

# Guia prático para a compra do primeiro imóvel: do planejamento ao financiamento

## Introdução

Quantas pessoas você conhece que vivem de aluguel ou de favor na casa de amigos e parentes?

Em todo o Brasil, são milhões de pessoas que ainda pagam aluguel ou sequer tem condições de manter uma moradia independente. Essa situação gera desconforto, já que o dinheiro gasto com o aluguel ou outras coisas poderia estar sendo investido em uma casa própria, não é verdade?

Mas não são poucos os que desistem desse objetivo por não ter dinheiro suficiente ou achar que é um processo muito complicado.

Este guia foi pensado exatamente para você, que tem o sonho de adquirir um apartamento ou uma casa própria, mas não sabe muito bem por onde começar ou o que fazer.

Ao terminar a leitura, você vai descobrir que a decisão de comprar um imóvel realmente não é simples; requer muita dedicação, planejamento e cuidado para fazer o melhor negócio. Mas tudo isso vale muito a pena.

Avance para as próximas páginas e prepare-se para essa conquista, que vai mudar a sua vida para melhor!

## Planeje-se

É impossível adquirir um imóvel ou qualquer outro bem de valor sem um bom planejamento. Se você não sabe por onde começar, veja abaixo um pequeno roteiro para alcançar o seu objetivo o quanto antes!

### 1. Defina sua meta

Que tipo de imóvel você quer e quanto precisa para adquiri-lo? Se não tiver a quantia necessária, siga os passos abaixo antes mesmo de iniciar a sua pesquisa.

### 2. Estabeleça prazos

Sabendo quanto você precisa para alcançar sua meta (o valor do imóvel), o próximo passo é fixar um prazo.

Faça suas contas e avalie em quanto tempo seria possível juntar o valor necessário para comprar o imóvel que você deseja, ou, ao menos, dar a entrada e financiá-lo.

É possível que, para isso, você tenha que mudar alguns hábitos e fazer alguns sacrifícios, como explicaremos adiante.

### 3. Organize sua vida financeira

Você já sabe quanto precisa, mas não tem todo esse dinheiro em caixa, certo? O que fazer? Antes de pensar em desistir, dê um jeito de organizar a sua vida financeira.

Para a maioria das pessoas, esta é a parte mais difícil, mas a verdade é que não é tanto assim. Tudo o que você tem que fazer é montar uma planilha simples para registrar todas as suas receitas e despesas. Mesmo que você

não seja dono de uma empresa, comece a administrar seus gastos pessoais e domésticos como se fosse um empresário.

Anote ali todos os gastos fixos (contas de água, luz, telefone etc), e também os variáveis (lazer, compras etc), bem como o total que você possui em conta. Assim, você terá uma visão do quanto você tem e quanto gasta por mês.

#### 4. Economize

Todos nós, em algum momento, gastamos algum dinheiro com itens supérfluos, não é mesmo? Com as contas em ordem, dá para identificar os gastos que podem ser eliminados, já que para conquistar sua casa ou apartamento próprio, você terá que cortar as despesas desnecessárias.

Não significa que você não possa sair para jantar ou ir ao cinema de vez em quando, mas em vez de ir àquele restaurante mais caro, escolha um mais em conta. Ou, se você costuma ir ao cinema toda semana, tente ir apenas uma vez por mês.

#### 5. Tenha uma renda extra

Quer ter o imóvel dos seus sonhos em menos tempo? Então, pense em algo que você possa fazer para ganhar um dinheiro extra.

Nessas situações, é muito comum transformar um hobby em trabalho, prestar serviços como freelancer, fazer doces e salgados, qualquer coisa vale para faturar um pouco mais no final do mês. Mas lembre-se de colocar o dinheiro que entra a mais em uma conta poupança ou outro investimento, para não cair na tentação de gastá-lo.

Siga essas dicas e, muito em breve, você estará com a chave do seu imóvel em mãos!

## Analise as possibilidades

Quando se está prestes a fazer a aquisição de um imóvel, é muito importante avaliar todas as variáveis possíveis.

