



# Da documentação às chaves:

O guia completo  
do primeiro  
apartamento



# Sumário

3

Introdução

4

Documentações  
necessárias antes da  
compra

6

Planos de financiamento

10

Fatores decisivos sobre  
o custo-benefício de um  
imóvel

12

Como declarar o apê no  
imposto de renda

14

Quais são os direitos e  
deveres do morador

16

Realize seu sonho com a  
Construtora União



# Introdução

O sonho do primeiro imóvel é algo que todo brasileiro sempre teve. E este é o momento ideal para ter essa realização pois, com a taxa Selic em 2,75% ao ano (dados de Março de 2021), o financiamento está mais fácil, assim como as condições de pagamento.

Apesar da animação, adquirir o primeiro apartamento requer atenção redobrada por se tratar de um investimento financeiro que envolve detalhes de arquitetura, engenharia, localização e a própria negociação.

São diversas decisões que a pessoa que procura o primeiro apartamento deve tomar e, muitas delas, precisam de análise para que caiba no planejamento financeiro, desde reformas até as partes mais burocráticas como preparar a documentação e regularizar o imóvel.

Neste guia, vamos solucionar todas as suas dúvidas em relação à compra do primeiro apartamento, o que você precisará para realizar financiamentos, como analisar os custos-benefícios do imóvel escolhido e muito mais. Não perca tempo e continue a leitura!

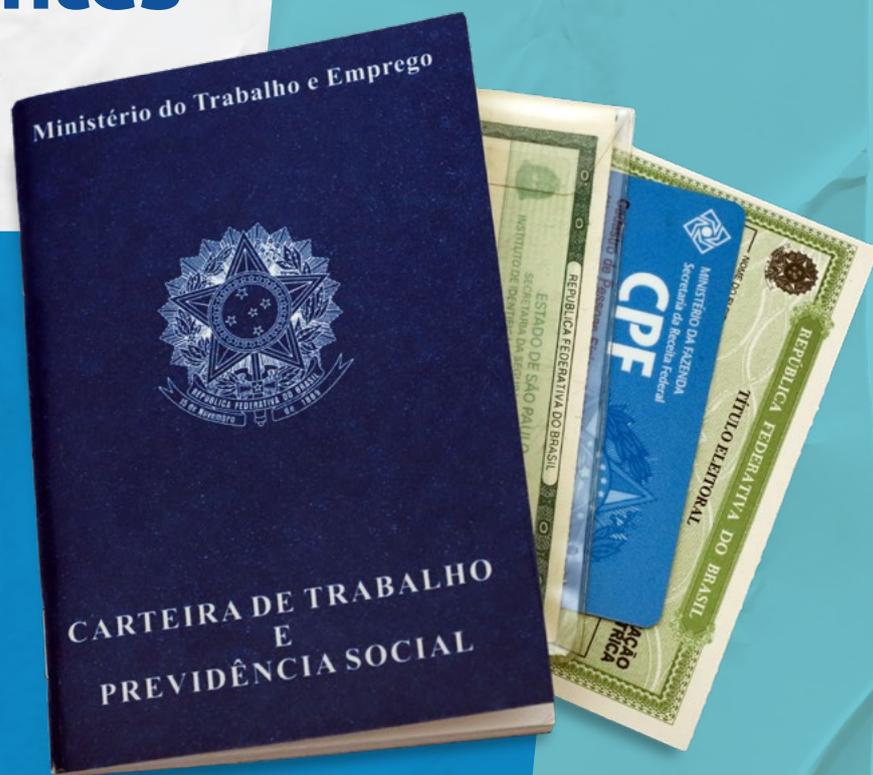


# Documentações necessárias antes da compra

Existem duas formas de adquirir um imóvel: **comprá-lo à vista e financiá-lo.**

Ambas são bem desafiadoras para quem está procurando o primeiro apartamento, isso porque, além de etapas burocráticas, é necessário planejamento para evitar situações que o obriguem a ficar inadimplente ou inadequado para a compra, o que pode levar você para o final da fila na hora de comprar o tão sonhado imóvel.

O desafio também se estende para outros questionamentos, como se você vai conseguir pagar o financiamento, fazer a documentação necessária e pensar na previsão de possíveis obras que terá que realizar caso o apartamento seja adquirido ainda na planta.



Desta forma, para evitar possíveis erros, é necessário que você esteja com alguns documentos em dia, garantindo que fechará negócio assim que estiver bem planejado para isso. São eles:

- RG OU RNE (Registro Nacional de Estrangeiros);
- CPF (Cadastro de Pessoa Física);
- Comprovante de residência atual (contas de consumo);
- Extrato do FGTS atualizado (em casos em que a utilização deste saldo acontece);
- Declaração de Imposto de Renda, junto com o protocolo de entrega na Receita Federal ou notificação oficial do IR;
- Cópias de possíveis aplicações financeiras;
- Comprovante de renda (em casos de financiamento, que iremos explicar nos próximos capítulos).

