



Guia

para comprar imóveis



SUMÁRIO

Bem-vindo ao Guia para Comprar Imóveis! O ZAP agradece a oportunidade de fazer parte deste importante momento da sua vida. Por saber como este é um grande passo que requer que o comprador esteja seguro durante todo processo, elaboramos este manual com dicas práticas sobre todas as etapas que envolvem a aquisição de um imóvel. Assim, não haverá dúvidas de como proceder quando você encontrar a casa dos seus sonhos.

Boa leitura!

| | | |
|---|--|-----------|
|  | 1. A busca pela compra do imóvel. | 06 |
|  | 2. Qual imóvel escolher? | 12 |
| | 2.1 Imóvel na planta | 12 |
| | 2.1.1 Saiba o que perguntar no estande vendas | 15 |
| | 2.2 Imóvel novo (pronto) | 18 |
| | 2.3 Imóvel usado | 21 |
| | 2.4 Comercial | 22 |
| | 2.5 Lote | 24 |
|  | 3. Fatores que influenciam no preço do imóvel | 26 |
|  | 4. Como pagar | 28 |
| | 4.1 Financiamento | 30 |
| | 4.1.1 Tipos de financiamento | 32 |
| | 4.2 FGTS | 40 |
| | 4.3 Consórcio | 42 |
|  | 5. Documentos | 46 |
|  | 6. Seguro | 50 |
|  | 7. Reforma | 54 |
| | 7.1 Novas regras para reformas | 56 |
| | 7.2 Os 5 problemas mais comuns da reforma | 58 |
|  | 8. Mudança | 62 |
|  | 9. Declarando o imóvel no Imposto de Renda | 66 |

INTRODUÇÃO

Você decidiu que chegou a hora de comprar um imóvel. Mas por onde começar?

O ZAP te ajuda com este guia completo que aborda desde o que perguntar no momento da pesquisa inicial até quais documentos são necessários para o fechamento do negócio. Também há explicações sobre como fazer a reforma, a mudança e como declarar o imóvel no imposto de renda, entre outras dicas importantes. O objetivo é tentar esclarecer as principais dúvidas dos compradores, pois a felicidade pela decisão de comprar um imóvel não pode ser prejudicada pela insegurança e incerteza geradas pela falta de informações. A seguir você confere todos os passos rumo à conquista da casa própria.





1. A busca pela compra do imóvel

Veja o que precisa saber antes de começar a procurar

Uma pessoa leiga no assunto ou que vai comprar uma casa pela primeira vez não deve se aventurar sozinha nesse processo. E como transações desse tipo geralmente envolvem uma considerável quantia em dinheiro, é importante investir na contratação de um corretor de imóveis, mesmo que você comece a buscar imóveis pela internet ou direto no local.

Porém, antes da procura pela casa perfeita, **decida suas necessidades.**

1. Reúna a família e converse sobre este tema. **Defina o lugar ideal**

para se morar e as reais condições financeiras dos que forem desembolsar a quantia necessária para o pagamento. **Liste o que é importante ter no imóvel,** como quintal, dependência de empregada, piscina, área de lazer, garagem, varanda;

2. Na sequência, **pense o valor que pretende gastar na compra do imóvel** e dê detalhes, como:

- montante de dinheiro disponível;
- necessidade de financiamento;
- disponibilidade do FGTS e outras alternativas que podem ser dadas como parte do pagamento.

Dependendo da quantia inicial para a compra o imóvel é provável que seja necessário retirar alguns desses itens ou acrescentar outros.

3. Quem vive de aluguel deve analisar o valor pago mensalmente ao proprietário ou à imobiliária. Caso seja o mesmo montante de uma





A BUSCA PELA COMPRA DO IMÓVEL



prestação de financiamento, procure um banco ou empresa financiadora e inicie uma conversa sobre o assunto, sem compromisso;

4. Pense na possibilidade de **visitar alguns eventos imobiliários**, como o Feirão da Casa Própria, organizado anualmente pela Caixa Econômica Federal. Durante a exposição, algumas incorporadoras dão descontos nos preços dos imóveis. Outra vantagem do Feirão é a possibilidade de pesquisar e verificar diferentes imóveis em um mesmo dia e local, tirar dúvidas sobre financiamento e documentação;

5. Dependendo do padrão do imóvel, **confira imóveis cadastrados no Programa Minha Casa Minha Vida**, que possuem juros mais baixos;

6. Cuidado com o preço do imóvel

que você deseja comprar. Confira se valor está mesmo adequado ao seu padrão de vida. Analise os custos mensais (despesas com contas de consumo, mensalidade escolar e pagamento de outros bens, como automóvel) e a receita total da família. Confira se há dinheiro de sobra para investir no imóvel;

7. Guarde sempre uma reserva estratégica de dinheiro. Assim, caso ocorra alguma eventualidade (como uma demissão do trabalho), você não deixará de honrar com o compromisso do pagamento. **O ideal é que o valor da prestação não ultrapasse 30% da renda mensal da família;**

8. Tenha em mente que um **novo imóvel demanda novos custos**, como mobiliário novo, condomínio, taxas de transferência, etc.. Espe-

cialistas dizem que para mobiliar o imóvel, por exemplo, as pessoas gastam, em média, de 20% a 30% do valor do imóvel.

Após definir o tipo de imóvel e as condições, procure uma empresa especializada para apoiá-lo.

Se for com uma imobiliária:

Considere a estrutura, a disponibilidade dos corretores e solicite referências de vendas passadas. Também é preciso verificar:

- Área geográfica de atuação;
- Quantidade de imóveis constantes a serem negociados pela empresa;
- Se há atendimento fora do horário comercial;
- Prestação de apoio a financiamentos;
- Elaboração de contrato profissional com revisão de advogado.



Ao fechar o negócio, **revise os documentos** que for assinar, especialmente o contrato. Leia atentamente cada cláusula.



A BUSCA PELA COMPRA DO IMÓVEL



Se for com uma incorporadora, analise:

- Histórico da empresa buscando informações na internet;
- Reclamações em sites especializados e no Procon;
- Fale com proprietários de outros empreendimentos da construtora para saber se o imóvel foi entregue no prazo, se houve problemas na construção, etc.;
- É igualmente importante buscar no site do Tribunal de Justiça se a empresa está sendo processada.

Definidos o perfil do imóvel e o corretor, agora é hora de visitar as ofertas que mais agradaram.

Veja o que avaliar nos imóveis:

- Vá até um número razoável de casas ou apartamentos de seu gosto junto com as pessoas que têm poder de

decisão na família (cônjuge e filhos, por exemplo). Além disso, **visite o imóvel desejado mais de uma vez**, de dia, à noite e em períodos de chuva.



- Aproveite a ocasião e **questione os vizinhos** sobre segurança, vazamentos, desabamentos, odores e inundações na área.
- **Descubra as formas de pagamento**

do imóvel e outras alternativas (como troca de bens) que podem ser dadas como parte do pagamento.

- Não esqueça de considerar também **aspectos que podem valorizar a propriedade** no futuro e aumentar seu custo de revenda. Como consulta, o ZAP disponibiliza em sua página na internet www.zap.com.br/limoveis/fipe-zap o principal indicador de preços de imóveis do País produzido em parceria com a FipeZAP.

- É necessário também **fazer uma vistoria minuciosa** do lar escolhido antes de assinar o contrato. Fique atento às rachaduras, ao quadro de força e às condições do telhado. Além disso, procure descobrir se há vazamentos, diminuição de vazão de água entre pontos, existência de cupins, paredes úmidas, ocas ou descoladas •





2. Qual imóvel escolher?

Descubra qual tipo vale mais a pena para você: na planta, novo, usado, comercial ou terreno.

A escolha do imóvel requer cuidados, pois é uma aquisição que envolve um investimento alto e que vai durar anos. Por isso, é importante seguir algumas orientações na hora de optar por um determinado tipo de imóvel.

