicação: 16/05/2011 15:46 Atualização:

Thiago Gonçalves diz que Conartes monta um apartamento decorado como modelo

Ao pensar em comprar um imóvel, geralmente o consumidor já imagina como será seu interior, visualizando os revestimentos de sua preferência, a disposição dos móveis, entre outros aspectos internos do apartamento. Esses pontos chamam a atenção de quem pode esperar para ocupar o imóvel.

A possibilidade de personalização durante o decorrer da obra significa praticidade, economia – já que não vai ter que gastar com reformas – e exclusividade, conforme aponta Thiago Gonçalves, gerente de marketing da Conartes. "Ele pode aumentar a sala, excluindo um dos quartos, trocar alguns acabamentos, como o tipo de granito ou mármore dos pisos, entre outros."

O fato de não haver gastos com reformas também foi uma das vantagens apontadas por Lúcio Delfino, da ABMH. "Exceto se houver necessidade de alterar alguma característica do imóvel, o que pode ser feito até mesmo durante a obra, desde que o construtor autorize", completa.

O uso da tecnologia aliada à sustentabilidade é outro diferencial que gera economia. "Comprar imóvel na planta é sinônimo de morar em um empreendimento que foi concebido com as últimas tecnologias construtivas, que refletem em diminuição no custo de condomínio e menor índice de manutenção", revela Thiago.

Mesmo com tantas vantagens, há desafios para se venderem imóveis na planta. Um deles é conseguir convencer o cliente apenas com imagens, segundo o gerente comercial da EPO Engenharia, Marcelo Carvalho. "Nesse momento, a credibilidade da construtora, a capacidade técnica de quem atende e um material de apoio muito bem elaborado são essenciais para se conquistar a confiança do cliente", avalia.

O gerente de marketing da Conartes confirma que um dos itens que o consumidor mais leva em conta antes de fechar o negócio é a credibilidade da construtora. "Ele avalia, primeiramente, a marca da empresa e, geralmente, logo depois, visita empreendimentos que já foram entregues", diz.

Entre esses consumidores, Marcelo aponta o perfil de três tipos de público que preferem o imóvel na planta. "São casais jovens, que têm planos de se casar próximo à entrega; moradores do bairro, que procuram nova moradia, em lugar novo, mais moderno, maior e confortável; além de investidores, que sabem que o móvel será valorizado depois da entrega."

E o grande desafio de comercializar um imóvel que ainda não está pronto é mostrar ao futuro comprador que suas expectativas serão atendidas. Uma das ferramentas adotadas pela Conartes para isso é a construção de um apartamento decorado no local do empreendimento. "Mostra o tamanho exato do apartamento e todos os itens de acabamentos", conta Thiago.

De acordo com ele, os lançamentos que não dispõem dessa ferramenta têm uma velocidade de vendas reduzida. "Nesse caso, o cliente é convidado a conhecer outros produtos entregues e apartamentos decorados de outros empreendimentos, para ver o padrão de acabamento, que, na maioria das vezes, é padronizado em nossos lançamentos."

CAUTELA

Lúcio Delfino alerta consumidor para conferir itens como idoneidade da construtora

Mesmo vencidos esses obstáculos e considerando vantagens como o fato de que, no caso de imóveis de menor valor, somente os novos – incluídos os na planta – podem ser financiados por meio do programa Minha casa, minha vida, há uma série de cuidados a serem tomados antes de fechar o negócio, segundo enumera o presidente da ABMH, Lúcio Delfino.

Segundo ele, é preciso que o consumidor informe-se sobre a idoneidade do construtor, o que pode ser feito com uma pesquisa no Procon ou até mesmo em sites, como o www.reclameaqui.com.br, por exemplo. "Problemas, como atraso na entrega da obra eou vícios de construção são um mau sinal", ressalta o advogado.

Como no caso de imóveis na planta ainda não existe o habite-se – documento emitido pela prefeitura ao fim da obra que certifica a regularidade da construção –, é interessante verificar os documentos relativos ao terreno, como aconselha Lúcio. "Eles ficam arquivados no Cartório de Registro de Imóveis e apresentam dados acerca da metragem, o registro da incorporação, além informações sobre a situação jurídica."

Também é preciso solicitar uma certidão de matrícula com ônus e ações no cartório de registro de imóveis. Isso se faz necessário para averiguar se a incorporação do empreendimento está registrada e verificar todas as especificações da obra. "Se a incorporação não estiver registrada, o comprador que fechou o negócio tem direito de rescindir o contrato", informa Lúcio.

Caso isso ocorra, a anulação do contrato é realizada, garantindo devolução de 100% do valor pago, e/ou pagamento de multa. "No valor correspondente a 50% do que foi pago até a data da rescisão ou até a data do registro. Neste caso, o comprador pode optar por manter o contrato e ainda assim exigir a multa."