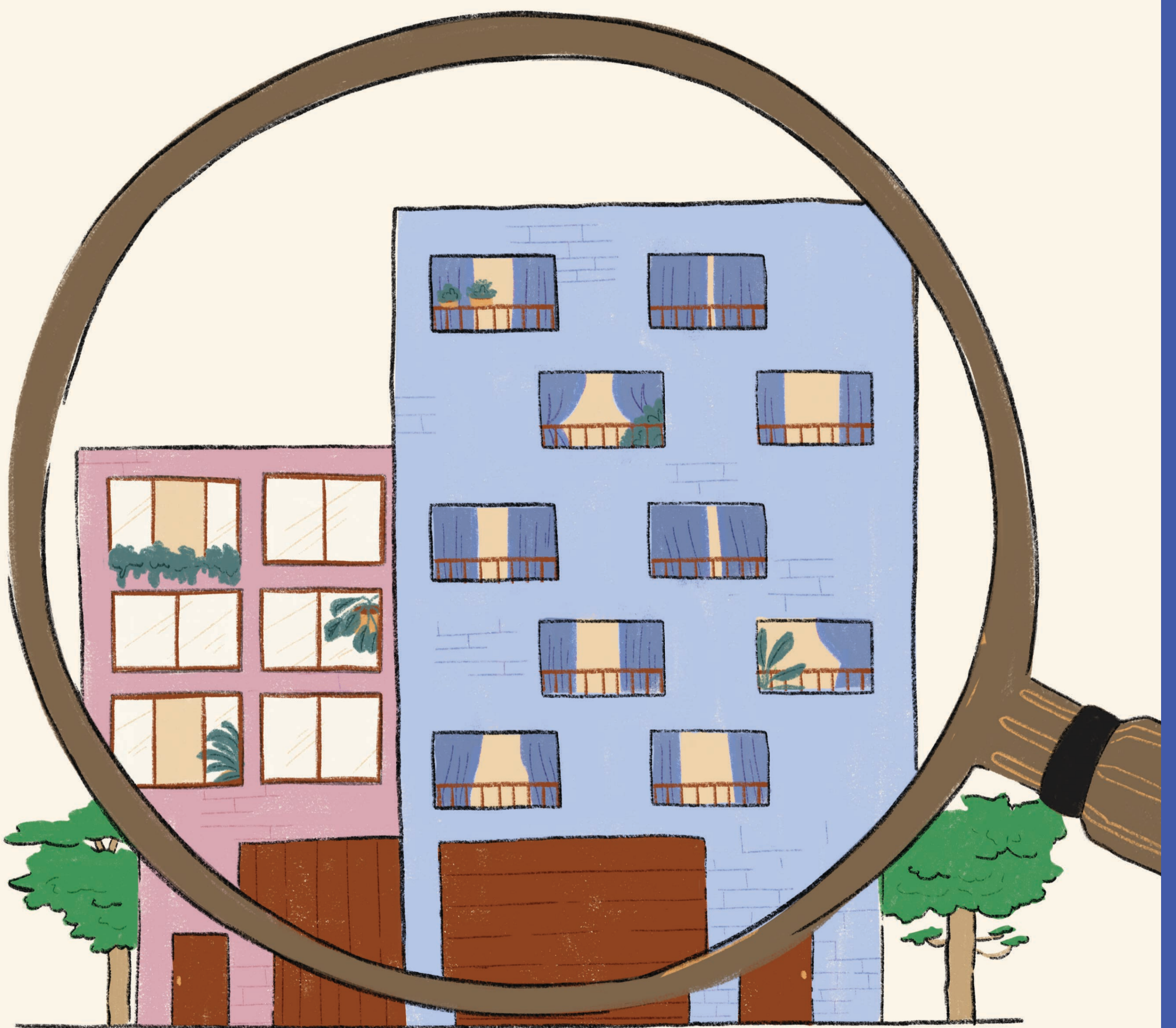


# Tudo que você precisa saber para comprar seu primeiro imóvel



# Sumário

## 01 Meu momento de vida

- 
- 1.1 Quero morar 05
  - 1.2 Quero investir 06
- 

## 02 Minhas finanças

- 
- 2.1 Tenho o suficiente? 09
  - 2.2 Como me organizar financeiramente? 10
  - 2.3 Quais são os gastos extras? 15
- 

## 03 Como escolher o imóvel ideal?

- 
- 3.1 Casa ou apartamento 19
  - 3.2 Localização 20
  - 3.3 Da pesquisa às visitas 21
- 

## 04 A hora da compra

- 
- 4.1 À vista ou financiado? 24
  - 4.2 Como usar o FGTS? 25
- 

## 05 Documentação

- 
- 5.1 Documentos necessários 27
  - 5.2 Análise dos riscos: o que é e para que serve? 28
- 

## 06 Registro no Cartório

- 
- 6.1 Compra à vista 31
  - 6.2 Compra financiada sem FGTS 32
- 

## 07 Glossário



# Introdução

A compra de um imóvel é um dos momentos mais importantes e emocionantes na vida de uma pessoa ou de uma família. Não por acaso, a expressão “sonho da casa própria” é tão repetida no Brasil.

Para garantir que tudo saia do jeito que você sempre quis, ter um planejamento é muito importante. Afinal, para além de um grande sonho, comprar uma casa ou um apartamento é também um grande compromisso. Seja para morar ou para investir.

Esse material é o primeiro de uma série disponível em Conteúdos, o portal de conteúdo do QuintoAndar.

Aqui, vamos ajudar você a lidar com as questões burocráticas e de negociação da compra de um imóvel, além de compartilhar dicas alinhadas ao seu momento de vida pessoal e financeira.

Quer saber sobre esse e outros temas que fazem parte do universo da moradia? Visite o MeuLugar, nosso outro portal de conteúdos. Nele, você encontra matérias sobre decoração e dicas para organizar, limpar e cuidar da manutenção da sua casa.

O MeuLugar também tem artigos práticos sobre pontos que devem ser levados em consideração na hora de escolher onde morar, como: as melhores cidades, bairros, parques, escolas e muitos outros.