2.1. Imóvel na planta

Neste caso, será preciso dar uma entrada pequena e não comprometer o orçamento familiar com as parcelas mensais. Para quem tem pressa de mudar, esta não é a melhor opção, pois será preciso esperar a construção ser finalizada.

- Lembre-se que ao decidir pelo imóvel

na planta há o risco do atraso na entrega. Geralmente, o contrato permite que as construtoras atrasem em até 180 dias, a partir da data acordada para entrega. Se passar deste prazo, o consumidor pode entrar na Justiça atrás dos seus direitos;

- Procure construtoras sérias, com tradição. Solicite referências comerciais de outras obras realizadas e investigue na prefeitura se a planta foi aprovada. No caso de imobiliária, verifique se ela possui cadastro no (Creci). Caso contrário, não compre;

- Fique atento às promessas e benefícios



Novo ou **usado**, visite o imóvel durante o **dia e a noite** para conhecer bem a região e o empreendimento.

oferecidos pela construtora, como carro zero e móveis planejados. Guarde toda propaganda como prova. Além disso, também pode ser útil em algum momento da negociação;

- Tenha em mãos o memorial descritivo e leia atentamente todas as informações contidas nele. Localização, material e

equipamento utilizados, tais como o piso, os azulejos e os objetos da área de convivência, também deverão estar relacionados nesse documento;

- Peça para ler a minuta do contrato do imóvel e, se sentir necessidade, leve-a para um advogado especializado na área ou procure o Procon da sua cidade;



QUAL IMÓVEL ESCOLHER?



- Além do valor mensal da parcela, você deve programar para pagar as parcelas intermediárias e reservar 3% do valor do imóvel para pagamento das despesas de cartório e ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis);

- Na entrega das chaves será preciso quitar o imóvel, seja com valor à vista ou com financiamento;

- Visite a obra pessoalmente. Algumas vezes o estande de venda não fica no mesmo local;

- Não subestime a maquete. Examine cada detalhe exposto e pergunte, por exemplo, sobre o que não aparece ali, como quantos elevadores terão no prédio;

- Em certos casos, de acordo com especialistas, a valorização do imóvel com a entrega das chaves chega a até 50%;



- Analise na planta do imóvel se conseguirá fazer a reforma que deseja. Veja se é possível, pois, dependendo da obra, pode prejudicar a estrutura e trazer riscos à construção.

2.1.1. Saiba o que perguntar no estande vendas

Algumas questões que devem ser abordadas pelo interessado no imóvel:

- 1.** Qual a posição do prédio em relação ao sol, ou seja, quais são as faces norte e sul do empreendimento? Apartamentos voltados para estas faces são mais arejados e adequados ao nosso clima, pois recebem o sol da manhã. Já para a face norte, o imóvel terá mais sol durante o dia.

- 2.** Quais acabamentos vistos no apartamento decorado serão entregues pela construtora? Anote e tire fotos, pois servirão de base de comparação quando receber o apartamento.





QUAL IMÓVEL ESCOLHER?



3. É possível alterar ou personalizar alguns acabamentos?

4. Haverá infraestrutura para instalação de sistema de ar-condicionado? Qual o local destinado às condensadoras?

5. Haverá duto externo para coifa ou será permitido apenas o uso de exaustor?

6. Há duto para instalação de churrasqueira na varanda? A maioria dos empreendimentos preparados para churrasqueira já entrega a varanda com o equipamento, mas pode ocorrer de haver apenas a preparação. para a futura instalação.

7. Qual a carga acidental (capacidade de peso que esses ambientes podem suportar) projetada para a varanda e para o banheiro do casal? Essa informação é importante caso haja a intenção de colocar ofurô e banheira nos ambientes.

8. Quais paredes podem ser demolidas na reforma?

9. A área comum é entregue decorada?

10. As paredes serão de alvenaria ou dry wall?

11. Posso ler o contrato em casa?

12. Qual o tipo de reforma que a incorporadora já se propõe a fazer durante a obra?

2.2. Imóvel novo (pronto)

Se o objetivo é mudar rapidamente e há condições de pagar pelo valor exigido, um imóvel recém-construído está entre as opções.

▪ **Verifique a localização do imóvel** com relação aos aspectos que podem colocá-lo em risco ou desvalorizá-lo em



pouco tempo, tais como vias de acesso, número de vagas de garagem, possíveis obras, dentre outros.

▪ **Observe a incidência de sol**, a iluminação e a ventilação. Visitar o imóvel em diferentes horários é a melhor maneira de analisar sua real localização. Se o imóvel for voltado para a face norte isso significa que terá mais sol durante o dia.

▪ Em regiões úmidas, há a vantagem de evitar problemas com mofo. Deixa os ambientes mais agradáveis e, no inverno, o sol aparece com mais incidência. Já em regiões mais quentes, a face norte não é a melhor opção.

▪ **Se o imóvel for voltado para a face sul**, os raios vão incidir nas primeiras horas da manhã e nas últimas da tarde. O lado negativo é o possível surgimento de umidade e mofos. No entanto, no verão, os ambientes não ficam tão abafados.





QUAL IMÓVEL ESCOLHER?



- Procure saber se a região ou bairro possui **boa infraestrutura**, ou seja, se há uma variedade mínima de serviços, comércios, meios de transporte, hospitais e escolas. Uma boa dica para conhecer melhor as proximidades é ter uma **boa conversa com os futuros vizinhos**;

- Verifique se todas as promessas feitas em materiais de divulgação (folhetos e prospectos) foram cumpridas, principalmente no que se refere a material, metragem e acabamento do imóvel. No memorial descritivo, **identifique a marca e a qualidade dos produtos e equipamentos utilizados** - elevador, azulejos, pisos e metais;



- **Analise a documentação do imóvel**, da construtora ou do corretor. Leia o contrato com bastante atenção antes de assiná-lo, observando principalmente o compromisso de compra e venda. Na dúvida, solicite esclarecimentos ao vendedor ou procure um advogado especializado. Não esqueça de verificar

se há o Habite-se (autorização emitida pela Prefeitura para que um imóvel recém-construído ou reformado possa ser ocupado);

- Consulte também o Cadastro de Reclamações Fundamentadas ou o Banco de Dados do Procon para tomar conhecimento da **existência de reclamações** contra a entidade incorporadora, construtora ou vendedora;

- Antes de fechar o negócio, **aguarde a aprovação** da operação pelo banco ou entidade financiadora do imóvel.



.....



Sabe a diferença entre construtora e incorporadora?

Construtora é a empresa que constrói o **empreendimento imobiliário**, transformando o projeto em realidade. Já a incorporadora é a empresa que articula o negócio imobiliário. Ela identifica as oportunidades, faz estudos de viabilidade, adquire o terreno e formata o produto a ser desenvolvido. **A construtora também pode ser incorporadora do mesmo empreendimento.**



2.3. Imóvel usado

A vantagem deste tipo de imóvel é que geralmente é possível mudar de forma rápida, porém dependendo do tempo do imóvel alguns problemas estruturais podem aparecer. Confira o que deve ser checado:

- Para **checar as condições físicas do imóvel**, agende as visitas durante o dia, pois, em algumas unidades, problemas de construção, como rachaduras, infiltrações e mofo, podem passar despercebidos em outro horário.
- **Verifique a pressão da água** abrindo torneiras. Não esqueça também de acender as luzes para conferir a existência de algum problema elétrico;
- Analise o bairro e **veja se possui boa infraestrutura**, ou seja, variedade de serviços, comércios, meios de transporte, hospitais e escolas. Uma boa dica para conhecer mais as proximidades é conversar com os vizinhos;
- Confira também se o seu futuro imóvel possui **aspectos que possam colocá-lo em risco ou desvalorizá-lo** em pouco tempo, tais como vias de acesso, número de vagas de garagem, dentre outros;
- **Observe pisos e portas**. Se houver acúmulo de pó, principalmente de madeira, é indício de cupim. **Infiltrações** podem ser detectadas pela cor escura que paredes e teto apresentam;
- **Caso o imóvel precise de reforma, tente negociar o preço**, mas fique atento. Desde 2004, há uma lei que determina que toda e qualquer obra que altere a segurança da edificação ou do seu entorno deve seguir um roteiro de procedimentos; (*Quer saber mais? Veja na página 58*)
- Tenha **atenção quanto à saúde financeira do condomínio** para evitar surpresas com cotas extras, inadimplência e obras. Veja, por exemplo, se o local



QUAL IMÓVEL ESCOLHER?



está passando por alguma reforma. Caso esteja, procure saber por quanto tempo.

