

E-BOOK

COMO COMPRAR MEU PRIMEIRO IMÓVEL?

BE **BethaEspaço** CRECI: 4294-J
IMÓVEIS



CHEGOU A HORA DE CONQUISTAR O SEU ESPAÇO

Este é um e-book feito pela Imobiliária Betha Espaço para pessoas que querem comprar o seu primeiro imóvel. O que nos ajudou a construí-lo foi a experiência de mais de **35 anos de atuação no mercado capixaba**. São dezenas de vendas e quase mil locações por ano. Vamos compartilhar agora detalhes e dicas que vão te ajudar a realizar este sonho.

Distribuição Gratuita. Conteúdo criado por Imobiliária Betha Espaço, 2019.

www.bethaespaco.com.br

As informações, valores e taxas mencionados neste e-book são referentes a um processo de compra de um imóvel na cidade de Vitória/ES em março de 2019 e podem variar a qualquer momento.

JÁ FAZ PARTE DA CULTURA DO BRASILEIRO

Comprar um imóvel é a realização de um sonho! Morar com estabilidade e tranquilidade, ter a liberdade de transformar o apartamento em um lar com a sua cara ou montar um negócio sem precisar pagar aluguel: esses são motivos que levam muita gente a tomar a decisão de buscar um espaço para chamar de seu.

Ser dono de um imóvel traz segurança e dá suporte para a realização de muitos outros sonhos. Mas, se por um lado não faltam motivos para querer comprar, por outro sobram dúvidas e incertezas sobre esse processo.

Para ajudá-lo a entender melhor, nós preparamos um conteúdo **dividido em 8 tópicos**, rápido e didático, que fará com que a compra do seu primeiro imóvel seja segura e objetiva.

Se você já é dono de um imóvel e pensa em comprar outros ou é um proprietário e quer vender o seu bem, este e-book também vale para você!



Defina o momento ideal

A primeira coisa para quem planeja comprar o seu primeiro imóvel é definir **quando** isso pode acontecer. É possível iniciar este processo agora? Nos próximos seis ou doze meses? Ou você precisa se capitalizar por mais alguns anos?

Saber quando comprar o imóvel é fundamental para pensar nas próximas ações, como pesquisar opções, buscar financiamento e entender outras etapas.

Se no momento o seu orçamento está apertado ou você tem outras prioridades (como pagar os estudos, terminar as prestações do carro ou se estabilizar no emprego), o ideal é aprender como funciona o processo e deixar para realizá-lo futuramente.

#FICADICA

A compra de um imóvel deve ser planejada e ocorrer no momento certo, para que você consiga cumprir de forma responsável com todas as exigências. Além das questões citadas acima, fique ligado nas 'interferências' do **cenário econômico**, como alta e baixa de juros e valorização em determinada região, por exemplo.

Colocou uma possível data em mente? Então vamos para os próximos tópicos!

2

Conheça sua capacidade de compra

Agora que você já tem em mente quando comprar o seu imóvel, vamos falar da sua **capacidade de compra**. Mas o que é isso?

Precisamos ser objetivos e realistas quando o assunto é comprar um imóvel. Não adianta sonhar com uma cobertura de quatro quartos se não podemos pagar por ela. Da mesma forma, pode ser que com a sua renda atual + economias já seja possível comprar aquele apê que tanto quer.

Descubra a sua capacidade de compra, ou seja, **quanto dinheiro você tem disponível** (ou pode obter com financiamento) **e o que é possível comprar com essa grana**. Assim, você consegue ser mais realista e objetivo, economizando tempo na hora de pesquisar os imóveis.

Lembre-se: mesmo que você não vá fazer a compra à vista, será necessário ter um dinheiro em mãos. Isso porque você precisará arcar com alguns custos (documentação, impostos e taxas que serão explicados a seguir), além de pagar um sinal ao vendedor (um valor de entrada, que será no mínimo 10% do valor total do imóvel). Os financiamentos encontrados no mercado não cobrem 100% do valor da compra, explicaremos isso a seguir.

