

Entenda o Processo de compra e venda no Rio

APRESENTADO POR:

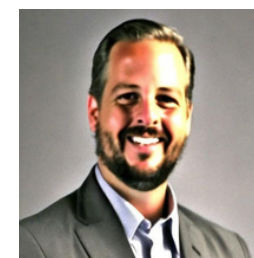
Vinicius Simões

DESENVOLVIDO POR:

Equipe OffHomes



Vinicius Simões



Olá! Preparei este guia para você entender o processo de compra e mercado imobiliário da Barra da Tijuca, com foco nos detalhes que fazem a diferença na hora de investir.

Vamos abordar desde os tipos de imóveis, projetos e até as formas de aquisição e o cenário para investidores e estrangeiros.



Mercado do Rio de Janeiro

O estudo histórico do mercado é favorável ao mercado de imóveis novos, que ganham mais valor a médio prazo.

O mercado imobiliário do Rio de Janeiro, especialmente no segmento de imóveis na planta ou em construção, tem se revelado uma aposta cada vez mais sólida e atrativa.

A valorização ano após ano, em diversas regiões, demonstra uma consolidação que chama a atenção de investidores perspicazes. Para ilustrar, basta olhar para o comportamento do preço por metro quadrado em áreas-chave: a Barra da Tijuca, por exemplo, tem visto seus valores crescerem de forma constante. Em Ipanema e Leblon, o patamar já elevado se mantém em alta, com valorizações que seguem firmes, consolidando-as como os bairros mais caros do país.

Até mesmo em regiões como o Porto Maravilha, que passou por um intenso processo de revitalização, a valorização se mostra evidente.

PARTE 1

Entendendo o Mercado

Opções e Particularidades

Compreender as etapas de compra é essencial para qualquer investimento imobiliário. No Rio, o processo varia bastante se o imóvel está pronto para morar ou ainda em fase de construção.

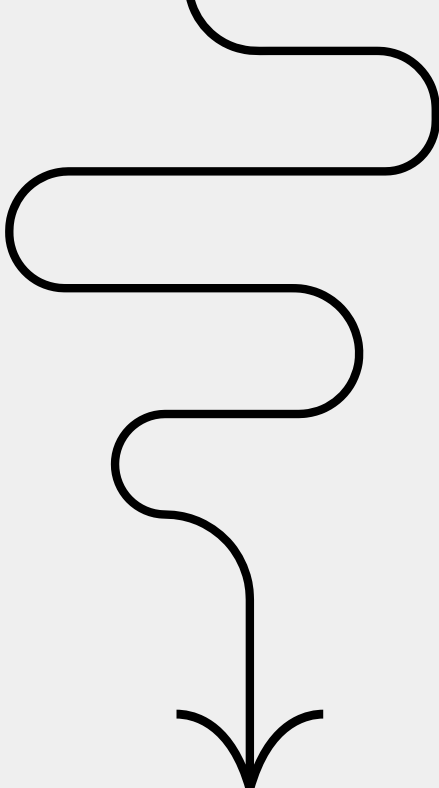


1

Imóveis prontos

2

Imóvel em Construção (Na Planta)



Imóvel Pronto

Comprar um ****imóvel pronto**** é, geralmente, um processo mais rápido e direto. Você consegue visitar a propriedade, ver o estado real de conservação e ter uma ideia exata do que está comprando.

VANTAGENS

Entrega imediata: Você pode se mudar ou coloca o imóvel para alugar assim que a compra é finalizada e resolve o registro.

Visão real: Não há surpresas com o projeto, acabamentos. Você vê o que você compra.