Por isso, antes de iniciar sua busca, reflita sobre as características do imóvel que você deseja. Seguem algumas questões que você deve considerar:

- Você prefere casa ou apartamento?
- O imóvel deve ser novo ou usado?
- Em qual bairro ou região da cidade?
- Qual seria o tamanho ideal? (m<sup>2</sup>)
- Quantas pessoas vão morar na casa e quantos cômodos seriam necessários para acomodar a todos?
- Qual o valor máximo que você está disposto a investir num imóvel?

## Pesquise

Após definir os requisitos básicos, você já pode iniciar sua busca. Encontrar um empreendimento que corresponda a todas as suas expectativas não será nada fácil; pode ser que leve meses ou até anos, dependendo do seu nível de exigência.

Ainda assim, provavelmente, você terá que abrir mão de uma coisa ou outra para que ele caiba no seu bolso. Mas não importa quanto tempo leve, o importante é que você consiga finalizar a sua busca com a certeza de ter feito a melhor escolha, então, procure com tranquilidade, para não se arrepender depois.

Os caminhos para encontrar um imóvel são diversos. Você pode pesquisar por conta própria na internet, onde existem centenas de sites de venda de

imóveis ou, ainda, recorrer a um corretor especializado, o que vai facilitar muito essa missão.

Contar com a experiência de um corretor faz toda a diferença no processo, pois, além de otimizar o tempo do comprador, ele também oferece todo o suporte necessário na parte burocrática — antes e depois do fechamento do negócio — intermediando negociações de valor, condições de pagamento, análise de contrato etc.

Encontrei o meu imóvel: e agora?

Após um longo período de buscas, você finalmente encontrou o imóvel que procurava. Mas, será que dá para fechar negócio logo de cara? Não é bem assim. Agora, é preciso verificar os fatores externos:

- A localização é de fácil acesso (é próximo a estações de trem, metrô ou pontos de ônibus)? Esse fator é importante, principalmente se você morar em uma grande metrópole, no entanto, isso pode encarecer bastante o imóvel.
- Pesquise sobre o bairro e verifique os índices de criminalidade.
- Converse com os moradores locais e procure saber como é viver ali. A vizinhança é boa? Há muitos transtornos, como enchentes, falta de água e luz, a rua costuma ser movimentada?
- Veja se há comércios próximos, como padarias, supermercados etc.

Não se esqueça que a escolha de um imóvel também deve levar em conta itens que favoreçam a sua qualidade de vida.

Até aqui, você viu como se planejar, como definir o tipo de imóvel ideal e como encontrá-lo. Daqui em diante, falaremos sobre como adquiri-lo na prática. Continue a leitura e saiba tudo sobre como financiar o seu imóvel!

## O que é e como fazer um financiamento imobiliário

Como sabemos, a grande maioria dos brasileiros não possui renda suficiente para comprar uma propriedade à vista, por isso, o financiamento acaba sendo a melhor alternativa para fazer um bom negócio.

O procedimento consiste em pegar um empréstimo de uma instituição financeira, que quita o valor total do imóvel e permite que o morador pague a dívida de forma parcelada, a longo prazo.

Geralmente, é preciso desembolsar uma boa quantia de entrada e o restante é dividido em parcelas, com juros e taxas, por até 60 meses.

No entanto, não é só chegar em uma instituição financeira e solicitar um empréstimo. Sua concessão depende de alguns requisitos, tais como a condição atual e histórico financeiro do comprador, sua renda fixa, seu patrimônio e tipo de imóvel que vai ser objeto do financiamento.

Por exemplo, se você optar por comprar um apartamento na planta, o financiamento pode cobrir até 90% do valor, já quando o imóvel é usado, o valor a ser financiado é menor, porque o montante exigido na entrada é maior.

Vale dizer que, apesar de ser um processo bem regulamentado, no caso do financiamento por empresas privadas, cabe a elas determinarem os valores de taxas de juros etc., por isso, é importante analisar bem o contrato e negociar bastante, a fim de obter melhores condições de pagamento.