Saiba mais sobre **Financiamento Bancário** 

#FICADICA

Financiamento Bancário

Nem todo mundo consegue pagar um imóvel à vista. A maioria das pessoas recorre a financiamentos bancários, uma alternativa que facilita a realização deste sonho. Mas você já parou para pensar em **quanto \$\$\$ de financiamento você é capaz de conseguir com a renda que recebe?** Você pode descobrir acessando os sites das instituições bancárias e respondendo aos questionários de **simulação de financiamento para imóveis**.

* A depender da instituição financeira, o valor emprestado deverá ser pago com juros e no prazo máximo de 360 meses (30 anos). Para conseguir obtê-lo, além de apresentar algumas documentações pessoais, você precisará comprovar uma renda mensal de no mínimo três vezes o valor da maior parcela do financiamento.

A Caixa Econômica, por exemplo, é uma instituição que oferece financiamento bancário. Faça a simulação no site da Caixa ou diretamente com o seu banco(www.caixa.gov.br).

Ficou com dúvidas sobre questões de financiamento? Procure ajuda especializada! Imobiliárias e correspondentes bancários podem te auxiliar na simulação de financiamentos e demais assessorias. Na imobiliária *Betha Espaço* você não paga nada a mais por esses serviços, venha tomar um café com a gente!

**Essas informações podem variar de acordo com a instituição financeira. Consulte termos e condições.*

3

Poupe dinheiro e faça render

Às vezes, sonhamos tanto com algo, mas não nos movimentamos o suficiente para tornar realidade. Se você não tem uma boa reserva financeira, levantar dinheiro para comprar um imóvel não é fácil, pode até levar anos, mas é completamente possível.

Estabeleça o valor aproximado que você precisa de acordo com o imóvel que deseja e faça o seu planejamento. Veja quanto você precisa juntar por mês e comece hoje mesmo a poupar!

Mas espera aí, poupar maaaaais? Como eu vou conseguir isso?

Sempre tem um gasto que podemos “cortar”. Especialistas indicam começar por planos de TV que quase nunca assistimos, trocar a academia atual ou o salão de beleza por um mais em conta, evitar jantares e refeições fora de casa, além de não ceder às tentações do consumismo: roupas, calçados e presentes só quando forem necessários.

Outra dica valiosa é se aprofundar nos temas “**Educação Financeira**” e “**Planejamento Financeiro**” (uma busca no Google já é capaz de trazer conteúdos interessantes). Saiba que, além de poupar, você pode fazer o seu dinheiro render. Um dos caminhos mais comuns é tirar da poupança e aplicar em um fundo de investimento, por exemplo.

**Coloque o seu sonho em primeiro lugar e siga com disciplina.
Você consegue, você pode!**

Como funciona o processo de compra e venda de um imóvel?

Vamos lá! Chegamos à parte mais burocrática deste e-book: entender como funciona o processo de compra e venda de um imóvel. Vamos ser objetivos:



PROPOSTA: O processo inicia quando você gosta de um imóvel e decide comprá-lo. Para começar, faça uma proposta ao vendedor. Você pode concordar com o valor que está sendo ofertado ou tentar negociar um novo preço. Nessa proposta, também será preciso informar como pretende fazer o pagamento (a partir do momento que você faz uma proposta, já deve ter as questões sobre pagamento definidas).

ANÁLISE DE DOCUMENTOS: Se o vendedor aceitou a sua proposta, é hora de analisar com muita atenção toda a documentação necessária para transmissão da propriedade (tanto do imóvel, quanto dos envolvidos – vendedor e comprador). Essas informações devem ser precisas e atualizadas, pois servirão de base para montar todo o processo.

Você só estará seguro e tranquilo se tiver o respaldo de uma documentação completa. É preciso ter tudo em mãos, desde os documentos do imóvel até os comprovantes de pagamentos em dia (referentes a condomínio, luz, IPTU e outros).

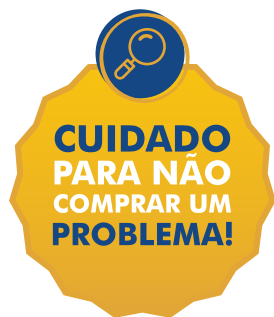
ATENÇÃO: Se você está comprando o primeiro imóvel em seu nome e utilizando financiamento, **você tem direito a desconto** em algumas taxas do processo. Consulte!