- Tenha cautela na assinatura do contrato.

Verifique a documentação do imóvel e do corretor. Se necessário, consulte um advogado de sua confiança;

- Antes de fechar o negócio, **aguarde a aprovação** da operação pelo banco ou entidade financiadora do imóvel.

2.4. Comercial

Comprar um imóvel comercial não é uma escolha exclusiva de quem procura um lugar para morar. Empresas e profissionais também buscam por espaço e precisam saber o que analisar antes de fechar o negócio. Saiba o que precisa verificar:

- A sala, laje ou galpão adquirido deve ser compatível ao ramo de atividade do comércio que ali será instalado, tais como escritórios, lojas, consultórios, dentre outros. Por isso, visite o imóvel antes de comprá-lo **converse com outros**

comerciantes da região para entender qual é a demanda da área, para então avaliar se o investimento vale a pena;

- **Certifique-se de que o imóvel está regularizado.** Fique atento para saber se o local já tem o Habite-se (certificado de conclusão de obras);

- É preciso **checar** se o antigo dono, caso seja um imóvel comercial usado, não deixou **dívidas sobre o bem**. Se tiver alguma, por lei, o novo proprietário assume a inadimplência.

- Assim como nos imóveis residenciais, **considere a infraestrutura da região**, seu zoneamento (se é possível alugar o local para fins comerciais), segurança, acessos, opções de transporte público e disponibilidade de serviços no entorno, como estacionamento, restaurantes, caixas eletrônicos e postos de gasolina;
- Observe se a área escolhida apresenta **chances de valorização**. Construção de parques, centros comerciais, metrô e

outros fatores podem trazer benefícios ao preço do imóvel futuramente;

- Caso o imóvel seja comprado na planta, os cuidados serão os mesmo de um residencial nesta situação;

- É preciso **analisar se o ponto comercial tem boas condições**.

Verifique se há vazamentos, se o encanamento e o sistema elétrico não apresentam problemas;

- **Veja se o imóvel precisará de reforma.**

Calcule o gasto e confira se vale a pena ou se será melhor investir em um mais caro, mas que não exija tanto gasto com obra. O ar-condicionado, por exemplo, é um item muito importante para imóvel comercial.

- **Analise também a taxa de vacância**

– relação entre volume de imóveis disponíveis e o volume total existente. Isso ajuda a entender o percentual de imóveis vagos. Essa taxa influencia diretamente no preço do imóvel, pois representa o





aumento ou a diminuição da oferta.

2.5. Lote

O baixo custo de manutenção, a maior valorização com o passar dos anos e a estabilidade tem feito com que o lote tenha se tornado uma das principais formas de investimento. Mas na hora de comprá-lo, verifique o histórico da empresa responsável pelo loteamento.

- **Peça referências sobre os lançamentos anteriores** e consulte o Creci para verificar sobre a idoneidade da empresa corretora;

- **Visite o local** onde se deseja adquirir o terreno para conhecer a infraestrutura das ruas, iluminação, segurança e verificar a demarcação dos lotes;

- **Confira o registro do loteamento,** as licenças e a aprovação do projeto. É recomendável também verificar informações junto aos órgãos ambientais e prestadores de serviços públicos de água e luz;

- Loteamentos irregulares não se preocupam muito com o futuro de seus

recebimentos. Por isso, antes de concluir o negócio, **verifique quem financia o parcelamento** e qual documentação é exigida;

- Para efetuar o pagamento, dê a devida entrada ou sinal com cheque nominal à empresa, mas **exija um recibo de sinal** e um contrato que descreva de forma detalhada o empreendimento;

- **Confira com cautela a documentação do lote.** Caso seja irregular, a documentação irá denunciar se ele está instalado próximo a áreas de mananciais ou de proteção ambiental;

- **Duvide dos preços baixíssimos.** Isso pode significar que o terreno está sendo colocado em nome de uma associação de moradores e uma quota irregular vendida;

- Não se esqueça ainda de **verificar a matrícula individual do lote,** que garante ao proprietário que aquilo não é fruto de uma ocupação irregular. Essa conferência pode evitar 95% dos problemas que podem ser descobertos com a compra de terrenos ●





3. Fatores que influenciam no preço do imóvel

Verifique se o seu futuro lar possui aspectos que possam desvalorizá-lo em pouco tempo

Na hora de escolher um imóvel, a localização é o item de maior relevância para o comprador. O desejo de morar perto do trabalho e também encontrar na vizinhança uma boa infraestrutura são itens que valorizam o preço da propriedade;

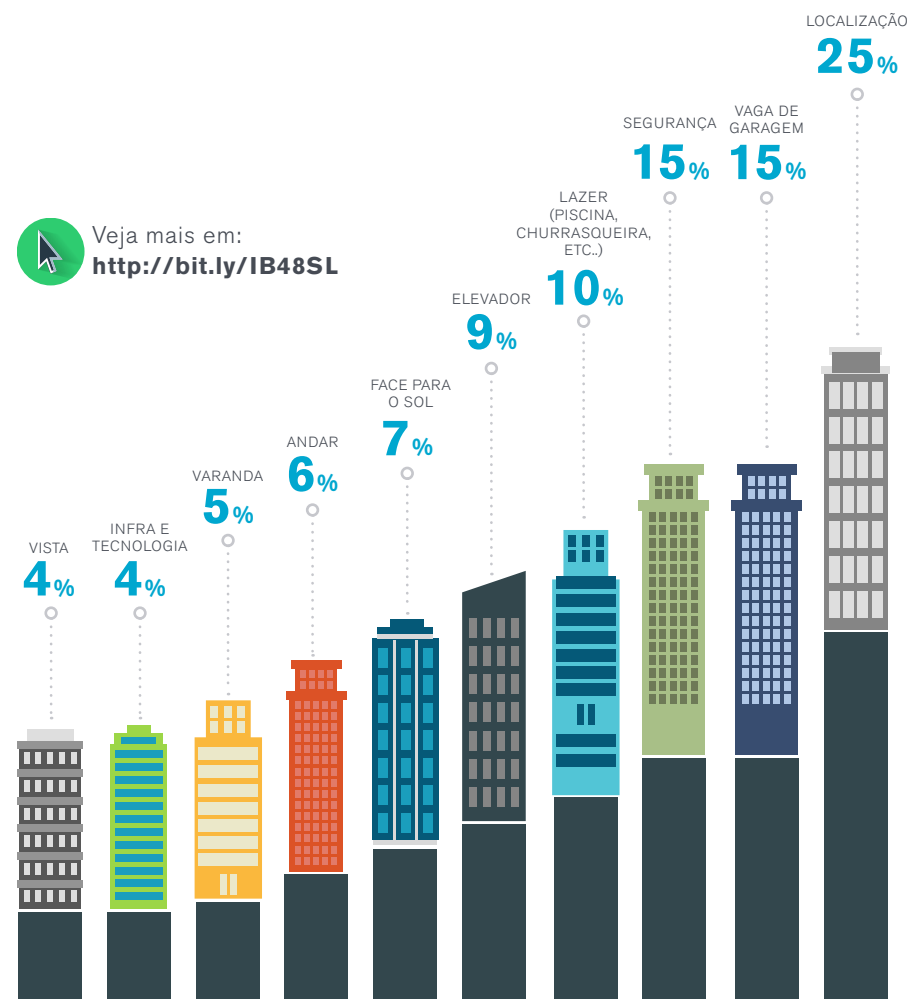
Assim como a localização é um item de peso, segurança é outro quesito que tem uma parcela significativa na hora de fechar negócio;

Empreendimentos situados em uma área onde há hospitais, farmácias, bancos e supermercados acessíveis levam

vantagem. Ruas calmas e arborizadas também valorizam o imóvel, assim como o fácil acesso a transporte público e proximidade com praças e parques;

Contar com um local para estacionar o automóvel também é levado em consideração, especialmente em cidades onde o espaço se tornou um fator crítico, como São Paulo.

