

E-book

Seu guia nos  
**Negócios Imobiliários**



# SEU GUIA

O imóvel próprio é um dos bens mais preciosos de uma pessoa e, para muitos, a decisão de negociá-lo é acompanhado de incertezas, inseguranças e dificuldades. O Portal DFimoveis.com, em parceria com as principais entidades relacionadas ao mercado imobiliário, elaborou este Guia com o objetivo de ajudar você a conduzir os negócios imobiliários de maneira prática e rápida.

Antes de tudo, recomendamos que o interessado analise suas necessidades juntamente com suas condições de pagamento, atuais e futuras, confrontando-as com as ofertas imobiliárias. Para isso, as principais construtoras, imobiliárias e corretores ofertam no **Portal DFimoveis.com** mais de **40.000 imóveis diariamente**. É a forma mais rápida, segura e inteligente de se ter uma visão global e específica do mercado imobiliário do DF e fechar bons negócios.



[www.DFimoveis.com.br](http://www.DFimoveis.com.br)

Augusto Abdala  
Diretor de Tecnologia

Marcelo Ramos  
Diretor Comercial

# VANTAGENS DE UM CORRETOR

“Aos Corretores de Imóveis, esta nobre profissão, que me ajudaram a vender lotes e a construir esta cidade, minha eterna gratidão.” Juscelino Kubitschek (21 de abril de 1960)

Os corretores e imobiliárias têm foco no negócio, conhecimento e experiência. Possuem cadastro de interessados e formam uma rede próativa de contatos onde as informações fluem com o objetivo de fechar negócios.

Os benefícios ao se contratar um profissional são: agilidade, eficácia e segurança no fechamento do seu negócio.

Corretores e imobiliárias também são co-responsáveis pela negociação. Você pode checar os registros dos profissionais no site [www.crecidf.org.br](http://www.crecidf.org.br) (Conselho de Corretores de Imóveis do DF).

As principais ferramentas desses profissionais são: Autorização de Vendas, Termo de Visita, Instrumento Particular de Compra e Venda, Promessa de Compra e Venda, Certidões Pessoais Estaduais e Federais (Cartórios e Órgãos Governamentais), Certidões do Imóvel (Cartórios de Imóveis e Secretarias), Escritura Pública de Compra e Venda (Cartório de Notas).

# COMPRAR

Veja abaixo um passo a passo para a compra do seu **Imóvel Seguro**

## 1. Documentação do imóvel (indispensáveis)

**Certidão de matrícula e de ônus reais:** É o documento fornecido pelo Cartório de Registros de Imóveis competente, que informa quem é o proprietário atual do bem e também se o imóvel possui algum gravame, restrição judicial ou extrajudicial, financiamento pendente ou se está livre para ser comercializado;

**Certidão negativa IPTU:** Documento fornecido pela Secretaria de Fazenda do DF que informa se o IPTU do imóvel está em dia, condição necessária para que o bem possa ser vendido. Este documento pode ser obtido no seguinte endereço eletrônico – [www.fazenda.df.gov.br](http://www.fazenda.df.gov.br)

## 2. Documentação dos Vendedores e Compradores

### 2.1 - SE O VENDEDOR/COMPRADOR FOR PESSOA FÍSICA:

- Certidões negativas do Cartório de Distribuição: ([tjdft.jus.br/servicos/certidoes](http://tjdft.jus.br/servicos/certidoes))
- Certidão negativa da Justiça Federal (<https://portal.trf1.jus.br/Servicos/Certidao/>)

### 2.2 SE O VENDEDOR/COMPRADOR FOR PESSOA JURÍDICA

- Contrato social – estatuto – Cnpj – Certidão simplificada da junta comercial
- Rg e Cpf dos representantes da empresa, vendedora ou procurador

### 2.3 CERTIDÃO OBRIGATÓRIA QUANDO VENDEDOR FOR PJ.

Certidão Conjunta da Receita Federal e INSS- que poderá ser obtida no seguinte endereço eletrônico: [www.receita.economia.gov.br](http://www.receita.economia.gov.br)

## 3. Demais Certidões

Embora não sejam mais obrigatórias, é importante para a segurança do negócio jurídico que as partes sejam orientadas sobre a possibilidade de obterem as certidões dos feitos ajuizados na Justiça do Distrito Federal ([www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br)), Justiça Federal ([www.justicafederal.jus.br](http://www.justicafederal.jus.br)) e Justiça do Trabalho ([www.trt10.jus.br](http://www.trt10.jus.br)), além da Certidão Negativa de Débitos Tributários do Distrito Federal ([www.fazenda.df.gov.br](http://www.fazenda.df.gov.br)), Certidão Negativa Conjunta da Receita Federal e do INSS ([www.receita.economia.gov.br](http://www.receita.economia.gov.br)), e, por fim, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT ([www.tst.jus.br/certidao](http://www.tst.jus.br/certidao)), todas em nome dos vendedores.