**O caminho mais prático, transparente e seguro até a casa dos seus sonhos é com o QuintoAndar.**

Compre com a gente!

Conheça nossos imóveis



# 01. Meu momento de vida

Afinal de contas, qual é o melhor momento para comprar um imóvel?

Listamos algumas situações que podem ajudar você a entender se o seu momento atual é ideal para comprar um imóvel ou se vale a pena esperar um pouco mais e fazer isso em um futuro próximo.



## 1.1. Quero morar

Se a sua intenção ao comprar um imóvel é usá-lo para morar, vale a pena fazer um exercício e pensar como você se imagina, pessoal e profissionalmente, pelos próximos anos. Portanto, reflita sobre o seu momento de vida, levando em consideração alguns pontos. Eles podem ser:

### Família

Você tem filhos pequenos e pretende criá-los em um bairro próximo de escolas nas quais confia e onde eles possam estudar até o final do ensino médio? Se a resposta for sim, esse é um bom momento para comprar um imóvel.

### Trabalho

Seu emprego é estável e você vê perspectivas de crescer ainda mais profissionalmente. Ou então trabalha de casa, em home office, e gostaria de aproveitar essa condição para morar em uma região em que você goste. Seja em um bairro ou mesmo uma cidade de uma região metropolitana.

### Finanças

Caso você tenha um bom dinheiro guardado, comprar um imóvel pode ser uma boa opção. Esse dinheiro pode ser resultado de uma economia de anos, herança ou talvez do resgate do FGTS na saída de um emprego, por exemplo.

### Segurança

Ao comprar um imóvel com todos os requisitos legais em ordem, você terá a segurança de adquirir um patrimônio que poderá ficar na sua família pelas próximas gerações. Sem contar que você sempre terá a opção de usar esse imóvel para ter uma renda com aluguel, caso tenha essa necessidade.

O proprietário que coloca seu imóvel para alugar no QuintoAndar garante que o valor da locação caia na conta todo dia 12 do mês, mesmo se o inquilino atrasar o pagamento.

### Autonomia

Ao morar em uma casa própria, você passa a ter muito mais autonomia para fazer qualquer tipo de reforma e deixar o lugar onde mora com a sua cara. E o melhor: sem precisar negociar com ninguém.

## 1.2. Quero investir

Caso sua intenção não seja morar no local, a compra de um imóvel pode ser uma forma de investir o seu dinheiro a longo prazo. Ou seja, você terá um bem e poderá lucrar com o aluguel sempre que precisar. Especialmente se você tiver o valor para fazer a compra à vista ou, pelo menos, para dar uma boa entrada e financiar o restante.

Mas, para isso, coloque na ponta do lápis todos os gastos que terá com Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), escritura, certidões e taxas de avaliação no início da compra. Com o QuintoAndar, você sabe de todos os valores desde o primeiro contato com o anúncio e conta com especialistas sempre que precisar.

Caso já tenha um imóvel próprio e possa comprar outro como investimento e colocá-lo para alugar, esse é o melhor dos mundos. Especialmente se for possível comprá-lo à vista. Se a compra for financiada, é importante que você receba um valor de aluguel que seja maior do que a parcela do seu financiamento.

Pelo QuintoAndar, você encontra ótimas opções para comprar e, se quiser anunciar para locação, o cadastro do seu imóvel é grátis em nossa plataforma.



# 02. Minhas finanças

O sonho da casa própria é algo muito desafiador na vida de qualquer pessoa ou família.

Afinal de contas, trata-se de um momento em que a disciplina financeira deixa de ser um simples desejo e se torna uma obrigação. Por isso, é importante que você esteja em um momento da vida em que consiga poupar.

