



COMO ECONOMIZAR PARA COMPRAR UM IMÓVEL?

Você sabia que comprar um imóvel pode ser mais fácil do que você pensa?

Se você deseja investir na compra de um imóvel e ainda tem dúvidas por qual caminho seguir, leia nosso artigo e descubra como você pode fazer isso acontecer. Confira!

INTRODUÇÃO

Conquistar a casa própria é, sem dúvidas, um dos maiores desejos dos brasileiros. Para que isso se torne realidade é necessário ter cautela, planejamento financeiro e conhecimento mínimo sobre o mercado imobiliário.

Confira essas dicas que vão ajudar na aquisição segura de um imóvel, evitando problemas financeiros, negociações duvidosas e garantindo a qualidade da propriedade.

- 1. Planejamento financeiro**
- 2. Tipo de imóvel desejado**
- 3. Alternativas de pagamento**
- 4. Despesas e documentação para compra de imóvel**
- 5. Dicas para uma compra segura de imóvel**



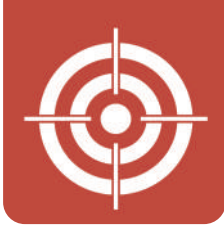


PASSO 1:

PLANEJAMENTO FINANCEIRO

Antes de iniciar a busca por um imóvel, **é essencial ter um planejamento financeiro**. Isso envolve entender seus gastos, identificar áreas onde é possível economizar e poupar uma parte do valor do imóvel desejado. Via de regra, é recomendado poupar pelo menos 20% do valor do imóvel para a entrada. Quanto maior for a entrada, menor será o valor do financiamento e dos juros.





PASSO 2:

TIPO DE IMÓVEL DESEJADO

Defina se deseja uma casa ou apartamento e liste as características essenciais que o imóvel deve ter para garantir o conforto e a segurança da sua família. Considere também o custo de vida da região em que pretende morar e se o local escolhido será adequado a longo prazo.

2.1. Descubra qual melhor bairro para você morar

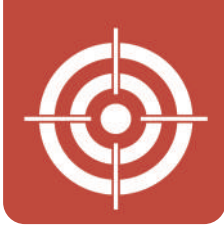
Rio de Janeiro e São Paulo são as cidades mais caras do Brasil, mas não é só o local que influencia no custo de vida. Se você optar por morar mais perto de metrô por exemplo o valor tende a ser mais caro do que bairros mais distantes. Dessa forma, entenda quais são suas necessidades contra quanto você tem disponível para gastar.

A compra da casa própria é um plano de longo prazo. Leve em conta se o local escolhido fará sentido nos próximos anos.

2.2. Imóvel usado vs. Imóvel novo

Existem três opções principais de imóveis: novo, usado e na planta. Cada opção tem suas particularidades e impacta nos valores.





PASSO 2:

TIPO DE IMÓVEL DESEJADO

2.2.1. Imóvel novo

São construções concluídas recentemente, que nunca foram habitadas e geralmente possuem um preço mais elevado. Algumas delas são vendidas mobiliadas. Podem ser uma boa opção para quem deseja mudar-se rapidamente.

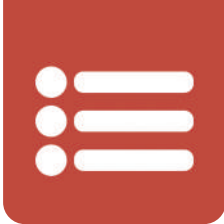
2.2.2. Imóvel usado

São imóveis que já tiveram um ou mais proprietários. Geralmente possuem um preço mais baixo, mas é importante verificar a condição da propriedade para evitar problemas futuros. Do contrário, você pode correr o risco de comprar uma moradia que a primeira vista parece um excelente negócio, mas na realidade requer diversos reparos e reformas que vão encarecer o preço e causar dores de cabeça.

2.2.3. Imóvel na planta

São imóveis que ainda estão em construção. É necessário fechar contrato com uma construtora confiável e acompanhar todas as etapas da obra. Essa opção é indicada para quem não tem pressa em se mudar e busca melhores condições de pagamento.

