

Quais são os gastos na hora de comprar um imóvel?

Como todos os setores da economia, o mercado imobiliário também foi afetado pela pandemia de coronavírus. Após o susto inicial, a retomada das vendas de imóveis foi surpreendente.

Segundo levantamento da EmCasa, 54% das pessoas que solicitaram financiamento de imóvel no ano passado estavam trocando o aluguel pelo sonho da casa própria.

Além disso, 47% dos respondentes à pesquisa Raio-X FipeZap, realizada pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) no último trimestre de 2020, afirmaram que tinham a intenção de adquirir imóvel nos próximos três meses.

Agora em 2021, há boas expectativas para o mercado imobiliário, a diminuição da taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação e de Custódia) e novo programa Casa Verde e Amarela, iniciativa do governo federal para facilitar o acesso à moradia.

Novas tendências



(<https://unsplash.com/photos/L7EwHkq1B2s>)

A busca é grande por imóveis que comportem a possibilidade de home office, tanto para profissionais que foram realocados pelos seus empregadores, quanto para pessoas que tiveram que se reinventar no mercado e passaram a atuar com trabalhos manuais, muitos dos quais emergiram como uma nova realidade.

Imóveis mais espaçosos, para dissipar a sensação de isolamento e ampliar a impressão de liberdade, com mais espaço de lazer e para as crianças também estão em alta. Bairros com

melhor infraestrutura, possibilidade de acesso a serviços de delivery e a facilidades sem a necessidade do uso de transporte público são outros que viraram tendência.

Mas será que agora é a melhor hora de comprar a casa própria? Alguns custos envolvidos na aquisição de um imóvel podem ser desestimulantes para quem não tem um grande aporte financeiro para investir. A boa notícia é que a EmCasa está aqui para ajudar você a entender todos os gastos envolvidos na hora de comprar a sua casa.

1 - Avaliações bancárias

Cobrada pelos bancos para a vistoria do imóvel e análise de toda documentação exigida para a liberação do crédito imobiliário. Não se esqueça que a própria organização desses documentos já demanda pagamentos, uma vez que são solicitadas cópias autenticadas e certidões atualizadas.

Para aprovação do crédito, é preciso informar o tipo de investimento, ou seja, a quantia que se pretende solicitar, que pode chegar a 90% do valor do imóvel. Aqui é hora de tomar cuidado com os longos prazos do financiamento, que podem durar até 30 anos e sofrer fortes reajustes nesse período.

As taxas, tanto de avaliação de crédito quanto do financiamento propriamente dito, variam muito de banco para banco, então esse é um assunto que merece bastante pesquisa antes da assinatura.

2 - Financiamento

O financiamento de um imóvel ultrapassa o valor do bem propriamente dito e as taxas de juros cobradas pelos financiadores. Existe um dado chamado de Custo Efetivo Total (CET) do financiamento que congrega todas essas despesas e que determina a real base de cálculo para as parcelas do financiamento.

Dentro do CET estão inclusos os juros efetivos, os prêmios dos seguros de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e de Danos Físicos do Imóvel (DFI), a tarifa mensal de serviços administrativos, a tarifa de avaliação do imóvel e impostos, como o Imposto de Operações Financeiras (IOF).

No caso da compra de imóveis na planta, há ainda o custo referente aos gastos com o material cobrado pela construtora, que pode chegar a 2% sobre o valor do imóvel. Nessa situação, outra coisa a ser considerada é que, entre o pagamento da entrada e a entrega das chaves, o comprador paga as parcelas diretamente para a construtora.

Nesse tempo, cada parcela sofrerá um reajuste mensal de acordo com a alíquota do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC). Após a construção do imóvel, a dívida é corrigida, geralmente, pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M).

3 - Comissão

Pode acontecer da comissão do consultor estar embutida já no preço, mas em muitos processos de compra e venda ela pode aparecer de surpresa no final da transação. Esse pagamento pode variar de valor, ficando em torno de 6% a 7% do valor do imóvel, dependendo se o vendedor é autônomo ou se você está comprando por intermédio de uma imobiliária.

ITBI

Além das despesas cartoriais, o comprador arca ainda com o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), um imposto municipal que o comprador paga para que a escritura pública de compra e venda seja lavrada, e que pode chegar a 3% do valor do bem.

Quem está comprando o primeiro imóvel pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) tem assegurado o direito de receber desconto de 50% no valor do imposto, de acordo com o artigo 290 da Lei nº 6.015/73. Outra opção é parcelar esse custo e pagar mensalmente junto com o financiamento do imóvel.

4 - Escritura de compra e venda

Escritura é o contrato de compra e venda. O preço varia de município para município, mas fica em torno de 4% sobre o valor do imóvel. As tabelas podem ser encontradas nos sites dos Colégios Notariais de cada estado.