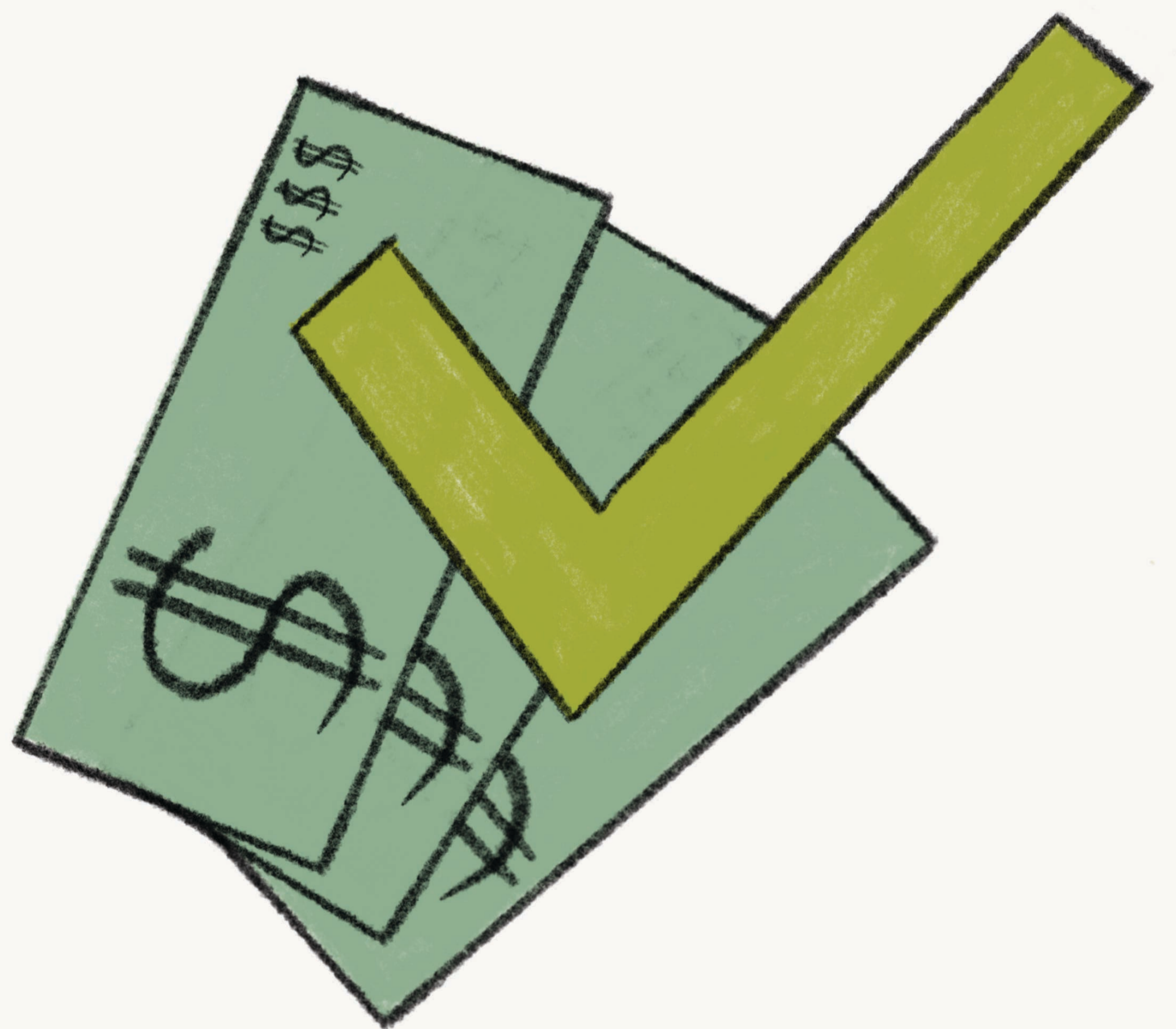


De acordo com especialistas, no geral, ter uma casa compensa financeiramente se você tiver planos de morar, no mínimo, por seis anos nela.

Caso o seu momento de vida demande um lugar para viver por um período menor, alugar pode ser uma boa opção para você. Além disso, ter um imóvel sempre pode ser uma boa e segura forma de investimento. Isso porque você pode ganhar dinheiro com a revenda, no futuro, ou com aluguel.

O melhor cenário do mundo é fazer a compra à vista. Portanto, se você tem um bom dinheiro guardado e sonha com a casa própria, busque oportunidades de quitar de uma vez. Caso isso não seja possível, tente, pelo menos, dar uma boa entrada. Dessa forma, você fica com um montante menor para financiar.

Mas como saber se você está no momento financeiro ideal para dar esse passo? E como começar a se preparar para chegar nesse momento? A gente responde neste capítulo!





## 2.1. Tenho suficiente?

Se você ainda não conseguiu juntar o montante completo para comprar um imóvel à vista, que é o mundo ideal, ter ao menos 20% do valor já pode significar que você está num bom momento para dar o passo definitivo na realização do sonho da casa própria.

# 30% pra lá, 30% pra cá

Lembre-se que realizar o sonho da casa própria, especialmente se você não tiver condições de fazer a compra de imóvel à vista, pode significar um compromisso financeiro de até 35 anos.

Por isso, tente manter os seus gastos com o financiamento em, no máximo, 30% de sua renda mensal bruta. E também procure ter uma quantia suficiente para dar uma boa entrada, de pelo menos 20% do valor total do imóvel.

Além do valor total, ao fazer uma proposta de compra de imóvel, você deve estar preparado para arcar com outros custos do processo. Eles incluem impostos, taxas de cartório, avaliação do imóvel, entre outros, que variam a depender da forma de pagamento e localização do imóvel escolhido.

Mas não se preocupe! Aqui no QuintoAndar, você recebe todas as orientações que precisar para que sua compra aconteça.

## 2.2. Como me organizar financeiramente?

Você decidiu que vai realizar o sonho da casa própria? Então, a última coisa que você quer é encontrar o imóvel dos seus sonhos e descobrir que não está financeiramente pronto para comprá-lo. Por isso, antes mesmo de começar a olhar anúncios, é importante que você mude hábitos, reveja seus gastos e comece a poupar.

Para encontrar um ponto de partida, em termos financeiros, ter um perfil organizado e com hábitos mais regrados vai ajudar, especialmente na hora de entender e reduzir gastos desnecessários.

**Esses hábitos  
podem estar em várias  
pequenas coisas do dia  
a dia.**



## Veja alguns exemplos de como evitá-los:

- Determine o que é essencial para você e evite o abuso com supérfluos;
- Compare sempre os preços em estabelecimentos diferentes, especialmente se precisar fazer uma compra de valor mais alto, como um eletrodoméstico, por exemplo;
- Antes de ir ao supermercado, faça uma lista de compras apenas com os itens necessários;
- Lembre-se que, tão importante quanto fazer a lista, é comprar apenas o que foi pré-determinado nela;
- Em vez de sair para almoçar fora, leve comida de casa para o trabalho;
- Se você usa muito o carro, coloque na ponta do lápis o quanto gasta de combustível. Cogite também outras alternativas de transporte;
- Avalie se você realmente precisa de um carro. Muitas vezes, eles acabam sendo uma grande fonte de gastos, como seguro, IPVA e manutenção;
- Reveja seus planos de telefonia e TV por assinatura. Sempre dá para cortar alguma coisa nos seus pacotes;
- Diminua o uso do cartão de crédito e procure pagar tudo o que compra à vista.

## Planejamento e organização financeira

Uma boa planilha pode ser sua melhor amiga quando você for organizar e planejar sua vida financeira. Por isso, é importante lembrar que nem sempre precisa ser algo muito elaborado. Na maior parte das vezes, listar toda a sua renda e os gastos fixos – como aluguel, conta de luz, telefone e internet – já é um ótimo ponto de partida.

Caso você precise de ferramentas um pouco mais intuitivas, existem hoje aplicativos que ajudam e facilitam essa organização.

O segundo passo é, além dos gastos fixos, incluir na planilha todos os seus gastos adicionais, que não estão previstos. Faça o exercício de anotar diariamente na planilha o que gastou.

De qualquer forma, o mais importante é ter controle do valor que você recebe e o quanto e onde gasta. Ao longo de alguns poucos meses, você terá uma boa noção de onde está gastando seu dinheiro e poderá planejar cortes para começar a poupar.

