



E-BOOK GRATUITO

Guia Passo a Passo para Comprar Seu Primeiro Imóvel

Do planejamento financeiro ao registro em cartório:
tudo o que você precisa saber para comprar com
segurança em Porto Velho.

Sumário

- 01 Defina o seu objetivo
- 02 Organize sua vida financeira
- 03 Faça uma simulação de financiamento
- 04 Separe sua documentação
- 05 Verifique a possibilidade de usar o FGTS
- 06 Escolha o imóvel com atenção
- 07 Analise a documentação do imóvel
- 08 Faça uma proposta
- 09 Aguarde a avaliação e aprovação do banco
- 10 Leia o contrato antes de assinar
- 11 Pague o ITBI e as despesas cartorárias
- 12 Registre o imóvel
- Checklist final

Comprar o primeiro imóvel

Comprar o primeiro imóvel é uma das decisões mais importantes da vida. Para fazer uma escolha segura e evitar problemas, é fundamental seguir algumas etapas — desde o planejamento financeiro até o registro final em cartório.

Neste guia, reunimos os 12 passos essenciais para você conduzir essa compra com segurança, tranquilidade e conhecimento de causa.

PASSO 1

Defina o seu objetivo

Antes de começar a procurar, responda:

- O imóvel será para morar ou investir?
- Você procura casa, apartamento, terreno ou imóvel na planta?
- Quantos quartos precisa?
- Qual localização atende melhor à sua rotina?
- Pretende comprar à vista ou financiar?

Ter clareza sobre essas questões facilita a busca e evita perder tempo com imóveis que não atendem às suas necessidades.

PASSO 2

Organize sua vida financeira

Analise sua renda mensal, dívidas existentes e capacidade de pagamento. Além da entrada, considere despesas como:

- ITBI
- Registro do imóvel
- Escritura, quando necessária
- Avaliação bancária
- Mudança
- Reformas e móveis

Evite comprometer toda a sua reserva financeira na compra. Mantenha uma quantia disponível para emergências e despesas inesperadas.

PASSO 3

Faça uma simulação de financiamento

Antes de escolher o imóvel, procure saber aproximadamente quanto poderá financiar e qual será o valor das parcelas.

Os bancos analisam fatores como renda, histórico de crédito, idade, prazo escolhido e valor do imóvel. As condições de financiamento variam conforme a instituição financeira e o perfil do comprador. A Caixa, por exemplo, disponibiliza simulações e diferentes modalidades de crédito habitacional.

Fonte: Caixa Econômica Federal

PASSO 4

Separe sua documentação

Normalmente, serão solicitados documentos como:

- Documento oficial com foto
- CPF
- Comprovante de residência
- Comprovante de estado civil
- Comprovantes de renda
- Declaração do Imposto de Renda e recibo de entrega
- Extratos bancários, dependendo da análise

A documentação pode variar conforme o banco, a renda do comprador e o tipo de financiamento.

Fonte: Caixa Econômica Federal

PASSO 5

Verifique a possibilidade de usar o FGTS

O saldo do FGTS pode ser utilizado como parte da entrada, para amortizar o financiamento, liquidar o saldo devedor ou pagar parte das prestações, desde que o comprador, o contrato e o imóvel atendam às regras estabelecidas.

Consulte previamente seu saldo e confirme se você se enquadra nos requisitos.

Fonte: Caixa Econômica Federal

PASSO 6

Escolha o imóvel com atenção

Durante as visitas, observe:

- Localização e facilidade de acesso
- Segurança da região
- Estrutura do imóvel
- Sinais de infiltração ou rachaduras
- Instalações elétricas e hidráulicas
- Ventilação e iluminação
- Valor do condomínio
- Conservação das áreas comuns
- Possibilidade de valorização

Visite o imóvel em horários diferentes para conhecer melhor o trânsito, o movimento e a vizinhança.