Se sua opção é comprar um apartamento, saiba que prédios sem elevadores correm o risco de sofrer rejeição por parte de um possível morador •



Veja mais em: <http://bit.ly/IB48SL>

Fonte: Revista do ZAP/ Consultor da área imobiliária Sylvio Lindenberg



4. Como pagar

Avalie qual é a melhor forma de negociar o pagamento do seu imóvel

Se você tem economias guardadas, os especialistas sugerem adquirir o imóvel à vista ou dar uma boa entrada. Neste caso, é possível conseguir um bom desconto.

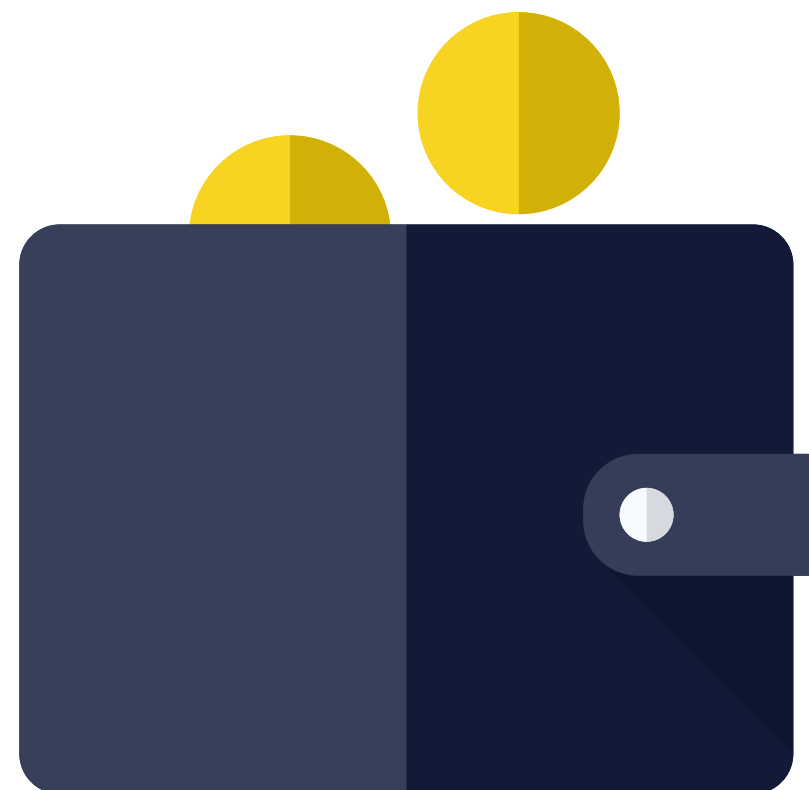
Porém, devido aos altos preços dos imóveis, o financiamento se tornou a opção mais procurada por quem quer conquistar o sonho da casa própria.

▪ **O primeiro passo para quem quer fazer um financiamento**, segundo os grandes bancos do País, é **realizar uma pesquisa** que pode ser feita por meio de simulações com o gerente da instituição escolhida ou por meio de sites que oferecem o serviço.

▪ Adquirir um imóvel por meio dessa modalidade não é tão complicado quanto parece, porém, o trâmite burocrático acaba assustando muitas pessoas. Por isso, é **importante ter conhecimento sobre o assunto** e, se possível, contar com o acompanhamento de profissionais para fazer uma negociação segura.

▪ Os mesmos **simuladores indicam as categorias de financiamento em que você se enquadra**, de acordo com sua renda. Isso pode influenciar o valor máximo do imóvel a ser financiado e também a taxa de juros a ser paga.

▪ Também é importante saber a quantia que a pessoa possui para dar de entrada



Para facilitar a vida dos consumidores, o **ZAP** oferece em sua página na internet <http://bit.ly/1CtiD3M> um serviço de simulação de financiamento, valor a financiar, taxa de juros e valor das parcelas.



COMO PAGAR



no imóvel (dinheiro poupado mais recursos do FGTS, se for o caso).

▪ **O ideal é que o valor da prestação não ultrapasse 30% da renda mensal da família.**

▪ Vale lembrar que quanto menor a parcela financiada, menor será seu gasto com juros.

4.1. Financiamento

Veja como funciona essa modalidade de pagamento e também suas vantagens e desvantagens

Se o financiamento for a melhor opção para a sua realidade financeira, esteja ciente das exigências para obter crédito junto ao banco:

▪ A pessoa **não pode apresentar restrições cadastrais** em seu nome, e o valor da **prestação mensal não pode ultrapassar 30% sobre o valor**

do salário líquido disponível, ou seja, após descontadas outras despesas fixas e/ou empréstimos. O ideal é aprovar o crédito antes de assinar o contrato de compra do imóvel.

▪ Saiba também que será necessário **desembolsar um valor de entrada**. Na maioria dos bancos **a exigência fica entre 10% e 20% do valor do imóvel**, no mínimo, sendo que alguns possibilitam a inclusão das despesas financiadas.

Veja abaixo como funcionam atualmente as principais instituições:

▪ **Caixa Econômica:** 10% de entrada sobre o valor do imóvel e é possível incluir as despesas dentro do limite de 90% do valor do imóvel de financiamento. Se for imóvel usado, a caixa só financia 50% do bem com recursos da poupança (regra alterada em maio de 2015);

▪ **Santander:** 30% de entrada sobre o valor do imóvel e é possível incluir as despesas limitadas aos **70% de financiamento**.

▪ **Itaú:** Pode ser financiado até 75% do valor do imóvel, com valor mínimo de R\$ 80 mil.

Além desse valor, os mutuários devem ficar atentos às despesas que terão com as parcelas do financiamento e com o registro do imóvel. De acordo com a especialista em crédito imobiliário da CFIN Financiamento Imobiliário Andreza Reis, são três gastos que incidirão no momento do financiamento: o primeiro é com o banco para vistoria e emissão de contrato, que costuma variar entre R\$ 1.100 e R\$ 2.500, dependendo da instituição financeira; ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), que é de 2% do valor do imóvel na cidade de São Paulo; e o registro, que é de 1,5% do valor do imóvel, sendo que, no caso





de primeiro imóvel financiado de até R\$ 750, há desconto de 50%.

▪ **ITBI:** a taxa será cobrada pela Prefeitura da sua cidade. Em São Paulo, por exemplo, o valor do IBTI chega a 2% do valor do imóvel, e o prazo de pagamento após a emissão do contrato é de 10 dias. Para informações sobre o valor do ITBI no seu município, informe-se na prefeitura local;

▪ **Registro:** Cerca de 1,5% do valor da propriedade, sendo que, para imóveis da cidade de São Paulo de até R\$ 750 mil e na primeira aquisição do proponente, haverá um abatimento de 50% dos custos com cartório. Em média o registro é feito em 15 dias úteis;

▪ **Despesas bancárias (vistoria e emissão de contrato):** Até R\$ 2.500, variando de acordo com a instituição. Especificamente na Caixa Econômica Federal, no dia da assinatura será negociado um seguro, podendo verificar

qual melhor se enquadra em seu perfil, este valor já está incluso nas despesas bancárias.