### Tenha um lar para chamar de seu

Use nossas ferramentas de busca e encontre o imóvel que mais combina com você em poucos cliques.

[Ver opções](#)



## Não deixe seu dinheiro parado: invista

Além de começar a poupar, lembre-se que a ideia aqui é reunir um montante de dinheiro. Se não der para comprar um imóvel à vista, poupe para dar um bom valor de entrada. Por isso, o ideal é que você não deixe parado o dinheiro que está juntando. É importante que você invista, mesmo que de forma conservadora.

Uma opção boa e segura, muito recomendada pelos especialistas de mercado, é o Tesouro Direto. Você pode optar pelo Tesouro Selic, que acompanha a Selic (taxa básica de juros da nossa economia). Ele tem liquidez diária e não tem perda dos rendimentos obtidos até a data do resgate. É uma opção interessante, por exemplo, para quem tem planos de curto prazo e não quer deixar o dinheiro parado.

Outra opção é o Tesouro IPCA, que tem seu rendimento atrelado à taxa de inflação do país (IPCA), somado a um valor pré-fixado. Por conta disso, tem a vantagem de render acima da inflação. No entanto, segundo especialistas, é mais recomendado para quem quer investir a médio e longo prazo, pois o investidor corre o risco de perder seus rendimentos em casos de resgate antecipado. O ideal aqui, é deixar seu dinheiro render até a data de vencimento pré-estabelecida.

# Quanto maior o score, maior a chance de aprovação para um financiamento imobiliário

## Crédito na praça

Pensando em um financiamento imobiliário, é importante saber que as instituições financeiras estipulam a taxa de juros de forma individual, levando em consideração diversos fatores, que vão desde a idade da pessoa — quanto mais velha, maior a chance de o empréstimo ficar mais caro — até a avaliação de risco que fazem de cada pessoa que está pedindo o crédito.

É importante, por exemplo, que você tenha um bom score, que é a pontuação de crédito que a pessoa tem a partir do momento em que começa sua vida financeira. Ou seja, se você tem dívidas, busque quitá-las ou negociá-las para que sua pontuação não seja penalizada. Evitar ter parcelas vencidas de qualquer coisa é uma outra forma de aumentar seu score, por exemplo. Qualquer pessoa consegue acompanhar a sua pontuação do score, por meio do Serasa ou do Boa Vista SPC, que têm acesso grátis. Além disso, o site do Banco Central também é uma boa fonte de consulta.

O “relacionamento com o banco” também é algo apontado pelo mercado como uma forma de se obter taxas mais vantajosas. Por conta disso, as instituições financeiras procuram condicionar as taxas de financiamento a outros produtos ou serviços.

Você sabia que, no QuintoAndar, você conta com uma assessoria de financiamento que auxilia desde a busca pelas melhores taxas com os bancos parceiros até a condução da análise de crédito e financiamento com o banco escolhido?

## 2.3. Quais são os gastos extras?

Se você ainda está na fase de pesquisa sobre como juntar dinheiro para comprar um imóvel, um fator importante que deve ser levado em consideração são os valores adicionais que você irá gastar, além do preço da casa ou do apartamento em si.

Ao adquirir um imóvel, seja à vista ou financiado, além do que você paga pelo bem, há alguns gastos extras como impostos e taxas de cartório. Para calcular os valores exatos, busque os órgãos responsáveis (bancos, cartórios e prefeitura).

**A boa notícia é que no QuintoAndar você consegue saber todas as estimativas dos custos da compra do seu novo lar, sem informações escondidas, com os gastos extras já estimados nos anúncios dos imóveis na plataforma.**

