

# INSPEÇÃO DE IMÓVEL

como diagnosticar antes de comprar ou reformar



**O**s imóveis antigos têm a vantagem de serem maiores do que os lançamentos recentes e custarem menos em comparação com os mais novos do mesmo tamanho. Contudo, antes de fechar negócio ou de começar um projeto de reforma é preciso prestar atenção ao estado de conservação e à certos indícios que podem indicar problemas sérios no imóvel, que tornem desinteressante sua reforma ou aproveitamento. Se estiver ruim, a partir de certo ponto é melhor guardar o dinheiro e procurar outro imóvel mais interessante.

Seja para comprar, seja para avaliar ou iniciar uma reforma, quando vamos analisar um imóvel usado precisamos prestar atenção a alguns pontos importantes, que podem indicar problemas sérios. Com efeito, certas construções foram tão mal feitas ou mal mantidas que o valor de uma reforma para colocar o prédio em ordem vai chegar perto ou até mesmo ultrapassar o valor que gastaríamos para fazer uma construção nova, com tudo conforme o figurino e segundo as necessidades e gosto do proprietário.

Os pontos a serem analisados são parecidos com o que devemos prestar atenção na compra de um carro usado. Por exemplo, se vamos comprar um carro e notamos que ele foi pintado recentemente, mesmo que parcialmente, pode ser um sinal de que ele tinha algum problema sério e que foi “maquiado” com a pintura. Devemos observar se todos os pneus são da mesma marca e modelo, se o desgaste aconteceu por igual e se ele é condizente com a suposta quilometragem do veículo. Precisamos verificar a documentação, para ter certeza de que o veículo pertence realmente a quem está se apresentando como dono. É preciso checar e se ele não está envolvido em algum acidente ou evento policial, e por vai.

No caso de um imóvel também devemos verificar se ele foi pintado recentemente. Esta pintura

pode ter sido feita justamente para encobrir indícios de problemas sérios, como rachaduras e infiltrações de água. A preocupação com a documentação é a mesma, ou seja, não podemos comprar imóveis que estejam sendo objeto de disputa judicial ou que tenham sido penhorados ou oferecidos como garantia de alguma transações comercial ou bancária.

No caso de um veículo, às vezes é preferível comprar algum que tenha pequenos amassados e riscos, mas onde a pintura seja original e nos permita ver a estrutura original, sem a maquiagem. Num imóvel é a mesma coisa. Para quem tem um pouco de prática, é melhor comprar um imóvel cuja pintura já esteja gasta ou feia, mas que justamente por isso permita deduzir como foi feita a construção e como o prédio foi mantido. As patologias das edificações, isto é, os seus defeitos, sempre dão indícios e deixam marcas. Cabe a nós a tarefa de analisar esses detalhes e tentar deduzir se a reforma a ser feita vai ser compensadora ou se é melhor pegar aquela mesma verba e partir para outro imóvel, que esteja mais inteiro. Mas quais são estas marcas, e o quão sérios são os defeitos que elas podem estar demonstrando? Vejamos:

## Diferenças entre analisar uma casa e um apartamento

Antes de falarmos sobre os defeitos precisamos tecer alguns comentários sobre as diferenças entre analisar um prédio isolado (casa, sobrado, loja, etc.) e uma unidade dentro de um condomínio, geralmente um apartamento.

Os imóveis isolados merecem ainda mais atenção do que os apartamentos, pois podem ter sido construídos sem a supervisão de um especialista. Isto porque, em geral, as construtoras que fazem obras maiores, como os prédios de apartamento, trabalham com arquitetos e engenheiros para fazer um planeja-