Para ver o de São Paulo, acesse <https://www.cnbsp.org.br/?&lj=1366>

No Rio de Janeiro, o site é <https://cnbrj.org.br/>

5 - Taxa de cessão de contrato

Se o comprador está adquirindo o imóvel direto da construtora, existe a Taxa de Cessão de Contrato caso o proprietário do imóvel em construção decida vender a propriedade para outra pessoa. Além de passar pelo crivo da construtora, é preciso arcar com a despesa de 5% do bem para essa transferência de titularidade. Essa taxa não existe quando se compra um imóvel direto do proprietário.

6 - Registro do imóvel

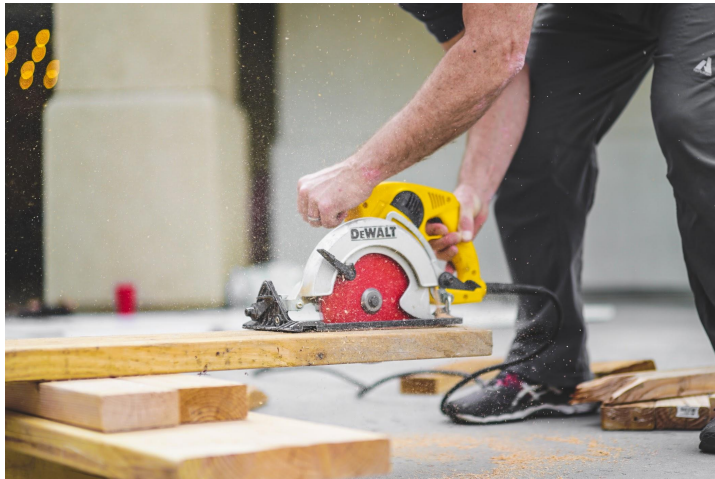
Com o ITBI pago e a escritura em mãos, o próximo passo será registrar o imóvel. Para isso você deve levar ao cartório a escritura, as vias do contrato de compra e venda assinadas e a guia do ITBI paga. Em algumas cidades, é preciso apresentar diversas certidões dos compradores e vendedores – documentos que certamente levarão a custos notariais extras. O

valor do registro é a soma de várias taxas que variam entre os estados brasileiros, além de levarem em conta o preço do imóvel.

7 - Taxa de interveniência

É uma taxa normalmente cobrada de quem está comprando o imóvel, mas que é indevida. Ela aparece caso o comprador opte por fazer o financiamento por outro banco que não o indicado pela construtora. Ela pode chegar a 2% sobre o valor do imóvel, mas como é considerada venda casada, é proibida pelo artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor, e pode ser questionada na hora da compra.

8 - Acabamento



(<https://unsplash.com/photos/A1g0oeX29ec>)

Caso o imóvel que está adquirindo não esteja como nos seus sonhos, é necessário gastar com obras e acabamento, despesas que podem ser altas se envolverem a contratação de arquitetos e a compra de móveis planejados e objetos de decoração. Quando o imóvel já é usado, há possibilidade ainda de ter que realizar alguma manutenção, o que pode onerar o orçamento.

9 - Mudança

A maioria das pessoas não se dá conta de que existe muito custo envolvido na hora de mudar de casa ou apartamento. Além de contar com a ajuda de uma empresa especializada para organizar seus pertences e transportar móveis e eletrodomésticos, no dia da mudança propriamente dita há possibilidade de outros gastos, como a contratação de hidráulicos e eletricitistas para pequenos reparos e instalações. É um investimento às vezes do qual não se pode fugir.

Adaptações elétricas, conduítes para os fios, instalação da TV a cabo... tudo pode impactar se você não estiver preparado. A visita à ferragem pode ser também um grande desafio, especialmente se você não entende muito bem o que está buscando.

10 - Despesas correntes

Além das despesas de compra, gastos como IPTU, taxa de condomínio, taxa de lixo (cobrada dos imóveis em São Paulo, por exemplo) e taxa de bombeiro (cobrada dos imóveis no Rio de Janeiro) também devem entrar no orçamento.

A taxa de bombeiro, no Rio de Janeiro, que ajuda os bombeiros na renovação de frota, compra de novos equipamentos e opera em prol do bem-estar de toda comunidade. Ainda no Rio,

Reunimos algumas dicas sobre o quanto se gasta quando se vai investir no mercado imobiliário. Agora você precisa avaliar se vale a pena despende todos esses valores para realizar seu sonho de casa nova.

Caso seja necessário regularizar o imóvel para a compra, o que seria de responsabilidade do vendedor, mas pode ser assumida pelo comprador, é preciso arcar com as despesas de registros notariais, impostos atrasados, eventuais averbações e toda documentação necessária para que o imóvel esteja em dia: DMI (Declaração Municipal das Condições Urbanísticas de Uso e Ocupação do Solo), licenças junto à Secretaria de Saúde, por exemplo, arquitetura, etc.

Metadescription

[Fale com um de nossos especialistas para encontrar seu imóvel perfeito e saber todas as necessidades para sua compra](#)