## 3. Efetivando a compra

Com toda a documentação em mãos, dirija-se a um Cartório de Notas para lavrar sua Escritura Pública de Compra e Venda. Em seguida, vá ao Cartório de Registro de Imóveis para registrá-la.

**IMPORTANTE: QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO**

### Dica DFimoveis.com

Retire também o Nada Consta do condomínio com o síndico em nome dos proprietários

Este passo a passo foi elaborado pelo tabelião substituto do Cartório JK, Virgílio Reis Sarmiento

# EM CONSTRUÇÃO

1. Confira se o Memorial de Incorporação está registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.
2. Verifique a qualidade técnica da construtora, visitando imóveis já concluídos de padrão semelhante.
3. Converse com o síndico dos prédios já concluídos e verifique como é o tratamento pós-obra dado pela construtora.
4. Cheque a condição financeira da construtora.
5. Examine o contrato. Em caso de dúvidas, solicite esclarecimentos a um profissional especializado ou consulte o PROCON DF (151).
6. Exija por escrito tudo sobre as condições oferecidas: entrada, prestações intermediárias, índices, entrega das chaves e projeção do valor da prestação com a aplicação de juros, no caso de financiamento.
7. Fique sabendo que haverá correção por índice contratado. Se a obra for financiada por agente do Sistema Financeiro de Habitação, o índice deverá ser identificado.
8. Fiscalize periodicamente a construção para avaliar a qualidade e a adequação das obras.

## FIQUE DE OLHO

Guarde todos os panfletos de publicidade do imóvel para respaldo do cumprimento da oferta

### **Dica DFimoveis.com**

Se o pagamento for à vista, exija lavratura da escritura Pública Definitiva no Cartório de Notas e registre-se no Cartório de Registros de Imóveis

# FINANCIAMENTO

Veja alguns modelos de financiamento adotados pela CAIXA

A CAIXA é a líder do segmento de crédito imobiliário e está com você neste momento de conquista tão preciosa.

**TAXAS A PARTIR DE 2,91%a.a.+IPCA E 7,25%a.a.+TR.\*\***

## SBPE

TAXA A.A%		INDEX.	CONDIÇÕES
NOM.	EFE.		
9,1	9,5	TR	Balcão
7,95	8,25	TR	Conta integrada +Débito em conta
7,72	8	TR	Taxa customizada*
7,25	7,5	TR	Taxa customizada Plus*
4,84	4,95	IPCA	Balcão
4,64	4,75	IPCA	Setor privado - Conta integrada+Débito em conta+ Salário
4,16	4,25	IPCA	Setor privado - Taxa customizada*
3,2	3,25	IPCA	Setor público Conta integrada +Débito em conta
4,36	4,45	IPCA	Setor público - Conta integrada + Débito em conta
3,88	4,95	IPCA	Setor público - Conta integrada +Débito em conta + Salário
2,91	2,95	IPCA	Setor público - Taxa customizada*

\* Mediante análise prévia CAIXA

### Pensou em casa, pensou na CAIXA

\*\*As taxas nominais para imóveis residenciais podem variar entre IPCA+ 2,91%a.a. e 4,84%a.a. , e entre TR+ 7,25%a.a. e 9,1%a.a., sujeitas à análise de crédito e das pré condições estabelecidas.

# ALUGUEL

## MODALIDADES E GARANTIA DE LOCAÇÃO

<b>1. Fiança locatícia (Fiador)</b>	Pessoa física que assina o contrato juntamente com o locatário. Para renovar o contrato é preciso da assinatura dos fiadores novamente.
<b>2. Fiança locatícia (outras garantias)</b>	Pode ser usada como garantia o Cartão de Crédito, tendo como custo médio de 8 a 10% de taxa de serviço anual (avaliar disponibilidade com imobiliária)
<b>3. Seguro-fiança</b>	Feito com a seguradora, tem o custo anual aproximado equivalente à soma relativa a um mês do aluguel, condomínio e IPTU para um ano de locação.
<b>4. Caução</b>	Em geral, equivale a 3 meses de aluguel, depositados em poupança. No final, retorna ao inquilino.
<b>5. Título de Capitalização</b>	No mercado há produtos específicos que servem como fiança. Procure uma seguradora da sua confiança.
<b>6. Carta fiança</b>	Prestada por instituição bancária a sua escolha

É bom destacar que o Laudo de Vistoria é a peça-chave do contrato de aluguel. Nele são listadas as condições físicas do imóvel de forma detalhada.

**Se possível, complete o Laudo com fotografias do imóvel.**

### **Dica DFimoveis.com**

No final do contrato, exija termo de entrega do imóvel. Consulte a Lei do Inquilinato e seja detalhista no Laudo de Vistoria. É dever do locador entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina.



Apoio:



**Para você que quer  
comprar - vender - financiar ou alugar**