

# DÚVIDAS

NA HORA DE  
ADQUIRIR SEU IMÓVEL?

A REIS FACILITA  
PARA VOCÊ

# SUA RENDA FAMILIAR NA COMPRA DO IMÓVEL

Você sabia que, em média, o valor máximo para pagamento do sinal junto ao proprietário do imóvel será de 20% a 30% do valor do imóvel?

Em geral este valor é pago durante a construção. Os bancos também utilizam desse cálculo para a concessão do financiamento imobiliário, financiando em média de 70% a 80% do imóvel.

Não deixe de consultar várias instituições bancárias e solicitar uma simulação conforme sua renda, pois as condições e taxas sempre estarão variando de acordo com cenário econômico e mercadológico. Com essa dica, avalie as opções existentes no mercado e faça uma aquisição consciente.

Não se esqueça também de separar uma parte da renda para pagar o registro de sua escritura, alguns bancos também financiam essa despesa.

Se tiver dúvidas,  
VEM QUE **A REIS TE AJUDA!**

## **DESCONTOS** NA COMPRA DO IMÓVEL

### **Você sabia?**

Ao adquirir o primeiro imóvel residencial e este for financiado pelo SFH (Sistema Financeiro Habitacional), você possui desconto de 50% nas despesas de registro do imóvel e até no ITBI.

Para usufruir do direito, basta entregar no cartório os documentos que comprovem os requisitos.

Com essa simples informação, é possível baratear a compra do imóvel.

## COMPRA SEGURA

Uma das coisas mais importantes com relação ao seu futuro apartamento não é apenas a vistoria do mesmo, mas também escolher a forma de pagamento dentro da sua renda familiar, assim como providenciar a documentação necessária para garantir sua propriedade.

Outra ação importante é registrar seu contrato de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis. Sem esse registro o seu imóvel fica no nome do vendedor. Se ele sofrer uma execução por penhora, é possível que seu imóvel responda pelos débitos do vendedor. Se não registrar, você não é o dono.

A Reis Empreendimentos entrega todos os seus imóveis com registro em cartório. Uma segurança para quem compra e para quem vende.

Está com dúvidas?  
VEM QUE **A REIS TE AJUDA!**



## IMPORTÂNCIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

A certidão de matrícula do imóvel é um documento que deve se manter atualizado, porque é nele que consta todas as informações específicas do seu apartamento ou casa.

Através dos sites de cartório online é possível solicitar esta certidão e conferir se as especificações estão corretas, possibilitando verificar com segurança e conforto a necessidade de corrigir dados do documento em tempo real.

### #DICADAREIS:

Em toda compra de um imóvel novo, consulte a certidão atualizada, pois esta certidão esclarece se o imóvel tem restrições ou hipotecas.

## O FGTS NA CASA PRÓPRIA

Se você planeja financiar seu primeiro imóvel e quer saber qual o seu saldo do FGTS, pode consultá-lo pelo site da Caixa Econômica ou pelo aplicativo do FGTS.

Para isso, é necessário o número do PIS e a senha, que é cadastrada no próprio site. É importante você saber que o FGTS para financiamento imobiliário só será liberado se você não tiver imóveis em seu nome.

Você sabia que é possível pré-aprovar uma carta de crédito, sem compromisso, para avaliar seu poder de compra de um imóvel? Podemos te ajudar nisso.

VEM QUE  
**A REIS TE AJUDA!**

## VOCÊ SABE QUAL O TEMPO DO PROCESSO PARA FINANCIAMENTO DE UM IMÓVEL?

Se você escolheu comprar seu imóvel na planta e optou por financiamento bancário, há um prazo máximo para pagar o valor do imóvel à construtora.

Segundo a ABECIP, o tempo médio para do trâmite do processo de financiamento com o banco, em favor da construtora, é de 40 dias, podendo variar ainda entre 30-60 dias. Este prazo pode se estender se você não tiver alguns cuidados.

Separar a sua documentação antes da compra e adquirir imóveis com construtoras idôneas, que possuam todas as certidões legais, são ótimas dicas.

Não deixe de solicitar todas as certidões da construtora antes de adquirir seu imóvel.

Está com dúvidas?  
VEM QUE **A REIS TE AJUDA!**

# CUIDADOS NO FINANCIAMENTO DO IMÓVEL

Certifique que a parcela do financiamento cabe no seu orçamento: é necessária uma franca análise para não haver surpresas ruins no futuro.

