

COMO COMPRAR SUA PRIMEIRA CASA!

O GUIA DEFINITIVO QUE VAI DAR TODAS AS
DICAS DE COMO SAIR DO ALUGUEL



JONATHAN MATOS

encontre o imóvel dos seus sonhos

venha & **Viva Bem**

Boas Vindas

Está mais fácil realizar o sonho da casa própria. De um lado, a economia começa a melhorar e do outro as condições nunca estiveram tão favoráveis para a obtenção de financiamento, há varias linhas de crédito e também programas como o Minha Casa Minha Vida dirigidos às famílias que necessitam adquirir seu primeiro imóvel residencial. É importante que o comprador de imóvel conheça seus direitos e deveres numa aquisição imobiliária. Para ajudar, a VIVA BEM elaborou esse material, para ser mais uma das várias fontes de informação disponíveis para consulta inteiramente grátis. Visando a realização de um negócio imobiliário seguro e consciente.

Boa leitura!

Por que comprar um imóvel?

22 974043935
tjonmatos@hotmail.com

PRIMEIRO PASSO: PLANEJAMENTO

Quanto se pretende investir?

- Verifique sua capacidade econômica
- Não comprometa a sua renda familiar total em mais de 30%;
- Verifique a sua capacidade de pagamento do IPTU do imóvel pretendido;
- Verifique a sua capacidade de pagamento do ITBI e custos cartorários (escritura e registro) para transferência do imóvel;
- Mantenha capital reservado para eventual urgência ou imprevistos;
- Realize consulta prévia junto a instituição financeira sobre a possibilidade de obter financiamento e o montante provável que poderá ser liberado.



22 974043935

jonmatos@hotmail.com

PRIMEIRO PASSO: PLANEJAMENTO

- Qual a flexibilidade de investimento?
- Quanto você quer/pode alterar a quantidade investida para mais e para menos?
 - Qual a localização?
- Qual (is) o(s) bairro(s) de sua preferência?
 - Quantos quartos?
 - Quantas vagas de garagem você precisa?
 - Quais opções de lazer você gostaria que o empreendimento tivesse?
- Lembre-se que isso poderá se refletir no valor mensal do condomínio.
 - Alguma outra exigência?
- Acabamento, pontos de ônibus próximos, estrutura para deficientes, entre outros...



22 974043935

jonmatos@hotmail.com

FINANCIAMENTO



220974043935

jonmatos@hotmail.com

venha & **Viva Bem**

1) Quais as formas de pagar a compra do imóvel? O pagamento pode ser feito com recursos próprios, uso do FGTS ou financiamento bancário.
FINANCIAMENTO 8 Cartilha da Compra Consciente

2) Quais as modalidades de financiamento bancário? Se a compra for de um imóvel na planta, existem duas possibilidades de financiamento: na primeira alternativa, paga-se ao agente financeiro apenas juros e atualização monetária durante o período de construção e a amortização do saldo devedor inicia-se após finalizada a obra; na segunda alternativa, paga-se uma "poupança" durante a construção do imóvel para o Incorporador e, depois de terminada a obra, contrata-se junto ao agente financeiro o financiamento do saldo devedor. Para o imóvel pronto, o financiamento é contratado após a avaliação do imóvel e aprovação do crédito pelo agente financeiro.

3) Quais são os principais sistemas de amortização? Os mais comuns são dois: o que utiliza o sistema da Tabela Price e outro que usa o sistema SAC (Sistema de Amortização Constante). No primeiro, as prestações podem variar durante o financiamento, as amortizações são crescentes e os juros decrescentes. No segundo tipo, o sistema faz com que as parcelas diminuam ao longo do financiamento, a amortização é constante e os juros decrescentes.

4) O que compõe o valor da prestação do financiamento? A prestação mensal é composta pela parcela de amortização da dívida, dos juros e atualização monetária sobre o saldo devedor, além dos seguros MIP (Morte e Invalidez Permanente) e DIF (Danos Físicos do Imóvel) e da taxa administrativa.

5) O que é saldo devedor? Trata-se do valor restante para quitação total do valor de um imóvel. O saldo devedor é atualizado mensalmente de acordo com os índices e juros previstos no contrato de financiamento.

venha & **Viva Bem**

6) Quais são os índices de atualização e as taxas que regem os financiamentos? Quando a compra é feita com o imóvel na planta, o índice de atualização mais utilizado pelas empresas Incorporadoras/Construtoras é o INCC (Índice Nacional da Construção Civil). Para imóvel pronto, ou usado, caso o comprador parcele a dívida diretamente com a empresa ou com o proprietário, o índice de atualização mais utilizado é o IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), acrescido de taxa de juros. Em caso de financiamento bancário, o índice de atualização é o da variação das cadernetas de poupança, acrescido de taxa de juros.

7) A pessoa com restrição de crédito consegue financiar a compra do imóvel? Será possível desde que regularize todas suas pendências cadastrais, para então pleitear o financiamento bancário.

8) Qual a documentação básica para comprovar renda? A documentação para comprovar renda é a seguinte: Comprovante de identidade; Comprovante de estado civil; Comprovante de residência; Imposto de Renda com Recibo de Entrega; Comprovante de renda*.

***A comprovação de renda depende da escolha do agente financeiro. Converse com NOSSOS CONSULTORES: 22 97404,9,5 E 22 99909-5181**

venha & **Viva Bem**

FGTS

1) É possível usar o FGTS como parte do pagamento de um imóvel ou para quitar o seu valor total? O trabalhador com saldo no FGTS pode utilizá-lo para pagar o valor total do imóvel, reduzir o valor a ser financiado ou amortizar a dívida bancária, de acordo com as regras do FGTS disponíveis para consulta no site www.fgts.gov.br.
FGTS

2) Quais as regras básicas para uso do FGTS? Não possuir imóvel financiado pelo SFH (Sistema Financeiro da Habitação) em qualquer cidade do País; não ser proprietário de imóvel residencial na mesma cidade onde mora ou trabalha atualmente ou nas cidades limítrofes; comprovar tempo de opção pelo FGTS de, no mínimo, 36 meses com registro em carteira – esse período não precisa ser consecutivo nem no mesmo emprego. Todos os participantes do financiamento podem usar o respectivo saldo do FGTS. Consulte no site www.fgts.gov.br o valor de avaliação máximo do imóvel permitido para uso do saldo do FGTS.