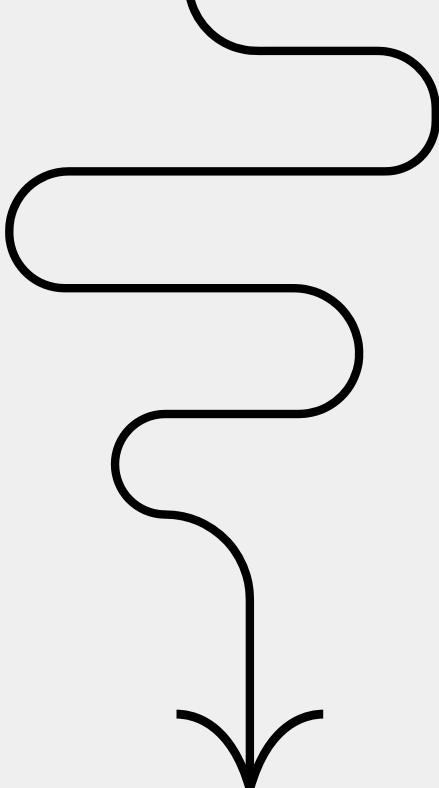
Preços parecem atrativos: apesar de muitos necessitarem reforma ou possuírem estrutura de lazer inferior aos condomínios mais modernos, é possível gastar menos com usados.

DESVANTAGENS

Pouca flexibilidade: Geralmente, não há como personalizar acabamentos, então cada opção deve ser avaliada pelo estado.

Preço fechado: O valor final de mercado, o que pode limitar a valorização futura em curto prazo.

Negociação: O preço final é menos flexível, e você pode enfrentar mais competição em imóveis mais atrativos.



Imóvel em Construção (Na Planta)

significa adquirir uma unidade que ainda não foi construída ou está em fase inicial de construção. O pagamento da entrada é feito ao longo da obra, e a entrega acontece em um prazo futuro.

VANTAGENS

Preço com potencial: Há um potencial de lucro até a entrega, o que pode render um bom lucro.

Condições de pagamento facilitadas: As construtoras costumam oferecer pagamento da entrada parcelado durante a construção.

Personalização: Em muitos alguns casos, você pode escolher acabamentos e fazer pequenas modificações na planta.

Imóvel novo: Tudo é novo, desde as instalações até os acabamentos, com garantia da construtora de até 5 anos.

DESVANTAGENS

Prazo de espera: A entrega pode levar de 2 a 4 anos.

Risco de atraso: A obra pode sofrer atrasos na entrega por diversos motivos.

Incerteza: Você está comprando um projeto. Embora haja uma legislação e proteção para o consumidor, o imóvel pode ser diferente do esperado ou acontecer algum problema com a entrega.

Processos de venda

Dentro da compra de imóveis em construção, existem empresas com modelos de negócio diferentes que impactam diretamente o investidor.



1

Incorporação Imobiliária

2

Obra por Administração (Preço de Custo)

3

Minha Casa Minha Vida (MCMV)

Incorporação Imobiliária

Este é o modelo mais comum. A incorporadora (construtora) é responsável por todo o empreendimento: compra do terreno, desenvolve o projeto, obtém licenças, e é responsável pela construção. O comprador adquire uma unidade em construção e uma fração ideal do condomínio.

1

VANTAGENS

Menor risco para o comprador: A responsabilidade pela obra e eventuais problemas é da incorporadora.

Preços tabelados: As tabelas de preço e fluxo de pagamento são predefinidos e é possível comparar cada empreendimento, qualidades e características.

Acesso a financiamento: Bancos têm linhas de crédito específicas para imóveis de incorporação normalmente tramitadas diretamente pelas empresas.

Garantia: A construtora geralmente oferece garantia de 5 anos sobre a solidez e segurança da obra.

RISCOS

Atrasos na entrega: Mesmo com responsabilidade da incorporadora, atrasos podem acontecer.

Falência da incorporadora: Embora raro em grandes empresas, é um risco que pode gerar problemas legais e atrasos significativos.

Adequação ao processo: Pequenas mudanças até podem ocorrer, mas comumente o cliente precisa se adequar ao contrato, e as condições das grandes empresas, que vendem em volume e não ajustam o processo para cada cliente.

Obra por Administração

2

os compradores são condôminos (sócios) e arcam com os custos da obra diretamente, administrados por uma construtora contratada. O valor final do imóvel é o custo real da construção, a construtora, não ganha lucro de venda, e sim uma taxa de administração da obra e do projeto.