# Os principais gastos extras são:

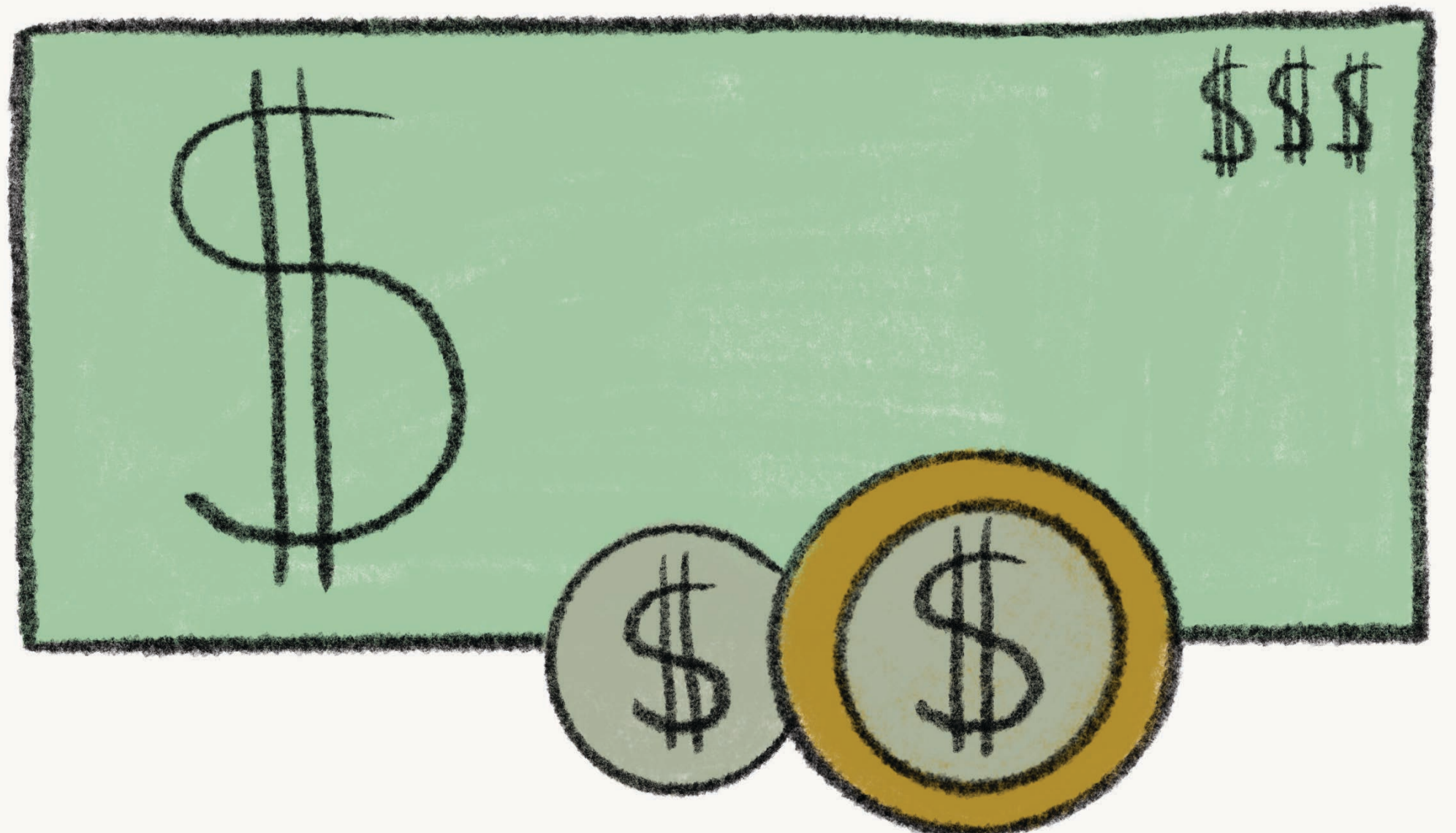
## ITBI

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é uma tributação gerada e cobrada pelo município onde o imóvel está localizado no momento de uma transação de compra e venda. O valor varia de cidade para cidade e pode ser consultado no site da prefeitura onde está localizado o imóvel escolhido.

## Escritura Pública

Elaborada pelo Cartório de Notas, a escritura pública é outro valor extra que deve entrar nos custos de comprar um imóvel. É o documento que comprova a transferência do imóvel de um proprietário para outro. Ela é necessária apenas no caso de compra à vista, uma vez que, na compra financiada, o contrato de financiamento bancário equivale à escritura.

O valor da escritura pública é tabelado e varia de acordo com o estado e valor do imóvel.





## Avaliação bancária

A avaliação bancária é cobrada pelos bancos, nos casos de imóveis comprados por financiamento. O custo é referente à vistoria do bem e de toda a documentação necessária para liberação do crédito imobiliário. Esse valor varia de acordo com a instituição. É importante lembrar que os custos descritos aqui são apenas as taxas para regularização do imóvel. Mas é fundamental que você também se prepare financeiramente para gastos eventuais com reformas, mudanças e outras questões mais práticas em relação à moradia na sua casa nova.

A compra da casa própria é o sonho de muitos e com um bom planejamento financeiro, é um sonho possível de ser realizado.

## Registros

O Registro é o ato de declarar quem é o proprietário formal e legal do imóvel e, ainda, se a propriedade deste bem está sendo transmitida para outra pessoa. O Registro é feito no Cartório de Registro de Imóveis, onde são registrados um desses dois documentos: Escritura Pública de Compra e Venda (em caso de compra à vista) ou Contrato de Financiamento do imóvel (em compra financiada).

Além destes, você também precisará ter o comprovante do pagamento do ITBI, a Guia do ITBI e outros documentos para que o Registro do Imóvel possa ser feito. O valor varia de acordo com o estado onde o imóvel está localizado. A taxa extra costuma ficar abaixo de 1% do total do bem.

Você sabia que, além de já aparecer nos anúncios do QuintoAndar, os valores de custas cartorárias são reajustadas anualmente e podem ser consultadas com o cartório ou pelo site do Registradores? [Clique aqui e descubra o valor atualizado.](#)

# 03. Como escolher o imóvel ideal?

Comprar um imóvel não é apenas uma decisão muito importante. É também uma jornada que envolve inicialmente a definição de onde buscar, da localização ideal para se morar, das características que não podem faltar e do quanto você pode gastar.

No QuintoAndar, você consegue saber logo no anúncio todas as estimativas dos custos da compra do seu novo lar, sem informações escondidas. Além disso, ainda tem mais de 70 filtros de busca e vê anúncios com fotos profissionais que mostram exatamente como o imóvel é. Também é possível acessar o simulador de financiamento direto no anúncio e ver todas as condições e melhores taxas em nossos bancos parceiros. Para facilitar ainda mais, agende uma visita online no melhor dia e horário para você. Dessa forma, fica muito mais fácil encontrar imóveis que combinam com você.



## 3.1. Casa ou apartamento

Uma casa dá ao morador uma autonomia maior e, por oferecer espaços mais amplos ou jardins e quintais, pode ser mais vantajoso para quem tem filhos e animais de estimação. Para muitos, a casa também traz uma sensação de mais privacidade. Já que o dono tem mais liberdade para fazer o que quiser no imóvel sem precisar pedir qualquer tipo de permissão ao condomínio, por exemplo.

No entanto, se por um lado há uma economia com a taxa condominial, o proprietário se torna o único responsável pela conservação do imóvel, tanto interna quanto externamente.

Já em um apartamento, as pessoas buscam mais praticidade e segurança, por conta dos serviços e facilidades do condomínio. Este pode oferecer mais espaços de lazer do que uma casa, junto com a possibilidade de uma socialização maior com os vizinhos nas áreas comuns.

Neste caso, o proprietário de um apartamento precisará sempre arcar com a taxa condominial, o que implica em um gasto que, especialmente quando se compra o imóvel financiado, pode pesar no bolso de alguns.

## 3.2. Localização

Antes de pesquisar como comprar um imóvel, procure conhecer melhor a região onde pretende morar e veja se ela atende aos seus planos de vida a longo prazo.

É fundamental que você estude a vizinhança onde o imóvel está localizado, com atenção especial para quesitos como: segurança, oferta de serviços e comércio, escolas — caso tenha filhos pequenos —, transportes, trânsito e áreas de lazer próximas.

Procure andar pelas ruas ao redor. Comerciantes e porteiros, por exemplo, podem ser ótimas fontes de informação sobre a região onde você pretende morar.

