

# DA ESCOLHA À MUDANÇA

Conheça todos os processos na escolha, compra, financiamento e mudança para seu novo apartamento.



# ÍNDICE

**03** *Introdução*

**04** *Quando comprar?*

**05** *Escolhendo o apartamento ideal*

**08** *Documentação necessária*

**10** *Taxas e impostos*

**11** *Modança: o grande dia!*

A hand holding a set of keys is shown in the foreground, with a smiling man's face blurred in the background. The scene is set against a warm, golden-brown background. A large, light-colored, rounded shape is overlaid on the bottom half of the image, containing text.

Comprar o próprio imóvel é uma das ações mais gratificantes na vida de qualquer pessoa e, apesar de sonhar muito com isso, muita gente desconhece todos os trâmites necessários nessa ocasião. São vários processos, desde identificar e escolher qual tipo de imóvel que mais vai atender suas necessidades, até o dia da sua mudança. Então vamos entender quais são esses passos e como fazê-los de forma descomplicada e eficiente.

# 01

## QUANDO COMPRAR?

Escolher o momento certo na sua vida para comprar um imóvel pode ser crucial. É uma decisão que requer um planejamento rigoroso e que vai exigir que você poupe bastante até alcançar o valor para conseguir.

Tratando-se de fato sobre o melhor momento, não resta dúvidas: **é quando surge a melhor oportunidade**. Isso claro, se você não tem urgência. Para descobrir qual a melhor oportunidade você deve ficar sempre de olho no mercado e ciente do seu orçamento. Ter um acompanhamento profissional a partir desse momento vai auxiliar a identificar as boas oportunidades que surgem. E além de ficar de olho nas boas opções que possam surgir, é bom também ficar de olho em algumas mudanças sazonais que o mercado imobiliário sofre. Ou seja, a época do ano pode fazer diferença no valor do seu investimento. Isso porque ao longo do ano, os anúncios sofrem com períodos de alta e baixa.

Veja aqui como funcionam essas mudanças:

- Os meses de clima quente são os períodos em que mais imóveis são vendidos a cada ano. Com esse aumento de demanda, vêm os preços mais altos e mais concorrência buscando os melhores imóveis.
- Durante os meses de outono e inverno, quando o mercado se acalma, há menos compradores para negociar.
- Quem decide investir no período de férias do final de novembro ao início de janeiro podem ter o mercado só para eles, além de valores para negociação um pouco mais interessantes.

Esses são só alguns dos fatores que influenciam na escolha do momento ideal para investir no imóvel certo, mas a dica de ouro é: poupe até ter o valor da entrada e observe o mercado sempre de olho nas boas oportunidades. Elas podem surgir em qualquer época do ano. E claro, procure sempre o auxílio de um corretor imobiliário com CRECI.

## 02

# ESCOLHENDO O APARTAMENTO IDEAL

Quantos quartos? Precisa de gabinete? Deseja varanda gourmet? DCE?

Se você planejou-se com o valor para a entrada e já decidiu que chegou o momento de investir, agora precisa encontrar qual o tipo de imóvel que vai atender suas necessidades. E nesse momento, além de somente pensar no orçamento, como muitas pessoas fazem, você deve considerar outros pontos como:

- **A quantidade de moradores atuais**

Esse é um fator determinante na quantidade de quartos a ser escolhido. Pense com calma para não acabar realizando o sonho da sua vida e acabar morando no aperto, por achar que iria dar, ou morar com excesso, por achar que iria faltar.

- **Localização**

Pense na sua locomoção. O trajeto que você fará no seu dia a dia e os lugares que precisa ir frequentemente, mas não

esqueça que um imóvel bem localizado faz com que a propriedade seja considerada um patrimônio mais sólido, valorizado e desejado, em comparação com outros imóveis. Considera-se um imóvel bem localizado por um bairro tranquilo, bem acessível e que conta com uma boa rede de transportes, características que trazem mais praticidade e facilitam a rotina dos moradores.

- **A possibilidade de aumentar a família no futuro**

É jovem e está começando sua família? Um imóvel é um investimento a longo prazo, talvez até para vida inteira, então não esqueça de considerar a possibilidade da chegada de novos membros na família.