### Prestações

O valor das prestações do financiamento é composto por taxas de juros, amortização e taxas adicionais. Com base nas informações sobre o

comprador, o banco avalia a probabilidade de o contratante não quitar sua dívida. Quanto maior o "risco", maior os juros que você irá pagar.

## Tipos de financiamento imobiliário

### Sistema Financeiro de Habitação (SFH)

O Sistema Financeiro da Habitação é o mais utilizado no Brasil, e é concedido pelo Governo. Ele é garantido pelos recursos da conta poupança e do FGTS, podendo ser destinado tanto à aquisição de uma residência pronta quanto à sua construção. A vantagem é que, além dos juros mais baixos — em torno de 4,5% ao ano —, qualquer pessoa pode ter acesso a esse benefício, mesmo sem carteira assinada.

Nesse modelo, o valor total do imóvel a ser financiado não pode ultrapassar R\$ 1,5 milhão. Outra característica importante desse tipo de financiamento é que ele cobre até 80% do valor total do imóvel.

### Minha Casa Minha Vida

O programa Minha Casa Minha Vida também é uma iniciativa do Governo Federal com o objetivo de ampliar o acesso das famílias de baixa renda à casa própria, oferecendo condições para pessoas com renda familiar bruta de até R\$ 7.000. Ele permite somente o financiamento de imóveis novos, isto é, que não tenham sido utilizados ou comercializados anteriormente.

Vale lembrar que mesmo as pessoas que tenham alguma restrição de crédito podem participar do programa.

O valor do financiamento realizado pela Caixa Econômica Federal varia de acordo com a sua renda familiar, assim, quanto mais baixa ela for, melhores são as condições. Confira a seguir:

Renda de até R\$ 1.800,00:

Financiamento de até 120 meses, com prestações mensais que variam de R\$ 80,00 a R\$ 270,00, O próprio imóvel adquirido é considerado como garantia para o pagamento da dívida.

Renda de até R\$ 2.600,00:

Permite ao usuário adquirir uma unidade em um dos empreendimentos financiados pela Caixa, com taxas de juros de 5% ao ano. O prazo para pagar é de até 30 anos, com subsídios de até 47,5 mil reais.

Renda de até R\$ 4.000,00:

Quem dispõe de uma renda bruta de até R\$ 4.000,00 pode financiar até R\$ 29.000,00.

Renda de até R\$ 7.000,00:

Nesta faixa, não há subsídios para a compra, mas, segundo a Caixa, há condições diferenciadas em relação ao mercado.

O valor total dos empreendimentos aceitos pelo Minha Casa Minha Vida varia de acordo com a região do país e o número de habitantes da cidade, indo de R\$ 100 mil a R\$ 145 mil.

[Consulte](#) os detalhes do programa e como fazer o seu cadastro no site da Caixa Econômica Federal.

## Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)

O SFI é o modelo de financiamento adotado pelos bancos privados, em que, para ser elegível, é necessário comprovar renda. Um ponto de atenção é que as taxas de juros são muito mais elevadas do que no SFH, podendo chegar

até a 11% ao ano. Isso acontece porque as instituições privadas não têm um limite para as taxas de juros, embora possam orientar-se pela Taxa Selic. Então, é importante ficar bem atento para não sair no prejuízo.

## IPCA

Recentemente, os bancos começaram a adotar o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) em alternativa à Taxa Referencial, definida pelo Banco Central. Na prática, isso significa a correção da taxa de juros pela inflação, o que é vantajoso em tempos em que ela está controlada.

Essas são as principais modalidades de financiamento imobiliário disponíveis. Agora que você já conhece as características de cada uma, escolha a mais adequada à sua realidade e tome as providências necessárias para facilitar o pagamento do seu imóvel!

## Conclusão

A compra de um imóvel significa muito mais do que a aquisição de um bem. É a definição do seu futuro.

E essa decisão deve ser bem planejada, conforme salientamos, mas não adiada, como a maioria das pessoas fazem.

Portanto, comece hoje mesmo a seguir as dicas deste e-book e organize sua vida financeira para ter a sua casa própria. Afinal, quanto antes, melhor!

Pronto para realizar esse sonho? Confira as oportunidades que a [EMCCAMP](#) tem para você!