Além disso, vale pesquisar o noticiário sobre o bairro. Procurar saber se a região tende a se valorizar no futuro ou, de repente, mudar de perfil. Por exemplo: se você busca um bairro tranquilo, procure identificar tendências na região que possam fazer com que essa característica mude num futuro próximo, como o surgimento de muitos bares ou a construção de um shopping que possa impactar no trânsito.

### 3.3. Da pesquisa às visitas

Pesquise as ofertas de imóveis na região onde você deseja morar. No QuintoAndar, além de ver anúncios com imagens feitas por fotógrafos profissionais, você já tem acesso logo na página do imóvel aos valores extras que irá pagar numa eventual compra, como impostos e taxas de cartório. É possível também acessar o simulador de financiamento, o que facilita seu planejamento financeiro.

Além disso, use uma enorme gama de filtros para refinar sua busca. Você pode fazer a pesquisa por bairro, rua, cidade ou região, como for mais fácil para você. Além disso, selecione o número de quartos, metragem, número de vagas de garagem, permissão para animais de estimação, proximidade do metrô, mobília e outros detalhes como ar condicionado, armários embutidos e estrutura do prédio.



## O que avaliar ao conhecer um imóvel

A visita é uma das etapas mais importantes para quem está em fase de comprar um imóvel. Neste momento, é importante prestar muita atenção em todos os detalhes. Veja como se preparar para uma visita da melhor forma:

- Leve uma trena para medir os cômodos e anote todas as informações em um bloco de anotações ou no seu celular;
- Se você tiver algum engenheiro, arquiteto ou mesmo um pedreiro experiente ou um mestre de obras com quem possa contar, leve essa pessoa de confiança na visita;
- Tenha um olhar atento para a ventilação do imóvel, rachaduras, sinais de umidade ou infiltrações. Esses pequenos detalhes podem esconder problemas sérios;
- Tire fotos ou faça filmagens dos cômodos na sua visita. Dessa forma, você tem a certeza de que se lembrará de tudo quando estiver refletindo sobre aquele imóvel;
- Procure fazer mais de uma visita, de preferência em horários diferentes, para avaliar fatores importantes como barulho na vizinhança e os locais onde o sol bate na parte da manhã e da tarde;
- Aproveite as visitas para conhecer os bairros. Tente conversar com moradores, pessoas do mesmo condomínio, comerciantes e porteiros. Eles podem dizer a você como é morar na região.

## O QuintoAndar é a plataforma mais segura para você comprar seu imóvel

Nossos consultores tiram suas dúvidas e você faz sua compra com a certeza de que todos os documentos estão em dia.

[Ver opções](#)



# 04. A hora da compra



## 4.1. À vista ou financiado?

Comprar um imóvel à vista é uma grande vantagem porque você não lida com os juros implicados em um financiamento. Mas você pode — e esta é a forma usada pela grande maioria das pessoas — conquistar esse sonho reunindo uma quantia para entrada e financiando o resto com uma instituição financeira.

Caso não consiga pagar à vista, o financiamento será o caminho das pedras para você comprar um imóvel. Faça uma pesquisa minuciosa para obter as melhores taxas.

O Programa Casa Verde e Amarela garantiu mais recursos para financiamento da casa própria. Isso foi possível com a menor taxa de juros da história do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e com mudanças na remuneração do agente financeiro.

No caso de crédito imobiliário com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), as taxas de juros variam de acordo com a faixa de renda e a localização do imóvel. Por exemplo, famílias com renda de até R\$ 2,4 mil mensais e que sejam cotistas do FGTS contam com taxa de 4,25% nas regiões Norte e Nordeste e de 4,5% nas demais regiões.

O QuintoAndar possui um time de especialistas que faz a análise de crédito diretamente com os principais bancos parceiros do mercado para você, buscando as menores taxas possíveis para o seu financiamento. Você pode escolher seguir com essa assessoria de financiamento para conduzir todo o processo direto com o banco escolhido por você e, assim, ganhar ainda mais agilidade no processo de liberação do seu crédito.



## 4.2. Como usar o FGTS?

Desde janeiro de 2019, quando o teto foi aumentado, o valor pode ser utilizado em financiamentos dentro do Sistema Financeiro Habitação (SFH) – principal programa de financiamento habitacional do país, regulado pelo Governo Federal –, para negociação de imóveis avaliados em R\$ 1,5 milhão em qualquer estado do país. Para mais informações sobre como usar o FGTS, [consulte aqui](#).

Antes de janeiro de 2019, o valor era de R\$ 950 mil apenas para Rio de Janeiro, Minas Gerais, São Paulo e Distrito Federal. Para outros estados, era de R\$ 800 mil.

### O FGTS pode ser utilizado nas seguintes operações imobiliárias:

1. Aquisição de imóvel residencial concluído;
2. Aquisição de imóvel residencial em construção;
3. Aquisição de imóvel da união em regime de ocupação/regularização fundiária e pagamento da remição do foro com consolidação do domínio pleno com o foreiro;
4. Amortização ou liquidação de saldo devedor ou pagamento de parte do valor da prestação de financiamento concedido regularmente:
  - No âmbito do SFH;
  - Fora do âmbito do SFH contratados a partir de 12/06/2021;
  - Em autofinanciamento concedido no âmbito do SCONS;
  - Em programas destinados à moradia própria do trabalhador pelo Governo nos âmbitos federal, estadual, municipal e do Distrito Federal.

# 05. Documentação

Comprar um apartamento ou uma casa não é uma operação simples para quem está fazendo isso pela primeira vez. Então, ter a assessoria de quem entende do assunto é fundamental.

Depois que você fizer a proposta de compra, um dos executivos de negociação do QuintoAndar entra em contato com você para ajudar em todo o processo e fazer a intermediação com o vendedor. Tudo isso vai garantir que as duas partes fechem o melhor negócio.



## 5.1. Documentos necessários

### Os documentos necessários para o comprador são:

- Documento de identidade que conste o CPF;
- Certidão de Estado Civil (se solteiro, será a Certidão de Nascimento, se casado após 1977, a Certidão de Casamento e a Escritura Pública de Pacto Antenupcial);
- Comprovante de Endereço.