- **Pense nas necessidades individuais**

Além de dormir, cozinhar ou usar o banheiro, nós fazemos inúmeras atividades em casa e há quem, inclusive, trabalha ou pratica algum hobby em casa. Nesse caso, você deve considerar as suas necessidades e também dos demais moradores. Pode ser que você precise de um ateliê de pintura, sala de estudos/trabalho ou brinquedoteca. Uma cozinha mais espaçosa ou uma varanda gourmet com churrasqueira.





- **Você tem algum pet?**

Se você cria algum animal doméstico como gato, cachorro, peixe, hamster ou qualquer outro, deve pensar também no conforto do seu bichinho, afinal você os cria. Então já pense que deve ter um espaço para seu bichinho também.

- **Segurança**

A maioria dos imóveis modernos já contam com funcionalidades de proteção como câmeras, portaria, alarmes, vigilantes e portões automáticos, mas antes de investir não custa nada se certificar de que realmente há e que funciona.

- **Iluminação natural**

Não deixe de verificar a incidência da luz do Sol na propriedade. Essa característica é importante para trazer mais disposição e qualidade de vida aos moradores. No entanto, isso também pode ser um inconveniente, se houver excesso de raios solares ou se o ambiente ficar muito quente, por exemplo.

Todos os itens são importantes e pensar com calma em cada um irá te poupar de passar por apertos no futuro. São muitos detalhes, mas com auxílio de um corretor imobiliário, todas essas dúvidas são rapidamente respondidas.

## 03

### **DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA**

Primeiramente, vamos a lista dos documentos necessários que você deve portar na hora de comprar seu novo apartamento.

- Carteira de identidade;
- CPF (Cadastro de Pessoas Físicas);
- Comprovante de residência;
- Certidão de nascimento (solteiros) ou de casamento;

- Carteira de trabalho e extrato do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), caso seja utilizado na aquisição.
- Comprovante de rendimentos.

Podem ser cobrados ainda outros papéis como Escritura pública de pacto antenupcial, comprovantes de renda atualizados, certidão de quitação de tributos federais (se for comerciante) e certidões negativas, que poderão ser solicitados em casos de pessoas divorciadas, de união estável ou, ainda, de profissionais autônomos.

Além dos seus documentos, há também os do imóvel que você receberá. No caso dos apartamentos novos é tudo mais prático porque não há donos anteriores, conseqüentemente, não haverá dívidas antigas ou quaisquer outros tipos de problemas documentais, nem será necessário fazer uma transferência de um proprietário para outro. Já vem todos os documentos diretamente em seu nome.



Veja a lista com todos os documentos do imóvel:

- Título de propriedade com registro;
  - Certidão negativa de ônus reais (comprovando que o imóvel está livre de dívidas);
  - Certidão negativa de IPTU;
  - Averbação da construção junto ao Registro de Imóveis;
  - Registro de ações reipersecutórias e alienações (comprovando que o imóvel não foi vendido informalmente);
  - Cópia do boleto com o registro de pagamento do TCA (Taxa de Cadastro e Avaliação);
  - Carta de “Habite-se” (alvará de utilização);
- Planta baixa;
- Certidão enfitêutica (para edificações construídas em terreno foreiro);
- A.R.T. do engenheiro responsável pela obra;
- Opção de compra e venda preenchida corretamente, datada e assinada.

## 04

### **TAXAS E IMPOSTOS**

Além dos gastos extras gerados na compra e na mudança, os processos de financiamento envolvem despesas com escrituração e impostos básicos. Veja alguns itens que serão cobrados para não ser pego de surpresa:

- ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), aplicado segundo alíquota de cada município. O valor geralmente gira entre 2% até 5% do valor total do imóvel.

- Custos com avaliação das condições do imóvel por especialistas;
- Custos com análise jurídica da documentação;
- Documentos de cartório e registro de imóvel.

Essas e outras eventuais despesas vão aparecer na hora de financiar um imóvel. Para evitar as surpresas com esses valores e não comprometer sua renda mensal, programe-se para ter a quantia necessária para efetuar essas transações sem passar aperto.