HORA DE MONTAR O CONTRATO

Chegou a hora: vamos montar o **CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**. Neste contrato, devemos informar e qualificar os envolvidos, o imóvel, o valor, a forma de pagamento, os prazos, direitos, deveres e penalidades para cada envolvido. Parece muita coisa? É porque é! Como já falamos, precisamos de segurança para comprar um imóvel. Fuja dos contratos que não especificam cada detalhe do processo.

Aqui, vale destacar que procurar uma imobiliária pode ser mais seguro, pois elas já têm os padrões de contratos para que você não deixe de contemplar detalhes importantes.



PAGAMENTO e TAXAS

Contrato revisado e assinado? É hora de pagar! Se o pagamento for à vista (o valor total quitado com suas próprias economias), é só transferir para o vendedor e ir atrás da escritura. Uma escritura, hoje, sai aproximadamente R\$6.500.

Se você vai recorrer a financiamento, a dica é procurar um correspondente bancário para tirar todas as dúvidas e auxiliar neste processo. Saiba que, além da documentação, a contratação de um financiamento tem custos (normalmente, entre R\$1.500 a R\$4.000). O prazo gira em torno de 30 dias para que tudo esteja devidamente aprovado e você tenha direitos sobre o seu novo imóvel.



SALDO DO FGTS

Para quem vai usar o saldo do FGTS, o processo corre de forma similar a quem vai trabalhar com financiamento, podendo variar para cada pessoa.

Além disso, existem outras TAXAS que você precisa colocar na conta:

ITBI: é o imposto sobre transações imobiliárias. Todos devem pagar e o seu valor varia em torno de 2% o valor da transação.

DESPESAS DE REGISTRO: são as despesas com cartórios. Todos devem pagar e, para imóveis acima de R\$200mil, ficam em torno R\$4.700.

CERTIDÕES: Você precisará pagar taxas aos cartórios para emissão de certidões.

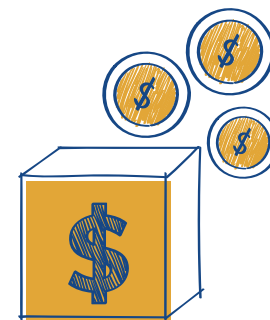
LAUDÊMIO: caso o imóvel tenha sido construído nos chamados “Terrenos de Marinha”, você precisará pagar essa taxa. Vale consultar essa questão antes de decidir pela compra.

Ufa, Acabou! Agora você deve estar entendendo porque é preciso muito planejamento antes de se arriscar na compra de um imóvel. Caso algum desses compromissos não seja cumprido, a compra pode não ser efetuada ou você pode ter graves complicações.

ATENÇÃO: Nem todos os processos de venda são iguais, mas devem obedecer a regras e padrões que sejam **SEGUROS** para quem está vendendo e quem está comprando. *Os valores e taxas mencionados neste e-book são referentes a um processo de compra de um imóvel na cidade de Vitória/ES em março de 2019 e podem variar a qualquer momento.*

ACOMPANHAMENTO ESPECIALIZADO

A imobiliária *Betha Espaço* se compromete em assessorar os seus clientes em todas as etapas do processo, desde a escolha dos imóveis com visitas acompanhadas, passando pela assinatura do contrato, troca de titularidades e a entrega das chaves.



5

Busque o imóvel ideal

Depois de conhecer o processo e ter em mente todas as suas exigências, você está na melhor parte: **escolher o seu futuro imóvel!** Aqui, o seu sonho começa a tomar forma e o coração acelera de felicidade!

Porém, apesar de prazeroso, esse processo pode se tornar cansativo se você não tiver **objetividade**. Já falamos sobre a sua capacidade de compra. Acrescente a ela mais alguns detalhes e defina o perfil ideal do imóvel que procura antes de começar a buscar.