### Caso use o FGTS para compra, serão necessários ainda:

- Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) em que constam a identificação do trabalhador e contratação do empregado;
- Extrato do FGTS referente as contas que você deseja sacar;
- Autorização para movimentação de conta vinculada junto ao FGTS e declaração de autorização permitindo a utilização do Fundo. Caso o financiamento seja pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), deverá apresentar a declaração de que se trata da primeira aquisição de imóvel residencial.

Em caso de compra financiada ou consórcio, poderão ser solicitados documentos adicionais para comprovação de renda, como: holerites, imposto de renda e/ou extrato bancário da conta de movimentação, entre outros. Para entender a documentação necessária, entre em contato com a instituição financeira escolhida para seguir com o financiamento ou com o nosso time de assessoria de financiamento.

## 5.2. Análise dos riscos: o que é e para que serve?

Uma fase fundamental no processo de compra e venda de um imóvel é a análise dos documentos. Essa etapa serve para verificar se tanto o imóvel, quanto o vendedor, estão com suas obrigações tributárias e jurídicas em dia. A prática é conhecida entre os profissionais do mercado imobiliário como diligência (que vem da expressão em inglês “due diligence”).

Você sabia, por exemplo, que durante um período de até dez anos após o fechamento de um contrato, problemas jurídicos ou financeiros relacionados ao vendedor ou ao imóvel podem aparecer e causar dor de cabeça? Em alguns casos, até a perda do bem, para quem comprou o imóvel, pode acontecer.

É justamente para evitar esse tipo de risco que a análise documental é feita. O QuintoAndar realiza a análise de documentos para que você possa ter segurança na hora de comprar seu imóvel.

### O que entra na análise documental?

Mas não para por aí. Uma análise documental criteriosa possibilita a visibilidade de diversos problemas que podem impactar numa transação imobiliária. Veja algumas das análises que são feitas:

- Quem de fato é o proprietário e vendedor, o que evita fraudes e golpes;
- Se o bem possui algum tipo de ônus ou irregularidade que possa impossibilitar o seu registro e, com isso, impedir a efetiva transferência da propriedade;

- Se o imóvel é livre e desimpedido de dívidas ou cobranças fiscais e administrativas, que podem acarretar em penhoras para quitação dessas dívidas;
- O imóvel está envolvido em alguma discussão judicial, na qual uma outra pessoa possa se tornar proprietária do bem?;
- Qual é o passado de seu atual proprietário? Ao saber isso, é possível evitar questionamentos a respeito de fraude contra credores e execuções.

## Anulação do negócio

A compra de um imóvel pode ser anulada ou questionada, por exemplo, se o antigo proprietário tem processos na Justiça e esteja em estado de insolvência. Ou caso possua algum histórico de sonegação de impostos ou até mesmo outras irregularidades não observadas nas transações anteriores. Em casos extremos como esses, se o antigo proprietário não tiver qualquer condição de honrar com sua dívida, o comprador pode, além de perder o imóvel, ficar sem todo o investimento que fez. Uma vez que, provavelmente, o vendedor não terá condições de indenizá-lo.

Ou seja, nem mesmo o registro da escritura pública de compra e venda ou de um contrato de compra e venda com força de escritura pública, seguido do pagamento ao proprietário, garantem que o imóvel será definitivamente seu. Essa garantia contra questões pregressas do antigo proprietário só acontece após a prescrição dos dez anos já citados, prazo suficiente para qualquer tipo de reclamação ser prescrita por lei.

Por isso a análise de documentos é tão importante.

# 06. Registro no Cartório

Chegamos à última etapa da compra de um imóvel! Em outras palavras, após o registro no cartório, o imóvel será realmente seu.

No entanto, é preciso prestar atenção em como é feita a formalização do processo junto ao cartório responsável, já que existem algumas diferenças. O tipo de formalização varia se a compra é feita à vista, financiada, com ou sem FGTS – a depender também da cidade em que o imóvel está localizado.

Agora, vamos ensinar como fazer o registro no Cartório de Imóveis se você comprou um imóvel à vista ou financiado, ambos sem FGTS, em São Paulo. Mas não se preocupe caso tenha escolhido pagar com FGTS ou consórcio. Apesar de existirem algumas variações no processo, o QuintoAndar dá toda a orientação que você precisar.



## 6.1. Compra à vista

Depois de assinar a Escritura Pública de Compra e Venda, você deve ir ao Cartório de Registro de Imóveis para dar início à formalização da compra na matrícula do imóvel, através de averbação.

Para saber qual é o CRI competente, leia a escritura do imóvel em questão ou pergunte ao escrevente do Cartório de Notas onde a escritura foi lavrada.

### Então, você deve ir ao CRI com os seguintes documentos:

- Escritura Pública de Compra e Venda;
- Guia de ITBI;
- Comprovante de pagamento do ITBI.

Só depois da prenotação no CRI (com prazo de 5 dias úteis) é que o processo de registro do imóvel começa. Neste momento, é necessário pagar a taxa de registro para que a matrícula seja atualizada. A matrícula pode acontecer em até 30 dias após o pagamento.

## 6.2. Compra financiada sem FGTS

Depois de assinar o Contrato de Financiamento, vá ao Cartório de Registro de Imóveis para dar início à formalização da compra na matrícula do imóvel, através de averbação.

Para saber qual é o CRI competente, verifique o número e nome do cartório no Compromisso de Compra e Venda ou no Contrato de Financiamento.

**Nesse momento, será preciso efetuar o pagamento do ITBI e da taxa de registro. Para isso, é preciso ter os seguintes documentos em mãos:**

- Contrato de Instrumento Particular com força de Escritura Pública;
- Guia de ITBI;
- Declaração de Primeira Aquisição.

Só depois da prenotação, que pode levar até 3 dias úteis, é que a matrícula será atualizada e o imóvel será seu. Nesse caso, o Contrato de Financiamento equivale à Escritura Pública de Compra e Venda.

Agora, é só combinar a entrega das chaves com o vendedor! Essa etapa normalmente acontece após o banco fazer o repasse do montante financiado.



