

# GUIA DE FINANÇAS

PASSO A PASSO PARA  
COMPRAR O PRIMEIRO IMÓVEL!



# O QUE PRECISA SER FEITO ANTES DE ADQUIRIR O SEU!

Ter a casa própria é o sonho de muita gente que quer viver longe do aluguel e em um lugar que possa ser chamado de “meu”. Quem deseja estabilidade e um futuro tranquilo para a família sempre vai atrás desse sonho.

O problema é que, por falta de organização, informação e planejamento financeiro, o sonho pode virar um pesadelo.

Aqueles que querem comprar o primeiro imóvel se deparam com uma série de questões que dificultam a aquisição da casa própria. Os principais problemas são financeiros.

Quanto preciso para comprar um imóvel? Como posso pagá-lo? Como economizar no dia a dia para alcançar meu objetivo? Esses são alguns dos dilemas que aparecem na hora de comprar o imóvel.

O lado bom, porém, é que com conhecimento, planejamento e disciplina é possível adquirir seu imóvel sem trazer junto a preocupação e as dores de cabeça.

Quer saber como? Confira no nosso guia o passo a passo de como executar um planejamento financeiro eficiente para comprar o primeiro imóvel. Descubra também os gastos reais que você terá e quais são as melhores condições de pagamento que combinam com seu bolso!

# COMO FAZER UM PLANEJAMENTO FINANCEIRO PARA COMPRAR UM IMÓVEL?

Para concretizar o sonho da casa própria é preciso, primeiro, juntar dinheiro. Como essa é uma aquisição de um bem de alto valor, é fundamental que seja feito um planejamento financeiro cuidadoso para você não acabar se endividando.

O planejamento é uma forma de organizar e administrar seu dinheiro. Consciente das suas condições e possibilidades financeiras, vai ficar muito mais fácil comprar seu imóvel.

Vamos explicar, passo a passo, como elaborar seu planejamento e dar algumas dicas que vai ajudá-lo a ter o dinheiro necessário para a compra.



**Veja só:**



# 1

## CONTROLANDO O DINHEIRO

O primeiro passo é saber como anda sua atual situação financeira. Para isso, comece a anotar em um caderninho, em planilhas ou em aplicativos todas as suas receitas e despesas.

Ou seja, identifique de onde vem o dinheiro e como ele está sendo gasto. Anote tudo! Dessa forma você vai conseguir ver como tem fechado o mês — no positivo ou no vermelho.

Você precisa saber quanto gasta com tudo: comida, moradia, transporte, lazer, etc. Com as anotações, você vai identificar como tem gastado seu dinheiro, e aí fica bem mais fácil cortar despesas e economizar.





# 2

## POUPANDO

Você já tem o hábito de poupar mensalmente? Qual a porcentagem dos seus rendimentos você investe na poupança?

Quem quer comprar um imóvel tem que saber poupar, seja para ter dinheiro na hora de dar uma entrada ou para quitar prestações de financiamento.

Poupar é regra de ouro e não deve ser esquecida! Separe, no mínimo, 10% do seu salário todo mês para a poupança. Não deixe para poupar apenas o que sobrar depois de pagar as contas.

Considere nos seus cálculos mensais uma parcela fixa que deve ir para sua poupança. Caso consiga poupar mais que 10%, você só tem a ganhar!



# 3

## RENEGOCIANDO DÍVIDAS

Antes de tomar uma decisão importante como comprar o primeiro imóvel, é importante avaliar como estão suas dívidas. Busque quitá-las antes de entrar em um financiamento.

A melhor forma de fazer isso é renegociando com credores os valores e prazos das suas dívidas. Analise quanto você pode separar mensalmente para pagar as dívidas, renegocie de acordo com suas condições e tente quitá-las o mais rápido possível.

Uma boa opção é pagar as pequenas dívidas primeiro e depois as maiores.





# 4

## ECONOMIZANDO

Para conseguir cumprir todos os seus compromissos financeiros e ainda comprar seu imóvel, é fundamental economizar. Comece mudando hábitos em casa para diminuir nas contas de água e luz, por exemplo.