Como mencionamos anteriormente, a compra do primeiro imóvel implica em diversas etapas burocráticas e inevitáveis para o processo. Por isso, é primordial que você tenha a assessoria de quem está por dentro e entenda o assunto.

Ter o auxílio de um profissional treinado para avaliar e entender melhor as partes de uma transação imobiliária, como a digitação de contrato, é importante, pois estamos lidando com dados que precisam de uma revisão bem minuciosa.

Aqui, na Construtora União, você terá todo o apoio necessário para realizar esse sonho sem dores de cabeça!

# Planos de financiamentos

Adquirir um imóvel é um grande passo e exige um investimento financeiro notável, o que torna  muito difícil  comprar um apartamento à vista, afinal, não são muitas as pessoas que conhecemos e que estão com R\$200 mil sobrando no banco, não é mesmo?

Apesar de real, essa característica não deve ser usada como desculpa para evitar a falta de planejamento financeiro!

Qualquer investimento que você tenha que fazer deve ser com a intenção de ajudar na entrada no ato de compra. Também é importante entender como funcionam as opções de financiamento imobiliário disponíveis no Brasil, como o SFH — Sistema de Habitação.



## SFH

Na modalidade de Sistema de Habitação (SFH), criado pelo Governo Federal em 1964 com o objetivo de reduzir o déficit habitacional do país, o valor das parcelas de financiamento não pode ultrapassar 30% da renda mensal do comprador. O cliente tem até 35 anos para realizar a quitação da dívida e os juros cobrados variam entre 9% e 12% ao ano.

Além disso, os imóveis novos podem ser financiados em até 80% do seu valor.

Para imóveis usados, o financiamento permitido é de 70% da dívida e essa modalidade está disponível apenas para Pessoas Físicas, não podendo ser feita a compra de imóveis comerciais.



## Casa Verde e Amarela

O Casa Verde e Amarela é o programa de habitação popular do Governo Federal que substituiu o Minha Casa Minha Vida (que estava em operação há mais de 20 anos).

Essencialmente, a ideia de ambos é a mesma: ajudar a população de renda mais baixa a ter acesso à moradia dentro das condições da lei.

Funcionando também para o financiamento de imóveis, o Casa Verde e Amarela divide a população em três grupos de renda:

- o primeiro tem renda mensal entre R\$2 mil;
- o grupo dois, tem renda mensal entre R\$2 a R\$4 mil;
- já o grupo três, tem renda mensal entre R\$4 e R\$7 mil.

Os benefícios contemplados para o grupo um são:

- financiamento de imóvel com a menor taxa de juros;
- subsídio na compra de unidade habitacional;
- reforma de imóvel.

Os grupos dois e três terão acesso ao financiamento de imóveis com taxas maiores que as do grupo um, além de regularização fundiária.

## SFI

No Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) não há um limite percentual de renda que o comprador pode comprometer ao adquirir o imóvel. Além disso, a grande diferença é que Pessoas Jurídicas podem financiar imóveis por meio desta modalidade.

O valor mínimo deve ultrapassar R\$800 mil e o prazo máximo para quitação também é de 35 anos com a taxa de juros variante em torno de 10% ao ano.

Dentro dessas taxas que listamos nos financiamentos, você também ouvirá falar da taxa de juros de obra.

Os juros de obras, taxa de obra ou taxa de evolução de obra, são encargos repassados exclusivamente para o comprador de um imóvel na planta e cobrados pelo banco com quem a construtora tomou empréstimo para a construção de um empreendimento.



# Fatores decisivos sobre o custo-benefício de um imóvel

Entre os fatores decisivos que é preciso avaliar sobre o custo-benefício de um imóvel, você deve listar o que espera do seu primeiro apartamento, como as características indispensáveis. Depois liste o que deseja, mas que não é prioridade, e, por fim, aquilo que não quer de jeito nenhum.

Para os pontos essenciais e decisivos que você deve observar na [visita ao apartamento](#) , os mais importantes devem ser:

## Segurança

Ao comprar o seu primeiro imóvel, a sensação de segurança deve ser algo a levar em consideração. Isso significa que o condomínio pode dar ao seu morador a sensação de estar seguro, seja pelo sistema de seguranças ou pelo próprio tratamento aos desconhecidos e visitantes no prédio.

Lembre-se de que esse aspecto também está diretamente

ligado às experiências e acessibilidade. Por exemplo, se um deficiente visual é morador do edifício, ele pode se sentir mais seguro em um local que possua piso tátil.