Os bancos costumam permitir o financiamento dessas taxas, mas na maioria das vezes o consumidor tem de pagar para depois receber o reembolso. Esse valor pode chegar a 5% do valor do imóvel, dependendo da instituição financeira.

4.1.1. Tipos de financiamento

No Brasil, há **duas modalidades** de financiamento, a **pós-fixada** e a **prefixada**. Na hora de financiar um imóvel, o banco e o cliente podem definir o tipo de tabela para estabelecer o valor da prestação. No entanto, o consumidor deve analisar qual é a melhor forma de pagamento levando em consideração seu orçamento mensal.

Existem duas tabelas mais utilizadas: tabela Price (Sistema Francês de Amortização) e tabela Sistema

▪ Para facilitar a vida dos consumidores, o ZAP oferece em sua página na internet

www.zap.com.br/imoveis/simulador-financiamento um serviço de simulação de financiamento, valor a financiar, taxa de juros e valor das parcelas.

▪ O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), depositado mensalmente pelas empresas aos funcionários com carteira assinada, pode ser usado para pagamento total ou parcial do imóvel.

▪ Em todas as modalidades de pagamento é preciso estar ciente de que a compra de um imóvel vem acompanhada de gastos extras, como **taxas cartoriais** (4% do valor do imóvel), **compra de mobília nova** (se for comprado tudo novo, calcula-se de 20 a 30% do preço do bem), **mudança e condomínio. Quem não levar esses aspectos em consideração pode adquirir uma dívida inesperada.**



de Amortização Constante (SAC). A **tabela Price** é caracterizada pela **utilização de juros compostos e também pelo valor fixo da parcela.**

O valor da amortização (processo que extingue dívidas por meio de pagamentos periódicos) é obtido subtraindo-se os juros da prestação.

As mensalidades calculadas neste sistema são constantes. Cada uma delas é composta de uma cota de amortização e juros, que varia em sentido inverso ao longo do prazo de financiamento. A prestação inicial tende a ser menor e só é aumentada em razão da aplicação da taxa referencial (TR). Outro ponto importante a destacar é que **só se percebe a diminuição do saldo devedor com aproximadamente 50% das prestações pagas.**

Já a **tabela SAC** é atualmente **a mais conhecida e utilizada. Caracteriza-se pela amortização constante do saldo devedor e também pelo valor**

decréscante da parcela. Neste caso, a prestação inicial é maior do que na tabela Price.

Ao longo do prazo a amortização é constante, reduzindo o principal. Como os juros são calculados com base no principal, este tende a ser decrescente. Assim, neste sistema, a parcela inicial é maior, porém decresce ao longo do prazo.

O saldo devedor decresce a partir do 1º pagamento das prestações.

Juros: esse é o fator que pode dificultar o orçamento mensal e tornar o imóvel mais caro do que ele realmente é. Portanto, **pesquise o banco que oferece as melhores taxas.**

O ideal, neste caso, é verificar o CET (Custo Efetivo Total), definido pelo Banco Central define o CET como o total de todos os encargos e despesas incidentes



Os bancos pagam essas **despesas** em forma de **reembolso**, exceto Bradesco, HSBC e Santander. O valor de **financiamento** será sempre de acordo com o menor valor (**avaliação x valor de compra**).

Não são aceitos como **comprovação** extrato bancário de conta pessoa jurídica e de conta poupança.

Na Caixa Econômica Federal o processo é diferente de outras instituições bancárias. Primeiro é feita a **vistoria** do imóvel para depois ocorrer a **aprovação** efetiva do seu crédito.





nas operações de crédito. O CET serve de parâmetro para comparar as condições oferecidas pelos bancos, e isso pode ajudar você a tomar a melhor decisão.

Composição da renda: algumas instituições financeiras permitem unir até cinco pessoas sem comprovar parentesco para a composição da renda e, assim, garantir a aprovação do financiamento. Na maioria dos bancos, porém, são permitidas duas pessoas.

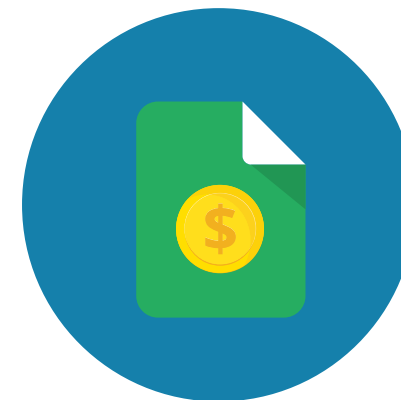
Prazo: dependendo da instituição financeira é possível parcelar o valor do imóvel em até 35 anos. No entanto, é importante destacar que, quanto maior o prazo do financiamento, mais juros o consumidor irá pagar e, conseqüentemente, vai aumentar o valor desembolsado pelo bem.

Veja o que é preciso para dar entrada no financiamento

Comprovação de renda: os bancos liberam de **25%** a **30%** de

comprometimento de renda para o financiamento, ou seja, uma quantia de **R\$ 10 mil** deixará você assumir uma parcela de **R\$ 3 mil**. Mas, se existir um financiamento ativo, será abatido desse valor. Abaixo a forma de apuração de renda:

- **Informe de Imposto de Renda:** renda tributável anual dividida por 12 meses;
- **Holerite:** renda bruta, não sendo aceitos holerites com férias, 13º salário e qualquer tipo de bonificação atípica;
- **Extrato bancário pessoa física:** média dos seis últimos meses, desconsiderando depósitos atípicos, transferência entre contas e resgate de aplicação;
- **Documentos necessários:**
 - cópias simples do RG e CPF do casal;
 - para assalariados os três últimos holerites e Imposto de Renda;





- para prestadores de serviços os seis últimos extratos bancários e Imposto de Renda;
- para empresários enviar contrato social, seis últimos extratos bancários, relação de faturamento dos seis últimos meses assinados por um contador e Imposto de Renda;
- para autônomos, carteira de filiação, seis últimos extratos bancários e Imposto de Renda.

Passo a passo do financiamento

- 1.** O comprador preenche a proposta de financiamento com uma instituição financeira;
- 2.** O banco faz uma análise da capacidade de pagamento;
- 3.** O banco envia um especialista para vistoriar o imóvel;

- 4.** O comprador reúne todos os documentos (pessoais e do imóvel);
- 5.** A documentação é analisada para conferir se há ou não risco na aquisição do bem;
- 6.** O banco emite um contrato particular de compra e venda com financiamento para a assinatura do comprador e vendedor.
- 7.** O comprador paga o Imposto de Transmissão de Bens e Imóveis (ITBI), que é a alíquota fixada pelos municípios, e leva o contrato para o Cartório de Registro de Imóveis, para registrar a efetivação da compra;
- 8.** Concluída as etapas anteriores, o comprador manda uma via do contrato registrado para que o banco libere o financiamento para o vendedor;
- 9.** O comprador recebe as chaves do imóvel em prazo combinado entre as partes;

Entenda o valor da parcela

O método mais convencional e viável de financiamento no Brasil é pela tabela SAC. Entenda todas as taxas que compõem a parcela:

Seguro MIP

Seguro por Morte e Invalidez Permanente;

Seguro DFI

Seguro por Danos Físicos ao Imóvel;

TAC

Tarifa de Administração do Contrato;

Juros

Reduzirá mês a mês;

Amortização

Fixa durante todo o contrato.