Você começa a pagar pela sua casa própria – em prestações mais flexíveis – enquanto ela ainda está sendo construída e acompanha todas as etapas da obra que, na maioria dos casos, leva até 3 anos para ser finalizada. Por isso, é indispensável fechar contrato com uma construtora séria e de renome no mercado para evitar atrasos, paralisações, ou mesmo a não entrega da propriedade.



PASSO 3:

ALTERNATIVAS DE PAGAMENTO

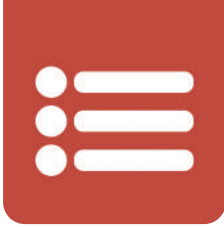
3.1. Pagamento à vista

Opção desejada, mas nem sempre viável devido ao alto valor envolvido. Vale a pena, caso você disponha do montante cobrado pelo imóvel, mas sem ficar descapitalizado. Quem compra à vista consegue obter descontos.

3.2. Financiamento imobiliário

É a alternativa mais procurada para comprar a casa própria. Você vai dar uma entrada que varia entre 20% ou 30% do valor do imóvel e o restante quem vai pagar é o banco que fez o financiamento. A partir daí, obedecendo aos juros e o prazo determinados para quitação, você paga mensalmente à instituição financeira as parcelas do valor financiado que foram estabelecidas previamente com ela. Faça simulação de diferentes prazos e compare propostas de outros bancos antes de fechar o contrato.





PASSO 3:

ALTERNATIVAS DE PAGAMENTO

3.3. Consórcio

É uma outra forma de alavancar seu capital e funciona da seguinte maneira: um grupo de pessoas se junta e paga mensalmente uma quantia fixa, sem o acréscimo de juros, por um período acordado entre todos.

Durante o decorrer dos meses, ocorrem sorteios e lances que contemplam um dos integrantes, fornecendo justamente o crédito almejado. Sempre é possível estabelecer estratégias de contemplação que permitam você garantir o crédito desejado nos tempos adequados.

3.4. Como escolher a melhor opção de pagamento

Existem diferentes alternativas de pagamento que você pode escolher para comprar um imóvel. Para quem não dispõe da quantia necessária para uma aquisição à vista, o ideal é ponderar qual delas será a mais viável, entre o financiamento ou o consórcio.





PASSO 4:

DESPESAS E DOCUMENTAÇÃO PARA COMPRA DE IMÓVEL

Quando se fala de despesas na compra de um imóvel, a esmagadora maioria das pessoas logo pensa no valor cobrado pela casa ou pelo apartamento e a porcentagem da corretagem. Porém, esse não é o único gasto que você terá durante a aquisição. Existem custos extras tanto antes quanto depois da compra.

4.1. Antes da compra

4.1.1. Documentação e impostos

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) pode chegar a 3% sobre o valor de venda da propriedade e deve ser pago à vista ao seu município. Ele é previsto na Constituição Federal conforme o inciso II do artigo 156. Portanto, é obrigatório para todos os cidadãos que compram um imóvel. Além dos impostos, são necessários o pagamento de alguns documentos em cartório que atestam legalmente os recursos financeiros para a compra e a transferência da titularidade, como é o caso da escritura pública e do registro do imóvel, respectivamente.

A escritura pública é essencial em uma compra à vista, e pode ser substituída – quando você optar por financiar – pelo contrato de financiamento elaborado pela instituição que cedeu a linha de crédito. O custo de ambos vai variar dependendo do estado em que você mora.





PASSO 4:

DESPESAS E DOCUMENTAÇÃO PARA COMPRA DE IMÓVEL

4.2. Depois da compra

4.2.1. Mudança de casa

Ao mudar de casa, será preciso contratar uma empresa de mudança. É fundamental pesquisar por companhias que atuem na sua cidade e fazer orçamentos para encontrar aquela com melhor custo-benefício.

4.2.2. Decoração e reforma

Pode ser que você queira fazer modificações na sua moradia para deixá-la mais adaptada à sua rotina – isso vale, inclusive, para locais novos. Em alguns casos, essas alterações envolvem apenas a decoração do local com compra de móveis, peças decorativas, revestimentos, pinturas etc.