## Localização

Um ponto muito importante e estratégico é a localização do seu edifício. Isso interfere diretamente na qualidade de vida dos moradores, visto que, um apartamento com localização privilegiada, ajuda a diminuir o tempo gasto com locomoção e ida aos comércios, como supermercados e farmácias.

Lembre-se também que a localização é um dos principais itens para a valorização de um imóvel, então entender o potencial do bairro em que ele está localizado é crucial para fechar um bom negócio.

E de localização privilegiada, nós entendemos!

Todos os empreendimentos que carregam a assinatura da Construtora União são bem localizados no melhor da região sergipana, com opções de lazer, entretenimento e muita segurança para você adquirir o primeiro imóvel com sucesso!



# Como declarar o apartamento no imposto de renda?

Seguiu todos os passos anteriores e adquiriu o seu primeiro apartamento, mas agora não sabe o que fazer? É hora de **declará-lo em seu imposto de renda** .

Mesmo que este seja só o seu primeiro bem para declaração, é muito importante que você o faça para garantir que não terá problemas jurídicos.



- 1** Primeiro, preencha a ficha de “Bens e Direitos”, incluindo o código que representa o seu imóvel.
- 2** Na parte de discriminação, você deve incluir o máximo de informações sobre o imóvel, apresentando documentações como o contrato, recibo de pagamentos e qualquer outra informação que seja relevante para concluir a declaração.
- 3** No valor informado, declare aqueles valores que você pagou até o último dia do ano anterior. Se você financiou o apartamento, por exemplo, isso precisa ser especificado. Também é importante informar o valor que foi pago até então.
- 4** Caso a renda não atinja o mínimo para que a declaração seja obrigatória, você só deverá informar a compra do imóvel se o custo dele for superior a R\$ 300 mil. Porém, se você já precisar fazer o Imposto de Renda de qualquer forma, então, a aquisição precisará ser informada.

# Quais são os direitos e deveres do morador?



Após adquirir o seu primeiro apartamento, existem algumas regras e direitos que você precisa ter em mente como morador.

As pessoas buscam por condomínios justamente pela organização e o mix de serviços extras que eles oferecem. Para manter a convivência harmoniosa nesses locais, é preciso estar atento às regras.



Dentro do Código Civil, existem alguns direitos pré-estabelecidos, como:

- usufruir do espaço comum desde que não infrinja os regulamentos interno;
- votar em assembléias, participar de sessões e candidatar-se aos cargos administrativos;
- votar em relação às mudanças nas áreas de convivência nas reuniões e condomínio;
- locar a sua vaga de garagem do prédio ou condomínio;
- convocar assembleia sem intermédio do síndico, desde que pelo menos 25% dos condôminos requeiram também.

Também dentro do Código Civil, existem os deveres que cada morador deve seguir:

- contribuir em dia com as taxas condominiais;
- arcar com multas e taxas de juros decorrentes de atrasos ou inadimplência na taxa condominial;
- respeitar as regras de convivência que estão dispostas na Convenção do Condomínio e na legislação nacional vigente;
- não fazer reformas e outras obras em sua unidade habitacional que comprometam a segurança da construção ou que alterem a fachada.

Além de sempre seguir as regras que podem variar de acordo com o condomínio, existem também as leis – como a [lei do silêncio](#) e do [inquilinato](#) – que esperam determinado comportamento do morador para garantir a boa convivência e qualidade de vida para todos.

# Realize seu sonho com a Construtora União

Agora que você já tem o guia completo para quando comprar o seu primeiro apartamento, que tal realizar esse sonho com uma construtora consolidada no mercado e com quase 40 anos de experiência?

Na Construtora União, você encontra os apartamentos mais belos e com preços que cabem no seu bolso!

São mais de 90 empreendimentos que carregam a nossa assinatura, muitos deles fundaram os bairros de Aracaju, realizando o sonho de muitas famílias.

Conheça alguns dos nossos empreendimentos e realize o seu sonho também!



## Aquarela Parque

Com um projeto arquitetônico lindo e surpreendente, o **Aquarela Parque** [↗](#) é para você que procura o primeiro apartamento para viver com conforto. São apartamentos de dois a três quartos, com suíte e varanda com uma vaga de garagem.

Também tem área de lazer completamente equipada para você relaxar e curtir a vida com a família.



## Poesia Art Home

Para quem aprecia a arte do encontro, o **Poesia Art Home** [↗](#), localizado em Aracaju, é ideal para você.

Com apartamento de dois ou três quartos com varanda gourmet e suíte, esse empreendimento lindo conta com uma única torre e planta com opção de varanda integrada à cozinha para que você reúna os entes queridos em um final de tarde.

Além disso, há wi-fi nas áreas comuns e preparação para portaria remota para melhor a sua conectividade. Venha se surpreender com o Poesia!