Não adianta querer aquele apê gigante se você pretende morar sozinho. Não adianta comprar uma quitinete se você pretende casar e aumentar a família. Considere todas as variáveis da sua vida hoje e nos próximos anos para a compra ser a mais assertiva possível.

#FICADICA

Faça uma previsão das futuras despesas do novo imóvel. Lembre-se que, junto com ele, virão contas de condomínio, reformas, luz, IPTU e outros.

O imóvel está muito abaixo do preço de mercado? Desconfie! Alguma coisa pode estar errada.

Na hora de pesquisar, esteja atento aos pontos principais:

- Preço
- Localização
- Metragem
- Quantos de quartos e banheiros
- Vagas de garagem
- Posição do sol
- Estrutura do condomínio
- Conservação



NOVO OU USADO?

Vamos direto ao ponto: como se trata do primeiro imóvel, talvez seja mais interessante comprar um pronto/usado do que investir em um imóvel na planta. Isso porque a **possibilidade de mudança é imediata**. Lembre-se também que um imóvel já pronto/usado pode se tornar novo com uma simples reforma.

MAS E SE EU NÃO ACHAR O IMÓVEL DOS MEUS SONHOS?

Nem sempre achamos ou podemos comprar um imóvel exatamente como sonhamos. Mas não se preocupe, pois existe aquele comportamento comum no mercado imobiliário: você compra algo de acordo com a sua atual capacidade e vai usando-o como “degrau”: espera valorizar, vende e compra um melhor. Espera valorizar, vende e compra um melhor. E assim você acaba alcançando o imóvel dos seus sonhos. O importante é começar!

ONDE PROCURAR?

Busque online! Atualmente, todo mundo está conectado. A internet e o uso de smartphones facilitou o acesso às informações e mudou a forma como as pessoas compram imóveis. O consumidor, antes de fechar negócio, deve procurar em sites e comparar as opções, preços, reputação de quem está ofertando e simular financiamentos. Você pode começar buscando em portais especializados em imóveis (Zap e Netimóveis, por exemplo) e nas redes sociais.

PROCURE NAS IMOBILIÁRIAS

Outro canal supereficiente são **as imobiliárias da região e os seus sites**. Pessoas que estão vendendo os seus imóveis tendem a buscar por corretores e imobiliárias do bairro para auxiliarem a fechar negócio.

Visite www.bethaespaco.com.br e confira milhares de ofertas + atendimento especializado para comprar o seu primeiro imóvel!

Quando o assunto é comprar um imóvel, o que os consumidores mais pesquisam na internet?

PREÇO 61%

LOCALIZAÇÃO 53%

FOTOS 52%

COMPARAR OPÇÕES 38%

*Fonte: Viva Real

Etapas de um processo de COMPRA de um imóvel pela internet: Pode levar semanas ou meses!

Descoberta: O cliente visualiza o seu imóvel nas redes e algo chama a sua atenção (as fotos, o valor, a localização, etc.)

Reconhecimento: Depois de despertar a sua atenção, o cliente vai querer saber todas as informações do imóvel: metragem, quantidade de quartos, posição do sol, andar do apartamento... Por isso é importante fazer anúncios completos na internet.

Consideração: é a fase em que o cliente considera de fato aquele negócio. É possivelmente nesta fase que ele vai querer visitar o imóvel.

Decisão de compra: Se atende todos os requisitos, o cliente decide comprar o imóvel.

6

Negocie!

Encontrou o imóvel ideal? Então vamos fechar o negócio! Já concluídas todas as etapas anteriores, agora é a hora de negociar com o proprietário, e isso é válido também para imobiliárias e construtoras.

- **Pesquise a média de preços da região** (vale a pena buscar o valor do metro quadrado). Assim, você terá mais argumento para negociar;
- **Observe a situação e as características do imóvel.** Caso você tenha encontrado algum problema no imóvel, você pode pedir desconto ao proprietário (leia-se "problemas" como algum vazamento, piso estufado ou outros – e não aquelas melhorias que você já imaginou fazer).
- **Verifique sobre uma possível valorização da região nos próximos anos:** um shopping ou um grande mercado vai inaugurar próximo ao imóvel ou o bairro está em expansão, por exemplo. Isso pode justificar uma alta no valor do imóvel.