VANTAGENS

Potencial de custo menor: Sem o "lucro de incorporação" da construtora, o valor final por metro quadrado pode ser mais baixo que a média de mercado.

Maior controle da obra: Os condôminos têm voz nas decisões da obra através de assembleias, podendo acompanhar de perto os gastos.

RISCOS

Risco de estouro de orçamento: Se a obra tiver imprevistos ou custos adicionais, os condôminos precisarão arcar com eles.

Demora na entrega: O controle e as decisões em grupo podem tornar o processo mais lento e a obra só começa com grupo fechado.

Dependência da saúde financeira dos condôminos: Se um ou mais condôminos deixarem de pagar, o restante do grupo precisa cobrir a diferença para a obra não parar.

Responsabilidade compartilhada: Os riscos e responsabilidades da obra são dos condôminos.

Minha casa Minha Vida

O programa Minha Casa Minha Vida é uma iniciativa do governo federal para facilitar o acesso à moradia, com taxas de juros mais baixas. No Rio, ele atende a diversas faixas de renda.

3

VANTAGENS

Taxas de juros reduzidas: As taxas são menores que as do mercado, tornando as parcelas mais acessíveis.

Prazos de financiamento mais longos: Financiamentos de até 30 anos.

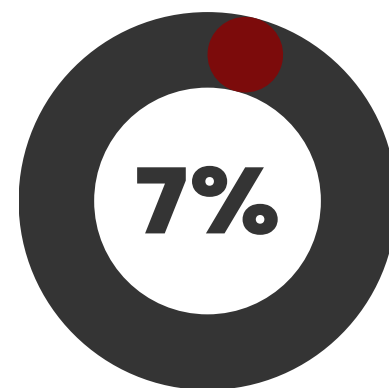
Entrada facilitada: Muitas vezes, com pouca entrada.

DESVANTAGENS

Limitação de renda e valor do imóvel: Existem tetos de renda e de valor do imóvel para poder participar do programa. Na Faixa 4 (renda familiar mensal de R\$ 8.000,01 a R\$ 12.000,00), o teto do valor do imóvel pode chegar a no máximo R\$ 500 mil em todo o Brasil.

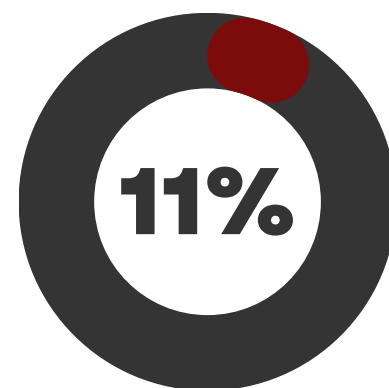
Localização: Nem sempre os imóveis MCMV estão nas localizações mais cobiçadas ou com maior potencial de valorização.

Tamanho e padrão de acabamento: Geralmente são imóveis menores, com quartos mais compactos. O padrão de acabamento, normalmente é mais simples e na grande maioria das vezes construídos em alvenaria estrutural.