Saiba o limite do seu crédito, principalmente antes de dar o sinal para a construtora.

Uma dica é realizar simulações nos sites dos bancos ou através da construtora, realizar pré-aprovações de carta de crédito com correspondentes das instituições bancárias. Esses pequenos cuidados farão com que você realize o financiamento com tranquilidade e segurança.

Entre em contato conosco, podemos te indicar os melhores correspondentes bancários e pré-approve sua carta de crédito, sem compromisso.

VEM QUE  
**A REIS TE AJUDA!**







## CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Nas vendas na fase de construção, a construtora elabora o Contrato de Promessa de Compra e Venda, que será substituído pelo Contrato de Financiamento junto ao banco. Já no caso de plano direto, será substituído pelo Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária junto a construtora.

Os contratos devem conter todas as informações importantes do seu bem, como metragem, planta e memorial descritivo. Depois é necessário verificar se o imóvel escolhido ou o vendedor está livre de dívidas que possam prejudicar a aquisição do bem. Porém, antes de assinar o contrato, solicite todas as certidões negativas do imóvel e da construtora.

Essa dica vale ouro em tempos de crise, pois sem certidões os bancos não vão financiar seu imóvel. Algumas construtoras oferecem planos diretos, que sem certidões, também não podem ser levados a registro nos cartórios de registro de imóvel.

# VOCÊ SABE O QUE É **PORTABILIDADE DE CRÉDITO?**

A Portabilidade de Crédito é a possibilidade de repassar a atual dívida que você tem com um banco para outro que esteja oferecendo melhores taxas de juros.

Para isso, peça que o banco verifique o saldo restante da dívida e leve esse valor ao banco com taxas mais vantajosas para realizar a simulação.

Lembre-se de verificar os custos que incorrerá da portabilidade e que a dívida faltante deve ser paga pelo banco que você levará a dívida.



## COMPRAR NA PLANTA OU COM O **IMÓVEL PRONTO?**

As duas formas de adquirir um imóvel possuem vantagens e desvantagens, mas é fundamental você identificar sua necessidade de momento.

Se você precisa fazer uma “poupança” para dar o sinal do imóvel, a dica é adquirir na planta e ter tempo de juntar o valor, mas fique atento ao risco do apartamento não ficar pronto ou ter atrasos significativos. Com isso, é necessário procurar uma empresa idônea, com solidez financeira para fechar negócio: solicitando todas as certidões da empresa, consultando o mercado e principalmente o Memorial de Incorporação do empreendimento, para saber se ele está devidamente registrado em cartório de registro de imóvel.

Já com o apartamento pronto, há mais segurança na compra, pois o imóvel está construído. Porém, não tira a importância de ter em mãos as certidões do imóvel e da construtora, caso contrário, seu contrato de compra e venda não será levado a registro no cartório.

Como já falamos, seu imóvel pode responder por dívidas da construtora ou de terceiros.

## FIQUE ATENTO AO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

O Sistema de Amortização Constante é muito utilizado em financiamentos imobiliários, funciona com os valores das parcelas decrescentes. Isso é, irão diminuir até que se chegue à última.

Seu cálculo é formado pela parcela da amortização correspondente + os juros do saldo restante a pagar. Por isso, a medida que se paga a dívida, a parcela barateia.

### #DICADAREIS:

Planejar antes de adquirir um financiamento, para fazer uma compra segura e tranquila.



## COMO CONTRATAR UM FINANCIAMENTO BANCÁRIO

Para conseguir um financiamento imobiliário com o banco, o comprador precisar ter o cadastro aprovado, livre de dívidas e renda suficiente para pagar as prestações.

Isso significa que as parcelas precisam ocupar até 30% do total da renda líquida mensal e a construtora deve ter sua documentação fiscal regular comprovada através de certidões. Essa forma de empréstimo é muito vantajosa quando se tem um bom montante de entrada, pois as prestações ficam mais amenas e cabem no bolso.

# CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL

As certidões negativas da empresa vendedora são fundamentais antes da aquisição do seu imóvel. Já as certidões do imóvel são basicamente as da matrícula do imóvel, do IPTU, certidão negativa do terreno de marinha e habite-se e CND da obra, após a conclusão da obra.