Fique de olho também nas faturas dos cartões de crédito. Por falar nisso, opte sempre por compras à vista, já que você evita as dívidas e ainda consegue descontos.

Ao fazer suas anotações de gastos, perceba quais são os gastos que podem ser diminuídos ou reduzidos. Você pode, por exemplo, escolher uma academia mais barata ou praticar esportes gratuitos ao ar livre.

Quando for ao supermercado, tente comprar apenas o que está na lista de compras e fugir dos impulsos consumistas. Outra dica de economia é evitar refeições fora de casa e optar por transportes compartilhados, sejam públicos ou em esquemas de caronas.



# 5

## TRAÇANDO OBJETIVOS

A gente já sabe que o objetivo final é comprar o imóvel. Mas, para chegar lá, trace outras metas que ajudem a manter a disciplina e foco na economia.

Estabeleça metas de economia em diferentes períodos, como por exemplo: economizar R\$ 100,00 no mês nas contas domésticas e R\$ 1.000,00 durante o ano.





# 6

## AVALIANDO PRESTAÇÕES

Esse passo é muito importante para quem quer financiar a compra do imóvel. Antes de assumir a dívida, faça os cálculos e avalie quanto você poderá, mensalmente, destinar para o pagamento das prestações sem comprometer seus outros compromissos.

Você precisa saber quanto você tem para gastar e só depois encontrar um imóvel e condições de pagamento que se adaptem à sua realidade.

Geralmente, os financiamentos podem representar até 30% da renda mensal. Valores acima disso tendem a complicar as contas do mês e gerar outras dívidas. Por isso, fique atento e negocie parcelas que caibam no seu bolso.



# 7

## MOVIMENTANDO E AUMENTANDO SEU DINHEIRO

Economizar e planejar é importante, mas aumentar a renda é o que todos querem, não é mesmo? Para fazer isso, considere investir seu dinheiro de forma inteligente. Existem opções de investimentos financeiros, como em títulos de dívidas públicas, que apresentam baixo risco de investimento e rendimento significativo.

Você também pode aumentar sua renda por meio de atividades extras para além do seu trabalho. Investir em trabalhos como freelancer sem nem sair de casa quando apostar em um empreendimento próprio, como vender artesanatos ou comidas feitas por você, são também boas opções. Use a criatividade e originalidade: o que importa é aumentar o cofrinho no final do mês.



# Quais são as opções para quem quer comprar um imóvel com pouco dinheiro?

Agora que você já sabe como se organizar financeiramente para ter sua casa ou apartamento, vamos falar um pouco mais sobre as condições de pagamento.

Na maioria dos casos de compra, o financiamento de imóvel é a opção escolhida pelos compradores, aquela em que você paga pela compra pouco a pouco. Acontece que existem tipos de financiamentos diferentes e condições que podem ser mais adequadas ao seu perfil e suas necessidades.



**Entenda  
melhor:**

## **1 - Minha Casa Minha Vida**

O Minha Casa Minha Vida é o programa de financiamento habitacional do Governo Federal que ajuda quem quer comprar um imóvel. Existem critérios para participar do programa, como ter renda fixa de até no máximo R\$ 6.500,00.

As formas de pagamento serão analisadas de acordo com cada caso. A partir de então, serão definidos o valor da entrada, das prestações, o tempo do financiamento e os descontos que você poderá ganhar.

## **2 - Financiamento da Caixa**

A Caixa Econômica Federal oferece oportunidades de financiamento para quem quer adquirir um imóvel, seja ele novo ou usado.

De acordo com a situação financeira do comprador, são negociados o contrato de financiamento.

Os juros praticados pelo financiamento da Caixa são baixos, o que atrai os compradores.

### **3 - Financiamento de bancos**

Outros bancos, como o Banco do Brasil, Bradesco e Itaú também oferecem opções de financiamento de imóveis.

Essa pode ser uma boa opção para quem não se encaixa nas condições dos programas governamentais e já possui contas abertas nessas instituições.