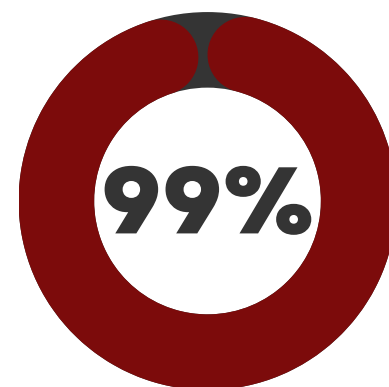
CORREÇÃO

Acumulado 12 meses



JUROS

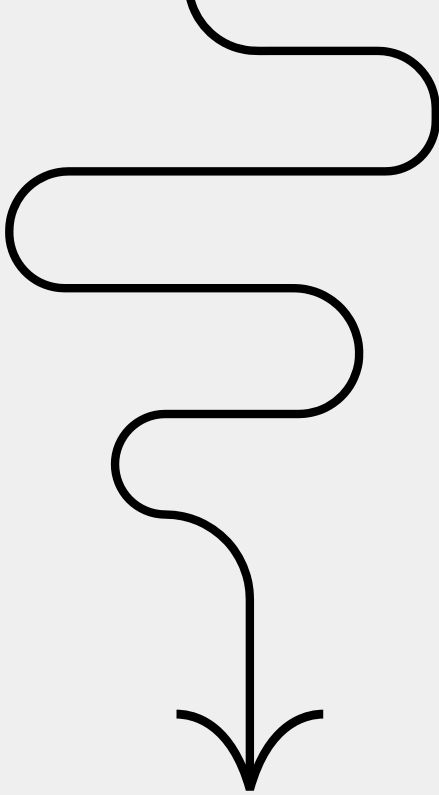
Média anual de Financiamento



EVOLUÇÃO

Para compras no MCMV

JUROS E CORREÇÃO



Correção e Juros de Obra

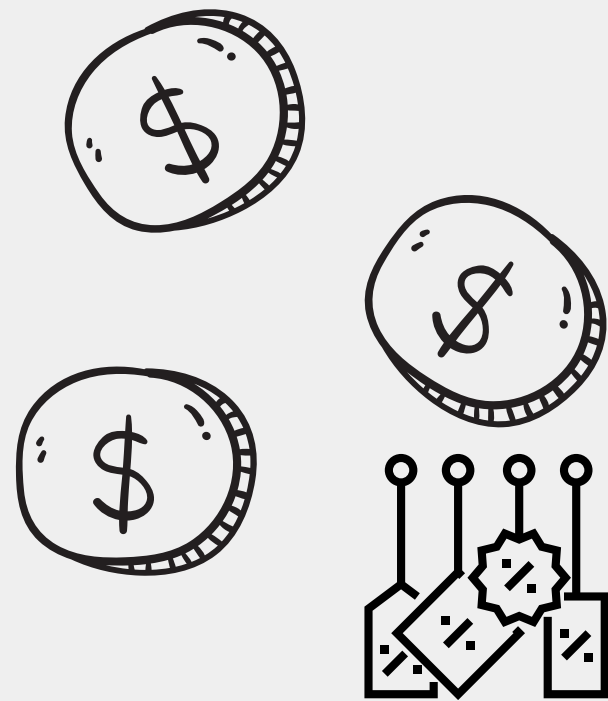
Ao comprar um imóvel na planta, seja incorporação ou na administração você se depara com a correção ou com os juros de obra, também conhecida como "taxa de evolução de obra".

CORREÇÃO E JUROS DE OBRA

Correção: Durante a construção, todas as parcelas ainda não pagas à construtora (antes do financiamento), inclusive o saldo de financiamento, são corrigidas por um índice, geralmente o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção). Isso garante que o valor do imóvel acompanhe a inflação e os custos da construção não fiquem defasados.

Nos modelos de obra por administração além da atualização do INCC pode ser aplicada ajustes de variações do CUB, um outro índice ligado a obras no Estado do Rio.

Juros de Obra (Taxa de Evolução de Obra): Esta é uma taxa cobrada pelo banco financiador, normalmente nos projetos "minha casa, minha vida", durante o período de construção do imóvel. Ela incide sobre o valor que o banco já liberou para a construtora (à medida que a obra avança) e não sobre o saldo devedor total do comprador. Que não será descontado desses pagamentos antes da entrega.



Financiamento e quitação

% DE FINANCIAMENTO

Entender como funciona o financiamento é um passo crucial, pois ele define boa parte do planejamento financeiro.

FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS DE INCORPORAÇÃO (NA PLANTA)