Já em outros, incluem mudanças na estrutura da residência para ampliação de ambientes, criação de novos cômodos e por aí vai. Por essa razão, é importante se programar para essa etapa e estabelecer uma reserva financeira para os gastos que ela traz.





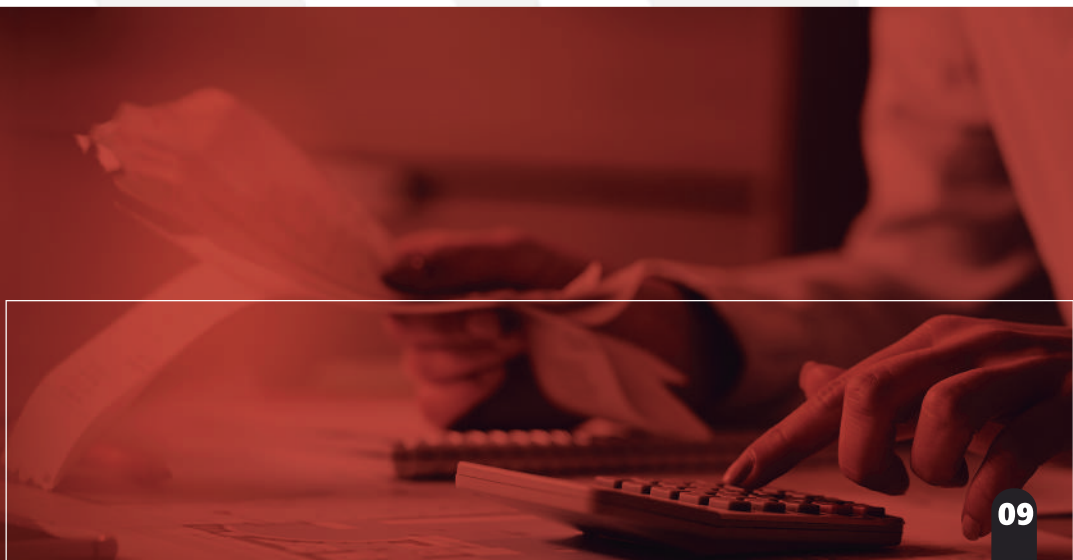
PASSO 4:

DESPESAS E DOCUMENTAÇÃO PARA COMPRA DE IMÓVEL

4.2.3. Taxa condominial

A taxa condominial só é aplicada em apartamentos ou casas em condomínios fechados.

Por isso, se também está nos seus planos comprar um desses dois tipos de imóveis, saiba que mensalmente você pagará essa cota. Lembrando, é claro, que ela pode ser dividida igualmente entre todos os moradores ou cobrada proporcionalmente ao tamanho da sua propriedade (a chamada fração ideal). Logo, é importante se informar antecipadamente a respeito desse custo, especialmente ao financiar a residência, para que a taxa condominial e as parcelas do financiamento não pesem demais sobre o seu orçamento e, assim, comprometam a sua estabilidade financeira.





PASSO 5:

CRIE E USE SEU PLANO DE AÇÃO FINANCEIRO


- Contratar um corretor registrado e indicado por conhecidos.
- Evitar transações com pessoas físicas e recorrer a imobiliárias.
- Realizar uma vistoria prévia do imóvel com acompanhamento de um engenheiro.
- Pesquisar o histórico da construtora e garantir sua reputação.
- Negociar o valor do imóvel, considerando descontos à vista e características do imóvel.

Gostou deste conteúdo? Compartilhe com quem precisa dessas informações.

Se ficou alguma dúvida, mande para gente.

Este artigo é de autoria de Claudiner Sanches Junior, assessor de Investimentos na WFlow Investimentos.





Esperamos que este artigo tenha ajudado você a compreender como organizar as finanças pessoais pode ser uma estratégia simples para conseguir conquistar os seus sonhos.

Agora, mãos à obra rumo aos seus objetivos!