Quanto a construtora, as certidões imprescindíveis são Certidão Negativa Conjunta de Débitos Federais, Certidão Negativa de Débitos Estaduais e Municipais, Certidão Negativa de Execução Fiscal da Justiça Federal e Certidão da Justiça Estadual. Essas certidões servem para revelar se o imóvel ou o vendedor possuem dívidas que possam comprometer a venda do imóvel, evitando que seu imóvel seja hipotecado por dívidas da construtora.

Lembre-se que as certidões precisam estar atualizadas e que a sua validade é curta, precisando emití-las até 30 dias antes de lavrar o documento. Aliás, a ausência delas pode comprometer o andamento do seu financiamento.

Se você tem dúvidas,  
**VEM QUE A REIS TE AJUDA!**



## A **ESCRITURA** DO SEU IMÓVEL!

Ao comprar um imóvel, muitas pessoas imaginam que basta fazer a escritura para que o imóvel seja verdadeiramente dela. Porém isso não acontece.

A escritura é um documento que representa um contrato de compra e venda, mas não dá a propriedade do bem. Para isso, é necessário realizar o registro da escritura e o contrato de compra e venda em cartório de registro de imóvel. Lembrando que o contrato de financiamento junto ao banco ou o contrato de alienação fiduciária junto a construtora, realizados após a construção do imóvel, já possuem efeito de escritura, dispensando a elaboração da escritura em cartório, mas sendo necessário o seu registro em cartório de registro de imóveis.

### **#DICADAREIS:**

Sem registro, você não tem a propriedade legal do imóvel.

# CERTIDÃO DE CARTÓRIO DE **REGISTRO DE IMÓVEIS**

Este é o documento fornecido pelo Oficial de Registro de Imóveis e pode ser de Ônus, Quinzenária/Vintenária/Trintenária e Negativa de Propriedade.

A Certidão de Ônus pode ser positiva, quando pesar sobre o imóvel algum tipo de ônus (hipoteca, penhora, usufruto etc). Ou negativa, quando não pesar nenhum tipo de ônus sobre o imóvel.

A Certidão Quinzenária (15 anos)/ Vintenária (20 anos)/ Trintenária (30 anos)? Certidão inteiro teor com todos os atos praticados (registros, averbações etc) no período solicitado.

A certidão pode ser positiva, quando pesar sobre o imóvel algum tipo de ônus (penhora, hipoteca, usufruto etc). Ou negativa, quando não pesar nenhum tipo de ônus sobre o imóvel.





## PORQUE É IMPORTANTE A VISTORIA DO IMÓVEL?

Para evitar arrependimentos na compra do imóvel, é necessária uma avaliação detalhada antes de fechar qualquer negócio com a construtora. Uma dessas ações é visitar o apartamento que você adquiriu e, se possível, visite um , que já esteja decorado, assim você poderá se imaginar vivendo nele.

Uma dica é experimentar todos os dispositivos existentes, janelas, portas, corredores, fechaduras e conferir as dimensões do imóvel para comparar com a dos móveis.

Além disso, é interessante trazer alguém que tenha conhecimento para auxiliar na sua avaliação e garantir uma compra confiável.

### A GRANDE #DICADAREIS:

Não receber as chaves antes de realizar uma boa vistoria.

A Reis Empreendimentos não entrega imóveis sem uma vistoria detalhada e documentada com o cliente. **Vem que a Reis te ajuda!!**

## ÍNDICES DE CORREÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL

Avaliar cuidadosamente os índices de correção de seu contrato é fundamental. Na fase da construção, o índice utilizado pelas construtoras é o INCC - Índice Nacional da Construção Civil e após a construção, o índice bastante utilizado, é o IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado).

Consultar o histórico passado e as projeções do banco central destes índices é uma boa dica. Se você está financiando seu apartamento ou casa, é possível encontrá-los através da internet.





# Ainda tem dúvidas?

Entre em contato que a Reis te ajuda!!



**FALAR AGORA**

✉ [contato@reisempreendimentos.com.br](mailto:contato@reisempreendimentos.com.br)

📷 [@reis\\_empreendimentos](https://www.instagram.com/@reis_empreendimentos)

📘 [/ReisEmpreendimentos](https://www.facebook.com/ReisEmpreendimentos)

**(81) 9.9963-7070 / (81) 3464-3888**