A dica é, ainda que você já tenha conta em um banco, pesquisar e simular as condições de financiamento nos outros, para garantir as melhores taxas.

### **4 - Financiamento com a incorporadora**

As construtoras, além de construírem seu imóvel, também oferecem possibilidades de financiamento para seus clientes.

O comprador pode financiar junto a empresa seu imóvel, ou seja, diretamente com a construtora / incorporadora.

As vantagens do financiamento com a construtora / incorporadora é que a negociação é mais flexível. Com o financiamento da construtora / incorporadora você consegue fazer a negociação de forma direta simples e sem complicações.

## Qual é a quantia ideal para dar uma entrada no imóvel?

Quando você escolher a melhor forma de fazer seu financiamento, vai ser preciso começar a se organizar para conseguir as melhores condições de parcelamento. Isso vai depender diretamente do valor de entrada que você der pelo imóvel.

Quanto maior a entrada na hora de começar o financiamento, mais o valor final torna-se negociável e menores serão as prestações. Ainda, menos tempo você levará para quitar o valor total.

Dessa forma, recomenda-se que sejam dados, pelo menos, 20% do valor total do imóvel como entrada. Se o imóvel custa R\$ 150.000,00, comece o financiamento quando dispor de, no mínimo, R\$ 30.000,00, por exemplo. Por mais que essa meta possa parecer difícil, ela é alcançável com o esforço e a dedicação adequados.

Caso você não tenha essa porcentagem (e ter o imóvel seja urgente para você), tente poupar para chegar o mais próximo desse valor. Vale a pena cada centavo economizado para aliviar as despesas no futuro, já que quanto mais você pagar agora, menos você pagará daqui um tempo.

## Quais são os gastos extras na compra de um imóvel?

Todo planejamento financeiro para comprar um imóvel precisa levar em consideração os gastos do processo de compra e financiamento — que muitas vezes são omitidos para o comprador. Caso você não se prepare corretamente para esse momento, as chances de endividamento durante o financiamento são maiores. Por esse motivo, é preciso se lembrar dos gastos extras que todos esses processos envolvem.

## 1 - Contas e custo de vida

Primeiro, leve em consideração que sua nova casa vai trazer novas contas de luz, água, IPTU, condomínio, internet e etc.

Lembre-se de considerar esses valores no seu planejamento! Outro ponto para ficar atento é em relação ao custo de vida na região do seu novo lar. Caso esteja mudando de uma região menos valorizada para um local mais valorizado, o custo de vida vai aumentar um pouco — e você não pode ignorar esse fato.

Se você paga aluguel atualmente, essa despesa será substituída pelas parcelas do financiamento. Possivelmente, no início, as prestações serão maiores — e isso deve ser planejado no seu orçamento. Contudo, com o tempo, as prestações diminuem e você vai conseguir ficar financeiramente mais folgado.

## 2 - Documentos e impostos da compra e financiamento

Para 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 do comprador:

- ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), aplicado segundo alíquota de cada município;
- 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.



# Conclusão

Como você viu, são muitas despesas e questões burocráticas até conseguir financiar um imóvel. Em meio a tantos números, contas e compromissos, é fácil se perder e deixar o sonho da casa própria mais distante.

A boa notícia é que, conforme nós mostramos, com o planejamento adequado, as informações corretas e muito foco, é possível comprar seu imóvel sem maiores questões.

Para evitar contratemplos, apertos financeiros e um futuro cheio de dívidas, é fundamental começar por uma análise real das suas condições econômicas. Depois, avalie as melhores formas de economizar para dar a entrada na compra. Verifique o melhor financiamento para você de acordo com seu perfil e se comprometa com o pagamento das parcelas.

Seguindo esses passos você vai perceber que o financiamento não é um vilão. Na verdade, ele é uma das melhores formas de fazer você alcançar seu sonho e garantir um futuro tranquilo para você e sua família!



**VENHA FAZER  
UMA VISITA E  
CONHECER O  
DECORADO**

Rua GB-19, Jd. Guanabara II  
Goiânia-GO

**PARQUE**  
INCORPORADORA