4.2 FGTS

Para usar o FGTS, é importante saber:

- O imóvel deve estar localizado no **perímetro urbano**, de preferência no município onde o comprador exerce sua ocupação principal, ou em uma cidade vizinha, na mesma região metropolitana, onde deve morar há pelo menos um ano;
- Em média, uma vez pedido pelo agente financeiro, **o dinheiro do FGTS demora cinco dias para ser liberado**;
- O valor do **bem não pode ultrapassar R\$ 750 mil** nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Distrito Federal e R\$ 650 mil nos demais Estados;
- **Se o imóvel a ser financiado tiver sido objeto de operação com FGTS nos últimos três anos, não será possível utilizar este recurso**;

Os requisitos para utilização do FGTS no financiamento são:



nos últimos três anos, não será possível utilizar este recurso;

- **Nem todo banco opera com FGTS**, então cheque antes com a instituição financeira de sua preferência;
- **Não é permitido o uso do FGTS para reformar ou para comprar imóvel comercial;**
- **É permitido também usar apenas parte do valor do FGTS**, o restante que não for utilizado continuará na mesma conta.

4.3. Consórcio

O pagamento à vista não é uma opção para a maioria dos brasileiros. Por isso, além do financiamento, outra boa alternativa para quem não tem urgência em mudar de endereço e consegue separar uma verba de investimento mensal é o consórcio.

O produto pode ser mais atrativo porque nele não há cobrança de juros. Há apenas uma taxa de administração – que varia entre 1% e 1,5% do valor do imóvel definido pelo consorciado – cobrada ao ano.

Neste caso, você **pagará parcelas menores, na comparação com o financiamento. E, se tiver sorte, poderá ser sorteado** e ganhar a casa antes do esperado, além de também poder economizar para dar um lance.

- Quem tem um consórcio imobiliário pode usar os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para liquidar ou complementar a carta de crédito e para composição de lance.
- Os consorciados que quiserem aproveitar esse benefício devem seguir as mesmas regras de uso do FGTS que são válidas para quem está comprando via financiamento imobiliário •



“Para não ter surpresas, reserve um recurso para o pagamento das despesas a seguir - que ficarão em torno de 3,5% do valor da casa”



5. Documentos

Saiba o que é exigido e o que deve ser apresentado no ato da compra do seu imóvel

Recomenda-se que toda **compra de imóvel seja acompanhada** de um instrumento particular de contrato elaborado pela imobiliária, mesmo que a escritura seja lavrada imediatamente após a negociação.

Este é o contrato chamado de “compromisso de compra e venda” que o proprietário se compromete formalmente a vender o imóvel

ao comprador dentro do preço acordado. O contrato protege ambas as partes - comprador e vendedor - e estabelece condições, por exemplo, sobre a posse do imóvel e dívidas de impostos que não são cobertas na escritura.

Por isso, não deixe de verificar todos os documentos.

Exija do proprietário ou do vendedor as



certidões negativas dos cartórios de protestos, dos distribuidores cíveis, da Justiça Federal, da Receita Federal e de tributos municipais.

Não esqueça de observar a matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, e uma declaração que confirme que as taxas de condomínio estão em dia, no caso dos apartamentos.



Depois de checar todos estes pontos e estar de acordo com todos eles, é hora de assinar os papéis e pegar as chaves da casa própria.

Você precisará reunir diversos documentos para concluir a compra. Eles servem para mostrar tanto a situação do imóvel (se o IPTU e o condomínio estão em dia, por exemplo) e de quem está fazendo a venda (se a empresa tem dívidas ou se o comprador tem restrições



cadastrais em seu nome).
Veja quais são:

Documentos do vendedor (pessoa jurídica):

- Cópia autenticada do contrato social ou estatuto social na Junta Comercial;
- Documentação registrada na Junta Comercial de quaisquer alterações contratuais ou estatutárias;
- Carta com data da última alteração do contrato ou estatuto;
- Certidão negativa de débito com o Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS);
- Certidão negativa de débitos estaduais obtida na Secretaria de Estado da Fazenda;

- Certidão negativa de ações na Justiça do Trabalho;
- Certidão negativa de ações na Justiça Federal.

Documentos do imóvel (vendedor):

- Cópia autenticada da escritura definitiva em nome dos vendedores, registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
- Certidão negativa vintenária de ônus reais. Este documento traz todo o histórico do imóvel nos últimos 20 anos e especifica se existe alguma dívida;
- O documento é emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- Certidão negativa de impostos expedida pela prefeitura ou cópia do carnê de IPTU



dos últimos cinco anos;

- Cópia autenticada do IPTU do ano, acompanhada de parcelas pagas até a data do negócio, expedida pela prefeitura;
- Averbação da construção junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
- Planta do imóvel aprovada pela prefeitura ou croqui com dimensões, assinado pelo engenheiro ou arquiteto com respectivo número do Crea (registro profissional);
- Certidão negativa de débitos condominiais (em caso de apartamento).

Imóvel em inventário:

Imóveis deixados de herança para alguém precisam de autorização especial para a venda. Os documentos são:



- Autorização de venda pelo Ministério Público, caso haja um menor de idade como herdeiro;
 - Cópia autenticada do atestado de óbito;
 - Cópia autenticada do formal da partilha, documento do qual constam o imóvel e os herdeiros;
 - Certidão negativa vintenária de ônus reais.
- Contrato de compra e venda:**
- Deve ser feito com acompanhamento de advogado especialista na área e precisa conter:
- Todas as informações dos compradores e vendedores, como nome completo, RG, CPF, título de eleitoral, profissão e estado civil;
 - Valor total do imóvel;
 - Forma de pagamento;
 - Valor dado como sinal;
 - Período das parcelas pagas e taxas de juros envolvidas;
 - Multas envolvidas em caso de rescisão de contrato, atraso na entrega do imóvel ou entrega do imóvel em condições diferentes daquelas conhecidas e negociadas;
 - Comissão da imobiliária;
 - Caso o imóvel seja vendido com alguma mobília, os itens também devem constar no contrato ●



6. Seguro

Saiba como proteger seu imóvel dos riscos de roubos e acidentes

Engana-se quem pensa que proteger o imóvel é caro. Especialistas apontam que o **preço do seguro imobiliário é menor que o de um de automóvel** (que pode representar até 10% do valor total da proteção de um carro).

Esse investimento pode se tornar muito importante se você possui muitos eletroeletrônicos dentro de casa, se sua vizinhança já sofreu muitos assaltos ou se algum membro da família costuma perder ou esquecer chaves.

Existem diversos tipos de cobertura, mas a principal, **e a de maior valor de indenização, é a de incêndio.**

Adicionais, como roubo, podem entrar no plano principal, sendo que o valor do seguro é proporcional ao risco do imóvel. Isso significa que a proteção de uma casa pode ser mais cara do que a de um apartamento.

É possível personalizar o seguro de acordo com as suas necessidades.

Há pacotes que abrangem serviços de hospedagem, faxina, limpeza de caixa d'água, lubrificação de fechaduras, verificação de vazamentos e até serviços relacionados a animais domésticos.

Monitoração:

Na comparação entre seguro e





monitoração a dica dos especialistas é visitar a empresa e conversar com outros clientes que usaram o serviço. **Instalar sensores de movimento e de contato também é aconselhável.**

O monitoramento facilita a tomada de providência em caso de assaltos. As empresas deste ramo garantem ainda, dependendo do tipo de contrato, vistoria do imóvel monitorado em caso de disparo do dispositivo, utilização de rede de celular (GPRS) para envio de informações à central de monitoramento e envio por e-mail do relatório de todos os eventos (arme, desarme, ocorrências) registrados pelo sistema de alarme.

A forma de contratação depende muito da empresa, mas a maioria

age de duas maneiras. Na opção “venda”, o cliente compra todos os equipamentos necessários e paga pelo monitoramento mensalmente.

Na segunda opção, a seguradora fornece os equipamentos ao usuário em comodato e ele paga mensalmente pelo serviço (algo em torno de R\$ 150). Já a instalação sai, em média, R\$ 350.