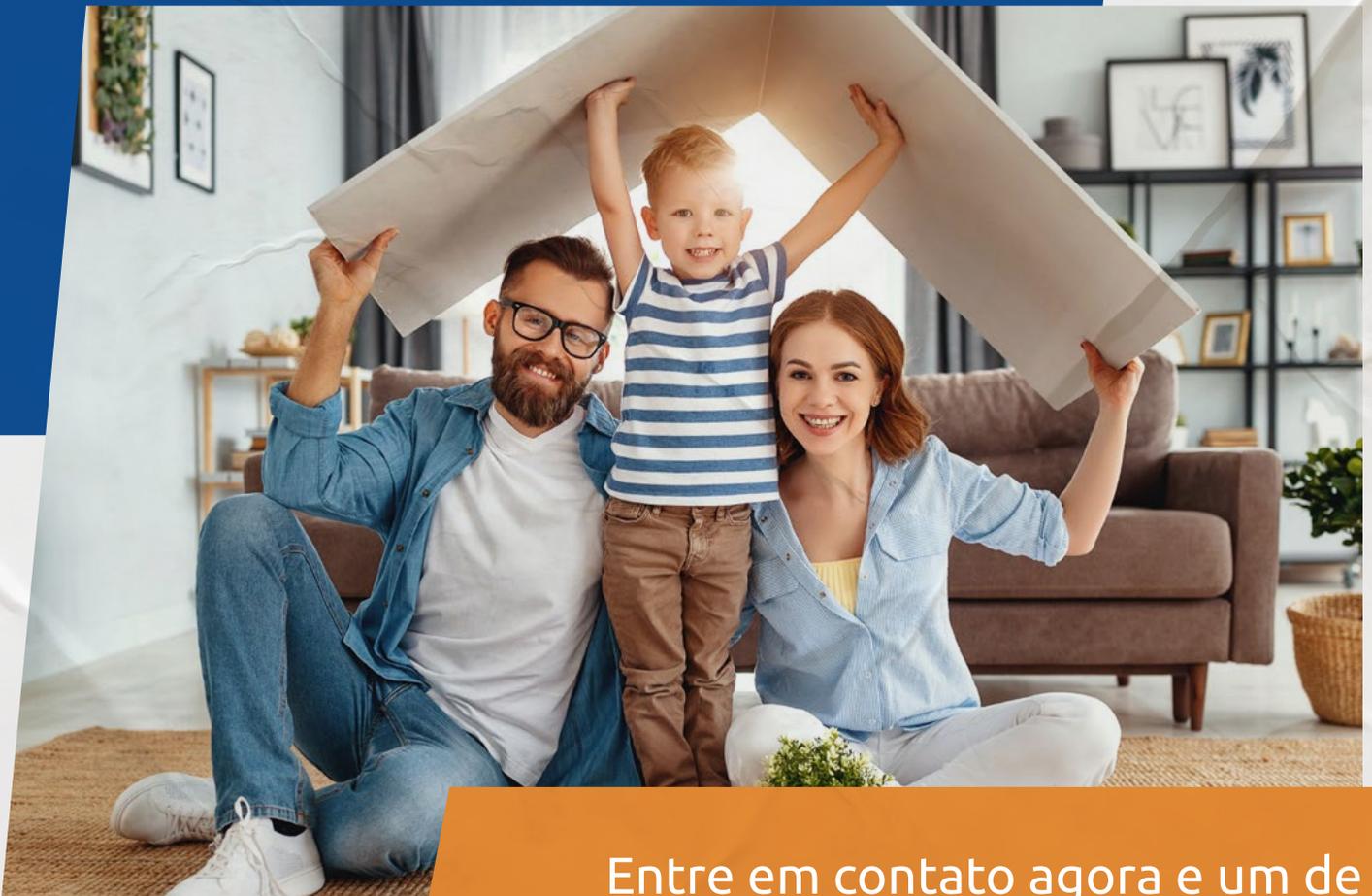
## Construtora União

A Construtora União é vista como uma das empresas de maior destaque no mercado sergipano,, ofertando a maior variedade de empreendimentos na região metropolitana de Aracaju, com opções para todas as famílias.

Aplicando qualidade e inovação em cada um dos empreendimentos desde a sua fachada, prezando por arquiteturas modernas e funcionais nos melhores bairros, com acessos e localizações que facilitam a vida das famílias.

A União possui mais de 500 colaboradores empenhados e comprometidos com um só objetivo – a satisfação do cliente!

Não perca o seu sonho de vista e compre o apartamento que sempre desejou.



Entre em contato agora e um de nossos especialistas apresentará o apartamento perfeito para você.



Desenvolvido por