PASSO 7

Analise a documentação do imóvel

Antes de entregar qualquer valor, verifique a matrícula atualizada do imóvel. Ela apresenta informações importantes, como proprietário, características do bem, financiamentos, penhoras ou outras restrições registradas.

A certidão de matrícula pode ser solicitada ao Registro de Imóveis responsável e também por meio dos serviços eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil.

Também é importante conferir:

- Situação do IPTU
- Débitos de condomínio
- Regularidade da construção
- Documentação do vendedor
- Existência de processos ou impedimentos que possam afetar a negociação

Conte com uma imobiliária e profissionais especializados para realizar essa análise.

Fonte: Registro de Imóveis do Brasil

PASSO 8

Faça uma proposta

Depois de escolher o imóvel e conferir sua documentação, apresente uma proposta formal. A proposta deve informar:

- Valor oferecido
- Forma de pagamento
- Valor da entrada
- Utilização ou não do FGTS
- Prazo para financiamento
- Data prevista para entrega das chaves
- Itens que permanecerão no imóvel

Não entregue sinal ou entrada sem receber um documento que identifique o imóvel, o vendedor, os valores e as condições negociadas.

PASSO 9

Aguarde a avaliação e aprovação do banco

Nos financiamentos, o banco realizará a análise de crédito do comprador e uma avaliação do imóvel.

O financiamento será calculado considerando as condições aprovadas pela instituição e o valor aceito na avaliação bancária. Caso a avaliação fique abaixo do preço negociado, o comprador poderá precisar aumentar a entrada ou renegociar o valor com o vendedor.

PASSO 10

Leia o contrato antes de assinar

Confira cuidadosamente:

- Valor total do imóvel
- Entrada e forma de pagamento
- Taxas e encargos
- Valor e quantidade das parcelas
- Sistema de amortização
- Índice de atualização
- Seguros incluídos
- Multas
- Prazos
- Condições para entrega das chaves

Nunca assine um contrato com espaços em branco ou informações diferentes do que foi combinado.

PASSO 11

Pague o ITBI e as despesas cartorárias

O ITBI é um imposto municipal relacionado à transferência do imóvel. Em Porto Velho, ele é cobrado em operações como compra e venda e faz parte do processo necessário para formalizar e registrar a transferência.

O valor e as regras devem ser consultados diretamente na prefeitura, pois podem variar conforme o município e as características da negociação.

Fonte: Prefeitura de Porto Velho

PASSO 12

Registre o imóvel

Depois da assinatura do contrato ou da escritura, o documento deverá ser apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis responsável.

A assinatura do contrato, sozinha, não conclui completamente a transferência da propriedade. O registro do título na matrícula é a etapa que formaliza juridicamente a aquisição do imóvel pelo comprador, conforme o Código Civil.

Após o registro, solicite uma matrícula atualizada para confirmar que o imóvel passou oficialmente para o seu nome.

Fonte: Presidência da República

Checklist final

Antes de concluir a compra, confirme:

- ☐ Minha renda comporta as parcelas e as demais despesas.
- ☐ Tenho recursos para a entrada e os custos da documentação.
- ☐ Fiz a simulação do financiamento.
- ☐ Verifiquei meu saldo e as regras do FGTS.
- ☐ Visitei e avaliei o imóvel com atenção.
- ☐ Analisei a matrícula e a documentação do imóvel.
- ☐ Conferi a documentação do vendedor.
- ☐ Li todas as cláusulas do contrato.
- ☐ Paguei o ITBI e os custos cartorários.
- ☐ Registre o imóvel em meu nome.

COMPRE COM SEGURANÇA

Conte com quem conhece o mercado de Porto Velho

O acompanhamento de profissionais especializados torna todo o processo mais seguro, desde a escolha do imóvel até a assinatura e o registro. A Viana Investimentos pode ajudar você a encontrar o imóvel ideal, analisar as melhores condições de negociação e acompanhar cada etapa da realização desse sonho.



CRECI-RO PJ nº 2337 · Rua Cléa Mercês, 4835, Agenor de Carvalho, Porto Velho — RO