Caso queira contratar um seguro residencial, o ideal é consultar uma corretora de seguros de confiança, cadastrada na Superintendência de Seguros Privados (Susep).

Verifique se o nome dela está lá antes de fechar o negócio •



Ao sair de casa...

1. Ajuste o temporizador para algumas luzes se acenderem à noite;
2. Avise vizinhos de confiança sobre sua ausência e deixe telefones de contato;
3. Pesquise o preço de um vigilante e sugira a algum vizinho uma divisão de custo.



7. Reforma

Planejamento é fundamental antes de iniciar uma obra e decorar um imóvel



Caso seja necessário dar um tapa no visual da casa nova, saiba que é bom reservar uma parte do orçamento para os gastos com reforma e decoração. **Profissionais estimam que essa despesa pode representar até 20% do valor do imóvel.**

Prefira realizar a reforma com o imóvel vazio. Isso pode diminuir o tempo da obra e dá mais mobilidade os prestadores de serviço.

Atenção para os prazos, que quase sempre são apenas uma previsão de quando os serviços serão finalizados e raramente são cumpridos.



Planeje, orce e pechinche o máximo que puder e sua paciência permitir. Isso é importantíssimo, pois as **diferenças de valores** são muito mais significativas do que você pode imaginar.

Divida a reforma em etapas e estabeleça uma ordem de urgência para o cumprimento de cada uma delas, principalmente se você depende das mesmas para se mudar.

Fique atento aos desperdícios. **Restos de material podem ser transformados ou mesmo vendidos pela internet. Deixe a escolha dos móveis por último,** pois eles podem



dificultar a obra e até mesmo serem danificados.

Por falar nisso, o mobiliário deve ser proporcional ao ambiente. Não adianta comprar coisas que atravanquem o espaço. Além disso, nem sempre a peça mais barata vale a pena.

Respeite as regras proporcionais entre móveis e restante do ambiente. Por exemplo, no quarto o espaço de circulação ideal é de 50 centímetros a partir das laterais da cama. Por isso, meça as dimensões dos cômodos antes de comprar móveis grandes.

7.1. Novas regras para reformas

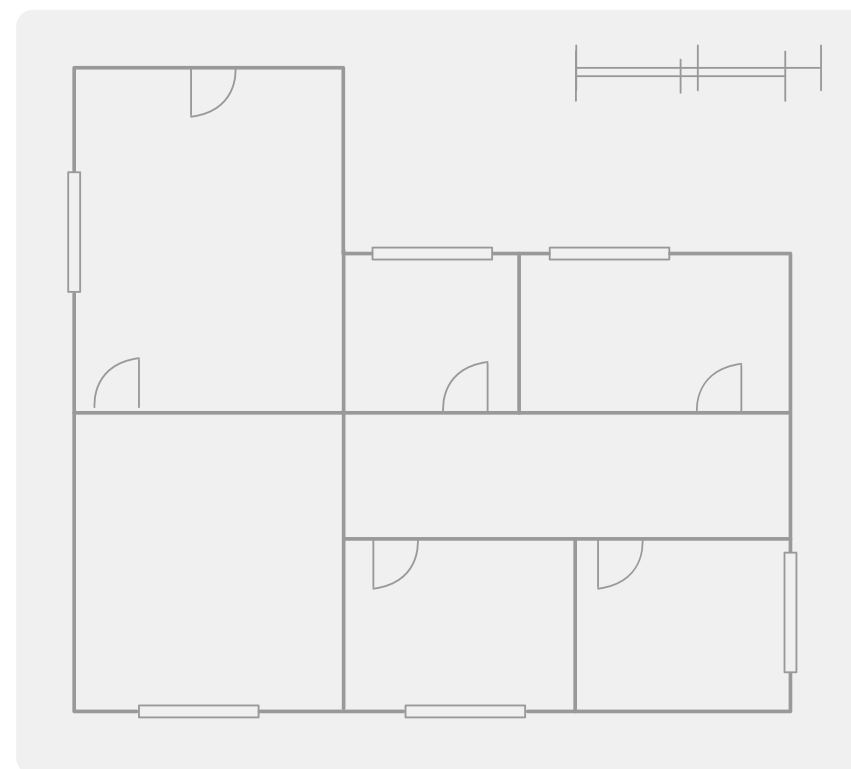
Em vigor desde o dia 18 de abril de 2014 a NBR 16.280 – nova norma com regras para reformas publicada pela

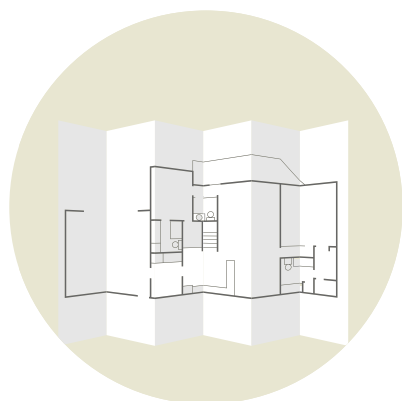
ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) – apresenta um roteiro de procedimentos que devem ser seguidos nas obras dentro e fora dos imóveis, com o objetivo de evitar incidentes.

A regra determina que toda e qualquer modificação que altere ou comprometa a segurança da edificação ou de seu entorno terá que ser submetida previamente à construtora ou seu projetista, caso o empreendimento ainda esteja dentro dos prazos de garantia.

Depois desse período, caberá aos síndicos cobrarem de cada morador a apresentação de **projeto técnico** desenvolvido por engenheiro ou arquiteto, além de outros documentos para que os serviços sejam liberados.

Na sequência, também será necessário





fiscalizar a execução da obra e vistoriar as condições de finalização da reforma concluída, dentre outras tarefas.

7.2. Os 5 problemas mais comuns da reforma

As semanas de bagunça dentro do imóvel valem a pena quando a reforma é bem estruturada. Contar com a supervisão de um profissional como arquiteto ou engenheiro pode fazer a diferença nas obras.

Às vezes, comprar material de construção só pelo fato de ele ser mais barato pode causar, na verdade, prejuízo. Nós selecionamos cinco problemas comuns em uma reforma.

1. Falta de planejamento

Este é o principal problema em uma reforma, pois a falta de planejamento acaba gerando consequências que podem ser graves, tais como gastos desnecessários ou imprevistos. Para não haver surpresas durante a obra, o projeto, orçamento e cronograma

devem ser estabelecidos previamente.

Faça também um planejamento de gastos e organize uma lista dos materiais que deverão ser adquiridos.

2. Ausência de profissionais

Um dos erros mais comuns é reformar a própria residência sem contratar um especialista, como arquiteto ou engenheiro.

Ele pode ajudar a prever determinados problemas que podem ocorrer no meio do caminho.

Com a ajuda de um especialista, o desperdício pode ser evitado quando se calcula quanto material a obra irá utilizar, portanto o morador não precisa comprar artigos desnecessários.

O especialista consegue também avaliar qual é a ordem dos procedimentos da obra.

3. Compra de materiais

A oferta de materiais de construção





é grande no mercado e a falta de conhecimento técnico pode fazer o idealizador da obra comprar “gato por lebre”, nem sempre o que é caro o mais apropriado para a reforma.

Pedras brancas são caras, mas não são indicadas para a pia da cozinha, já que elas podem ficar encardidas, por exemplo.

4. Referências

Mesmo quem não tem condições financeiras de contratar um arquiteto ou engenheiro não deve se esquecer de medir o espaço disponível da casa.

Portando a dica é tirar referência de algo que já existe para minimizar as chances de erros.

A sugestão profissional é que a pessoa vá a um lugar com um banheiro parecido com o de sua casa para medir a profundidade e altura da pia, por exemplo. A distância da porta dos

armários também deve ser avaliada para que não atrapalhe a passagem.

