Passos para comprar imóveis com segurança

Carlos Maciel Imóveis

Introdução

A aquisição de um imóvel é sempre um momento de muita alegria, mas também de muita atenção. Afinal, muito mais do que uma simples compra, essa escolha significa a realização de um sonho.

Pensando nisso, preciso que você me responda uma pergunta: Você sabe o que fazer na hora de comprar um imóvel? Se precisamos estar atentos na compra de um imóvel em lançamento, imagine de um que já foi habitado. Por isso, identificamos 10 dicas que devem ser observadas no momento da compra. Dicas simples, porém valiosas que muitas vezes passam despercebidas e são fundamentais para garantir uma compra segura e tranquila. Vamos acompanhar?

Poupe até obter 10% do valor do imóvel

O primeiro passo é juntar dinheiro para dar a entrada no financiamento, já que a maioria das linhas de crédito permite financiar até 90% do valor do imóvel. O dinheiro deve ser guardado numa aplicação de pouco risco, como poupança ou fundos de renda fixa.

Quanto mais poupar, menos vai pagar de juros. Com uma boa entrada, o valor financiado será menor, reduzindo o pagamento de juros.

Procure um corretor de imóveis

O corretor credenciado é um profissional especialista em assuntos imobiliários. Ele está preparado para pesquisar entre as diversas opções oferecidas pelo mercado a fim de indicar o imóvel que melhor atenda as suas necessidades, visando garantir a sua satisfação e um processo seguro de compra.

É fundamental estabelecer um relacionamento de confiança com o corretor. Conte as suas expectativas, necessidades e gostos. Caberá ao corretor entender seus anseios e orientá-lo na compra de um imóvel que gere o seu bem-estar e de sua família, além do retorno do investimento.

Visite os imóveis

Depois de identificado o seu perfil de moradia, com o auxílio de seu corretor, é hora de visitar os imóveis. Tenha tranquilidade na hora de fechar o negócio. É importante entender que essa escolha deve ser feita de maneira equilibrada, pois um processo de mudança deve visar ao conforto e ao bem-estar. Por isso, visite o imóvel de dia e à noite.

Confira algumas particularidades do local. Verifique por exemplo, a influência da posição do sol para luminosidade dos ambientes, se os barulhos da região irão impactar na sua qualidade de vida. Teste também a vaga de garagem: se ela comporta o modelo do seu automóvel ou se é de fácil manobra. São os detalhes que farão a diferença para sua satisfação.

Analise o condomínio

Você deve observar se essas normas satisfazem ao seu projeto de vida. Avalie se é permitida a entrada de animais de estimação, por exemplo. Conhecer essas diretrizes é fundamental caso você já possua algum bichinho ou planeje criar algum, pois evitará futuras frustrações ou conflitos.

Além de conhecer as regras de convivência, se atente também ao boleto do condomínio. Confira qual é a taxa real de pagamento, se existe alguma tarifa extra como a de reforma de portaria, por exemplo, ou outros serviços. Verifique, principalmente, se esses valores estão de acordo com o seu orçamento.

Garanta o imóvel

Depois de analisados com atenção todos esses fatores e ter encontrado o imóvel que atendeu as suas necessidades, chega a hora de fechar negócio.

Hoje em dia é comum a assinatura de um contrato prévio denominado "recibo de sinal", mediante o qual você dá um sinal ao vendedor, que fica obrigado a lhe passar a escritura definitiva em um prazo estipulado por ambas as partes. É importante que haja uma cláusula em que o vendedor declara que o imóvel está livre e desembaraçado de ônus judiciais e extrajudiciais, e que ele (o vendedor) não está em estado de insolvência.

Confira a documentação

Todos os documentos do imóvel e do vendedor devem ser analisados. Por isso, a consultoria de um corretor de imóveis é a mais indicada, pois esse profissional tem a qualificação necessária para analisar a validade e a credibilidade dos documentos.

A ônus reais é a certidão mais importante na hora da compra de imóveis. Ela traça um histórico do imóvel nos últimos vinte anos e indica em nome de quem realmente está registrado o imóvel, se está hipotecado, se tem habite-se etc. É expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da freguesia a que pertence o imóvel. A Caixa Econômica Federal pede este documento.

FGTS na hora certa

O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) é um grande aliado nesse momento. Para sacá-lo, é preciso ter pelo menos três anos de registro na carteira profissional, considerando todos os anos de trabalho. Além disso, você não deve ser proprietário de imóvel no município em que vive e trabalha ou ter financiado outro pelo Sistema Financeiro de Habitação em qualquer lugar do país. Há três maneiras de usar os recursos: na entrada, para quitar o saldo devedor ou para abater as prestações.

Para descobrir qual o saldo da sua conta, procure um agente credenciado da Caixa Econômica Federal com o número de inscrição no PIS/Pasep ou consulte pelo site: www.caixa.gov.br

Acerte o financiamento

Se a compra for feita por intermédio de um financiamento bancário será necessária toda sua documentação para aprovação do crédito. O agente financeiro (a Caixa Econômica é a mais utilizada e recomendada) verifica e aprova o cadastro, bem como avalia e determina o valor do financiamento a conceder, mediante a avaliação da capacidade de pagamento das prestações dos clientes que irão compor renda.

Caso você já tenha conhecimento de que possui alguma restrição em seu nome, que comprometa a aquisição do crédito, providencie a regularização antes, a fim de evitar atrasos e despesas desnecessárias.

Pagamento do ITBI

Quando você adquire um imóvel, tem que pagar ao município o ITBI, Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis, documento emitido pela Prefeitura Municipal. A Caixa Econômica Federal e os Cartórios de Registro de Imóveis exigem o comprovante de pagamento desse imposto. No município do Rio de Janeiro o valor é de 2% sobre o valor do imóvel.

Assinatura e registro da escritura

Concluídas as fases de análise de crédito e avaliação do imóvel, comprador(es) e vendedor(es) devem comparecer à agência da CAIXA para assinar o contrato. Após isso, o comprador deverá providenciar o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis.

Caso opte pela ajuda de um agente credenciado da Caixa Econômica Federal, será dada toda a assistência quanto à documentação, taxas, custas de cartório e acompanhamento desde a entrega da sua documentação até o momento do registro.

Parabéns!

Agora o imóvel é seu e é hora da mudança. Comemore e seja feliz!
Se precisar de qualquer ajuda fale conosco!

A CARLOS MACIEL IMÓVEIS, empresa com 30 anos de tradição em gestão de negócios no mercado imobiliário, tem como alicerce o desenvolvimento de um trabalho ético, transparente, inovador e, acima de tudo, voltado exclusivamente para o bem-estar e a segurança de seus clientes. Disponibilizamos para sua comodidade de avaliação técnica justa e criteriosa inteiramente grátis, compra e venda com resultados em tempo surpreendente, locação, assessoria jurídica gerida por profissionais altamente qualificados em direito imobiliário, agenciamento habitacional com linha direta junto aos mais diversos agentes financeiros e consultoria imobiliária especializada. Somos, também, Agente Credenciado da Caixa Econômica Federal sob o número 62743-7.
Seja bem-vindo!