*Se houver dúvida sobre qual preço oferecer ao comprador, **procure uma imobiliária** para uma avaliação profissional, atualizada e realista. Assim você não erra neste quesito e foge do risco de perder dinheiro!*

#FICADICA

Vá com calma: Às vezes, queremos tanto aquele imóvel, que acabamos nos precipitando. Deixe as coisas fluírem. *Neste ponto, contar com uma assessoria de uma imobiliária também pode ajudar, pois deixa a negociação mais profissional.*

7 Peça ajuda especializada

Com as dicas deste e-book, fica mais fácil se preparar para o sonho do primeiro imóvel, não é mesmo?!

Mas, como você pôde ver, muitas etapas do processo podem ser agilizadas quando se tem o **suporte especializado, técnico e jurídico de uma imobiliária**. Por isso, não hesite em procurar ajuda profissional. Você não paga nada a mais por comprar um imóvel através de uma imobiliária e ainda garante mais segurança e tranquilidade.

Ao fazer tudo sozinho, você corre o risco de demorar mais tempo para fechar negócio, montar contratos falhos, perder tempo e dinheiro!

E não se esqueça: Na hora de fazer qualquer transação envolvendo profissionais do mercado imobiliário, verifique se eles e a empresa que representam possuem registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) e emitem Nota Fiscal.

8 Comemore a sua conquista!

Parabéns! Se você chegou ao final este e-book, o tão esperado sonho de comprar o seu imóvel pode estar mais próximo. Agora, você já sabe como funciona o processo, já definiu qual o melhor momento e o que precisa ser feito para que esse sonho se torne realidade.

Com o imóvel comprado, é hora de relaxar em um cantinho todo seu e comemorar!

BENEFÍCIOS PARA QUEM COMPRA UM IMÓVEL:

- **Tranquilidade**
- **Estabilidade**
- **Investimento que valoriza**
- **Fugir do aluguel**
- **Deixar seu imóvel com a sua cara**
- **Focar nas próximas conquistas!**

COMPRE O SEU IMÓVEL COM A BETHA ESPAÇO!

Nós temos mais de 3 MIL OFERTAS DE IMÓVEIS disponíveis para VENDA no Espírito Santo. Além disso, cuidamos de todos os detalhes para você realizar o sonho do primeiro imóvel com tranquilidade e segurança!

MAIS DE
6 MIL CLIENTES
NA CARTEIRA

MAIS DE
3 MIL OFERTAS
DISPONÍVEIS

ASSESSORIA
COMPLETA
EM TODO O PROCESSO

WWW.BETHAESPACO.COM.BR

CLIQUE E ACESSE AGORA!

É PROPRIETÁRIO? ANUNCIE O SEU IMÓVEL NA BETHA:



ANÚNCIO NOS PRINCIPAIS PORTAIS IMOBILIÁRIOS

Netimóveis, ZAP, OLX



ANÚNCIO NAS REDES SOCIAIS

Facebook e Instagram



ANÚNCIO ATRAVÉS DE PLACAS

Divulgação completa!



SEGURANÇA NA LOCAÇÃO

35 anos de experiência



GARANTIA DE 3 MESES DE ALUGUEL

Em casos de inadimplência



SEGUROS RESIDENCIAIS

Seu imóvel protegido



LOCAÇÃO ADMINISTRADA

Manutenção, Pgtos em dia



COMPLETA E ATENTA VISTORIA

Para um contrato seguro



ASSESSORIA COMPLETA COMPRA E VENDA

Vamos fechar bons negócios!



LOJAS EM TODA GRANDE VITÓRIA

Tem uma perto de você!



WWW.BETHAESPACO.COM.BR

J. da Penha
3335-5444

J. Camburi
3022-5444

Serra
3375-6000

Vila Velha
3320-5151

Não é permitida a cópia das informações deste e-book sem a permissão da Betha Espaço. Entre em contato através de marketing@bethaespaco.com.br
As informações aqui disponibilizadas podem sofrer alterações sem prévio aviso.