# 07. Glossário

Neste último capítulo, preparamos um glossário do mercado imobiliário para você que vai comprar um imóvel pela primeira vez. Aqui, vai encontrar alguns termos que viu ao longo deste e-book, mas que não são lá muito familiares. Dessa forma, garantimos que você entenda melhor as situações que envolvem as negociações para realização do seu sonho.



## Cadastro de Imóveis

É o registro que as prefeituras mantêm com o cadastro dos imóveis existentes na cidade. Na compra de um imóvel, existe um custo para atualizar a matrícula do bem com o nome do novo dono. No QuintoAndar, você já sabe qual será esse valor extra que irá precisar pagar desde o momento em que vê o anúncio de venda do imóvel.

## Carta de Crédito

É um documento representativo do valor disponível para aquisição de um imóvel residencial urbano. Com o documento em mãos, que na verdade representa um empréstimo de uma instituição financeira, você pode usar o crédito na compra da sua casa própria.

## Cartório de Registro de Imóveis

É o órgão onde são feitos os cadastros dos imóveis de uma região, sob um número de matrícula. Um cartório com serviços relacionados exclusivamente ao setor imobiliário, onde é possível solicitar todas as informações a respeito de um imóvel, como dono, características físicas, localização, entre outras coisas de seu histórico desde o registro.

## Cartório de Notas

É o órgão onde a transação de compra e venda à vista é formalizada por meio de uma Escritura de Compra e Venda, ou seja, um documento com autenticidade e segurança. O Cartório é responsável por validar a viabilidade da transação, tornando-a oficial.

## Certidão Negativa de Débitos (CND)

CND é o documento que atesta a existência ou não de alguma ação civil, criminal ou na Justiça Federal contra uma pessoa ou bem. Também é um comprovante de que essa pessoa ou bem não possui débitos junto a órgãos públicos.

## Compromisso de Compra e Venda (CCV)

O Compromisso de Compra e Venda (CCV) é um contrato preliminar da compra do imóvel. Ele existe para proporcionar segurança aos envolvidos na transação e garante que ambas as partes (comprador e vendedor) possuem interesse no negócio.

## Contrato de compra e venda

É o documento — com preço, prazo e outras condições — no qual o vendedor se compromete a transferir o domínio do imóvel para o comprador.

## Corretor de Imóveis

É o profissional do mercado imobiliário que intermedia a relação entre o vendedor e os possíveis compradores, geralmente acompanhando as visitas de possíveis interessados ao imóvel.

## Escritura de imóvel

A escritura é um documento que deve ser elaborado em Cartório, representando o ato jurídico de transmissão da posse e do domínio de um imóvel que, por determinado preço, o vendedor faz para o comprador. Para que ela tenha valor é preciso que seja registrada no Cartório de Registros de Imóveis onde o bem que está sendo negociado é registrado. Em outras palavras, a escritura é o documento que torna a transação imobiliária oficial.

## FGTS

É o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, criado com o objetivo de proteger o trabalhador que é demitido sem justa causa. É também um dos termos que mais se ouve falar no mercado imobiliário. No início de cada mês, o empregador deposita em conta aberta na Caixa Econômica Federal, em nome do empregado, o valor correspondente a 8% do seu salário. O FGTS é constituído pelo total desses depósitos mensais. E os valores pertencem ao empregado, que pode usar todo o montante para a compra de um imóvel, por exemplo.

## Financiamento Imobiliário

Também conhecido como crédito imobiliário. É o empréstimo concedido por uma instituição financeira especificamente para pessoa que deseja comprar um imóvel. Esse crédito pode ser feito via Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou via Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

## ITBI

É o chamado Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, uma tributação gerada e cobrada pelo município onde o imóvel está localizado no momento de uma transação de compra e venda.

## Programa Casa Verde e Amarela

Lançado em agosto de 2020, o Programa Casa Verde e Amarela busca facilitar o acesso da população, sobretudo de baixa renda, à casa própria. Além da produção de moradias subsidiadas e do financiamento habitacional, a iniciativa também tem como pilares a regulação fundiária, a melhoria habitacional e a locação social.

## O público-alvo está dividido nos seguintes grupos:

- a. Urbano 1 – renda bruta familiar mensal até R\$ 2.400 mil;
- b. Urbano 2 – renda entre R\$ 2.400,01 e R\$ 4.400 mil;
- c. Urbano 3 – renda entre R\$ 4.400,01 e R\$ 8 mil;
- d. Rural 1 – renda bruta familiar anual até R\$ 29 mil;
- e. Rural 2 – renda anual entre R\$ 29.000,01 e R\$ 52.800,00 mil;
- f. Rural 3 – renda bruta familiar anual entre R\$ 52.800,01 até R\$ 96 mil.

## Saldo Devedor

É o valor que resta para quitação de uma dívida. Em financiamentos imobiliários, esse saldo sofre reajustes mensais de acordo com o juro e índice firmados em contrato no momento da tomada do crédito.

## SFH

A sigla para Sistema Financeiro da Habitação pertence ao principal programa de financiamento habitacional do país. Pelo SFH, que é regulado pelo Governo Federal, é possível financiar a casa própria no valor de até R\$ 1,5 milhão com juros menores que as taxas de mercado em todo o país – máximo de 12% ao ano. É o programa que permite o uso de recursos do FGTS e da Poupança e é onde estão inseridas iniciativas como o Programa Casa Verde e Amarela. Pelo SFH, o contratante do crédito só pode comprometer 30% de sua renda bruta com as parcelas mensais.

## SFI

É o Sistema Financeiro Imobiliário que engloba os outros tipos de financiamentos imobiliários que não se enquadram nas regras mais rígidas do SFH. Esse sistema tem suas condições de financiamento definidas pelos próprios agentes financeiros e, por conta disso, não tem obrigações como valor máximo do imóvel, comprometimento de renda e até mesmo com limite de juros.

# Abrimos portas para os seus sonhos

Conte com os consultores que mais entendem do assunto e faça a compra da sua casa própria de forma prática, transparente e segura.

**Conhecer imóveis**