5. Entulho

Um dos problemas de não deixar ninguém de confiança supervisionando uma obra é a sujeira que os trabalhadores podem deixar no local.

Em São Paulo, por exemplo, a própria prefeitura pode recolher seu entulho por meio de coleta domiciliar convencional, desde que ele some 50 kg por dia e esteja devidamente embalado.

A Companhia Municipal de Limpeza Urbana (Comurb), no Rio de Janeiro, também oferece remoção gratuita, basta ligar 1746.

Se a quantidade de lixo for maior do que a permitida por lei na sua casa, será preciso contratar o aluguel de caçambas. Na média custam de R\$ 200 a R\$ 300, por exemplo, em São Paulo •



Vale lembrar que, em condomínios, **ambientes sujos e entulhos** ou qualquer outro tipo de desordem que afete as áreas comuns podem **gerar multas.**





8. Mudança

Cuidados e providências a serem tomados antes de ir para o novo lar

No momento de se mudar para o imóvel adquirido, além de escolher cuidadosamente a empresa de mudança e procurar as melhores condições de pagamento, o proprietário deve **estar atento ao agendamento do serviço e cláusulas do contrato.**

Há **maneiras de conter gastos nesta etapa.** Segundo os profissionais especializados em organização consultados pelo ZAP, as **caixas de papelão** são suportes de carga úteis e baratos, de custo zero ou simbólico. Basta solicitá-las em lojas do comércio ou em supermercados, que costumam descartar esse tipo de material ou enviar para a reciclagem.

Eles também citam as **malas de viagem e os sacos plásticos**

grossos de lixo (de 100 ou 200 litros) como ótimos guarda-volumes.

Para **embalar vidros e isolar produtos frágeis** recomenda-se o uso de jornais, cobertores e toalhas, que também podem ser encontrados dentro de casa.

Depois disso, o morador deve ainda procurar uma boa **empresa de transporte no mercado, que ofereça proteção** para todos os demais bens de sua residência, como os eletrodomésticos e móveis.

Além de tudo, essa companhia deve oferecer um seguro sobre todos os itens e um serviço de qualidade para a movimentação das cargas.

Tais procedimentos amenizam o risco





de ter prejuízos com peças quebradas e transporte indevido ou não autorizado.

Atualmente, para executar uma mudança na cidade de São Paulo, por exemplo, é preciso ficar atento a restrição da ZMRC (zona máxima de restrição e circulação), onde somente as empresas cadastradas junto à CET (Companhia de Engenharia de Tráfego) podem transitar, respeitando assim os horários estabelecidos.

Período ideal

Durante as férias escolares, a demanda por mudanças residenciais aumenta na ordem de 40%, o que eleva o preço cobrado ao morador. Portanto, é aconselhável evitar essa época. **Vale agendar a troca de imóvel entre a segunda e terceira semana do mês**, pois, normalmente, é entre a primeira e a última que começam ou terminam os contratos de aluguel.

Outro conselho diz respeito à venda ou doação dos móveis, roupas e livros que

não serão mais necessários na nova casa, especialmente se a pessoa contratar uma empresa especializada. Grande parte do valor cobrado é referente ao peso e, portanto, você poderá no momento de se mudar para o imóvel adquirido, além de escolher cuidadosamente a empresa de mudança e procurar as melhores condições de pagamento, o proprietário deve estar atento ao agendamento do serviço e cláusulas do contrato.

Os preços cobrados pelas empresas variam de acordo com o dia da semana. Nas metrópoles, por exemplo, há descontos de até 10% para mudanças realizadas às segundas, terças e quartas-feiras.

Dicas rápidas para fazer uma mudança sem erros

- Dá para economizar dinheiro escolhendo meses de pouca procura. **Evite janeiro, fevereiro, julho e**

dezembro, que são mais caros por conta das férias escolares;

- Para minimizar imprevistos, **contrate o serviço com pelo menos uma semana de antecedência**, no caso de mudanças locais. Distâncias maiores exigem mais planejamento;

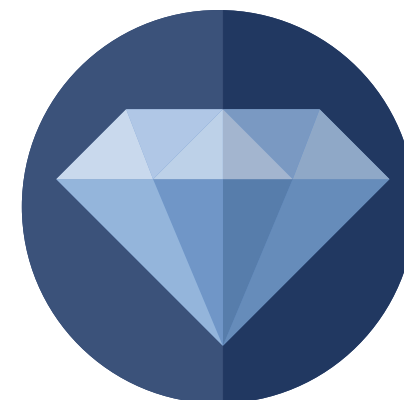
• Leia com atenção o contrato.

Tenha conhecimento das limitações de responsabilidade da empresa de mudanças em caso de acidente ou quebra de objetos;

- Procure **transportar com você itens pequenos e de alto valor agregado**, a menos que estejam contemplados no contrato;

• Verifique os horários permitidos de mudança,

no caso de condomínios, e a sinalização das ruas em que o caminhão terá de estacionar. Em algumas vias o trânsito de veículos grandes é limitado, podendo inclusive calhar em dias de feiras livres •





9. Declarando o imóvel no Imposto de Renda

Veja dicas de um especialista no assunto e esclareça dúvidas

1. Como declarar o imóvel adquirido no Imposto de Renda?

Todas as aquisições de imóveis de um determinado ano devem constar na declaração do Imposto de Renda, inclusive os adquiridos por meio de “contrato de gaveta” (quando o contrato de compra e venda não é registrado no cartório).

Na “Declaração de Bens e Direitos”, o mutuário deve incluir todos os detalhes sobre a propriedade, como endereço, metragem, número da matrícula e o Cartório de Registro de Imóveis, nome do vendedor com o CPF ou CNPJ entre outros e informar apenas o valor pago no ano vigente. Mas se o bem foi adquirido nos anos anteriores, basta importar a declaração antiga.

Também não se deve esquecer de informar o quanto pagou, no ano em questão, de parcelas e prestações na compra do imóvel financiado e indicar o(s) credor(es) com o CNPJ e o saldo devedor. São informações valiosas para demonstrar que o imóvel não foi comprado à vista o que geraria no aparecimento de rendimento bem maior.

Esses dados devem ser inseridos na coluna “Discriminação”. É importante descrever a reforma e o valor gasto, como também guardar todos os recibos e notas fiscais por cinco anos, para a comprovação do custo da obra. Sempre observando que esses valores

2. Qual valor deve ser declarado para o imóvel?

Se o imóvel foi adquirido após 1988, os custos de acréscimos da obra deverão constar na declaração, ou seja, reformas de ampliação da casa e benfeitorias dentro do imóvel, juntamente com preço da propriedade que consta da escritura.





declarados devem estar dentro do limite das “rendas líquidas” dos anos anteriores e do ano-base.

Para os imóveis adquiridos a partir de janeiro de 1996, o aconselhável é utilizar como referência os dados da escritura ou do contrato na “Declaração de Bens e Direitos”.

3. Como proceder se houve a

utilização do FGTS para quitar ou comprar um imóvel?

Nos casos da utilização do FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço -, seja para quitar ou comprar a casa, o valor deve ser colocado em “Rendimentos Isentos e Não Tributáveis”, como também deve ser deduzido da ficha “Bens e Direitos”. É necessária a sua inclusão para a comprovação do aumento do patrimônio do contribuinte •



Bibliografia

Fonte: Revista do Zap/ Marco Aurélio Luz, presidente da AMSPA (Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências).

Site Banco Itaú
(disponível em: <https://www.itaubr.com.br/creditos-financiamentos/imoveis/>.
Data: 28/09/2015)

Site Banco Santander
(disponível em: <https://www.santander.com.br/br/pessoa-fisica/santander/creditos-e-financiamentos/credito-imobiliario>.
Data: 28/09/2015)



zapimoveis.com.br