## 05

### **MUDANÇA: O GRANDE DIA!**

Após uma longa e boa jornada na compra do seu imóvel novo, vai chegar o grande dia. A mudança pode ser cansativa e estressante, mas também pode ser organizada e prazerosa. Seu planejamento é que vai determinar o estado de espírito da sua mudança. Se bem planejada, você fará tudo com calma e vai aproveitar a despedida da antiga casa e a chegada no seu novo lar.

Agora vamos ver algumas dicas para fazer uma mudança sem estresse e complicações.



## • **Planejamento**

Não dá para preparar uma mudança em um final de semana ou da noite para o dia. Organizar o que tem que fazer e até quando tem que ser feito é a primeira tarefa da sua mudança. Se você tiver perdido por onde começar, faça uma planilha no computador ou em um caderno mesmo e coloque as tarefas por ordem de execução: conseguir caixas, embalagens, limpar a casa nova, contratar uma empresa de transporte ou conseguir um carro de amigos para o transporte dos itens mais pesados, avisar parentes e amigos, enfim. Faça um cronograma completo para que as tarefas sejam cumpridas na ordem correta e nada fuja do controle.

## • **Quem vai e quem fica?**

Chegou a hora de desmontar a casa. Comece pelos objetos menores, peças de roupas, pequenos objetos, utensílios domésticos e deixe os móveis para serem desmontados por último. Esse é o momento de praticar o desapego. Se você não usou ou não deu falta no último ano, se desfça. Doe, venda, enfim. Leve para sua casa nova apenas o que lhe for útil.

## • **Vistoria**

Se você mora de aluguel não pode esquecer dos detalhes burocráticos antes de sair. O locatário vai verificar se o imóvel está sendo entregue em perfeito estado e você deve acompanhar essa vistoria pessoalmente e verifique cada item descrito no contrato para não pagar multas desnecessárias ou abusivas. O ideal é limpar a casa, pintá-la e arrumar pequenos defeitos, como buracos que tenham sido feitos para pendurar quadros ou móveis nas paredes. Em casos de dúvidas, verifique a lei do inquilinato.

- **Kit de emergência**

Às vezes a arrumação da mudança demora mais de um dia, e nesse tempo você poderá ter outros compromissos como ir ao trabalho, escola, entre outros, e vai precisar de alguns dos seus pertences para sair, então deixe fácil em alguma mochila mudas de roupas, itens de higiene pessoal como escova de dentes, produtos de banho, etc. Isso evitará o desgaste de ter que desfazer algumas malas antes da hora.

Ex: desfazer a mala de roupas com o guarda-roupa ainda desmontado.

- **Seja claro nos avisos**

Colocou copos e taças de vidro ou algum material frágil numa caixa? Cole uma etiqueta grande avisando da necessidade de se ter cuidado com aquela caixa. Você certamente vai encaixotar todas as suas coisas, mas dificilmente irá carregar tudo sozinho no dia da mudança, então seja claro nos avisos.

- **Horários**

Atenção aos horários que são permitidos fazer a mudança no local que você mora e no futuro local que irá morar. Não é nada legal chegar na casa nova já causando o inconvenientes.

- **Agende serviços de Luz, água, internet, etc.**

É de extrema importância que você certifique-se de que esses serviços, especialmente o de energia, já esteja disponível no apartamento. Lembre-se que deve ser feito agendamento prévio, então não deixe para agendar quando chegar com a mudança na casa. Ligue antes e transfira todos os serviços para o novo endereço, altere os dados de endereço de cobrança e lembre-se de saldar todas as dívidas do endereço que está de saída.

Investir em um apartamento novo não é um processo difícil. São muitos detalhes sim, porque afinal de contas estamos falando de um investimento alto, mas com a ajuda de um corretor imobiliário esse processo fica bem simples e fácil de entender. Mas mesmo assim é importante você estar sempre atento e saber quais são todos os passos na hora de realizar seu maior sonho.





consencoedificacoes



<https://consencoedificacoes.com.br/>