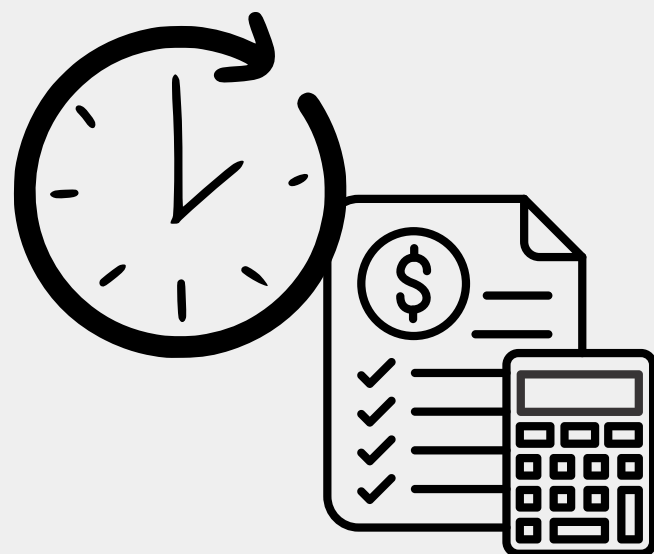
PERCENTUAL: É COMUM QUE O FINANCIAMENTO CUBRA ENTRE 55% E 70% DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS PRONTOS

PERCENTUAL: BANCOS COSTUMAM FINANCIAR ENTRE 50% E 80% DO VALOR DO IMÓVEL. O PERCENTUAL EXATO DEPENDE DA ANÁLISE DE CRÉDITO DO COMPRADOR, DO VALOR DO IMÓVEL E DAS POLÍTICAS DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

FINANCIAMENTO EM OBRAS POR ADMINISTRAÇÃO (PREÇO DE CUSTO)

FINANCIAMENTO: NA MAIORIA DOS CASOS, NÃO É POSSÍVEL FINANCIAR O IMÓVEL POR MEIO DE GRANDES BANCOS TRADICIONAIS ENQUANTO A OBRA ESTÁ EM ANDAMENTO OU APÓS A SUA CONCLUSÃO. ISSO OCORRE PORQUE O MODELO DE ADMINISTRAÇÃO NÃO GERA UMA "INCORPORAÇÃO" FORMAL QUE PERMITA AO BANCO TER A GARANTIA USUAL SOBRE O BEM.



Financiamento e quitação

MOMENTO DE CONTRATAR

FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS DE INCORPORAÇÃO (NA PLANTA)

MOMENTO: ESSE FINANCIAMENTO É CONTRATADO E LIBERADO PELO BANCO APENAS QUANDO O EMPREENDIMENTO É ENTREGUE, OU SEJA, APÓS A CONCLUSÃO DA OBRA E A EMISSÃO DO "HABITE-SE". ATÉ LÁ, AS PARCELAS PAGAS À CONSTRUTORA SÃO CORRIGIDAS E HÁ A COBRANÇA DOS JUROS DE OBRA (TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA) PELO BANCO, CONFORME O AVANÇO DA CONSTRUÇÃO.

FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS PRONTOS

MOMENTO: O FINANCIAMENTO É LIBERADO DE IMEDIATO, LOGO APÓS A APROVAÇÃO DO CRÉDITO E A FINALIZAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA.

FINANCIAMENTO EM OBRAS POR ADMINISTRAÇÃO (PREÇO DE CUSTO)

O COMPRADOR DEVE TER A CAPACIDADE DE QUITAR O VALOR TOTAL DO IMÓVEL DURANTE O PERÍODO DA OBRA, ATRAVÉS DAS CONTRIBUIÇÕES MENSAS (OU EM OUTRAS PARCELAS ACORDADAS) PARA O CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO.



COMPRA POR ESTRANGEIROS

Compra de imóveis novos

A compra de imóveis no Brasil por estrangeiros é permitida e relativamente simples, embora exija alguns passos burocráticos.

O QUE É NECESSÁRIO PARA COMPRAR

CPF (Cadastro de Pessoa Física): É o primeiro e mais importante passo. O estrangeiro precisa obter um CPF junto à Receita Federal. Isso pode ser feito no exterior, em consulados brasileiros, ou no Brasil, em agências da Receita Federal ou através de procurador legal.

Conta Bancária: Ter uma conta bancária no Brasil facilita as transações e o registro dos pagamentos.

Recursos financeiros: Os recursos para a compra devem vir de uma origem lícita e serem transferidos para o Brasil via câmbio oficial e bancos oficiais, normalmente as construtoras não recebem dinheiro.

Registro do imóvel: Após a finalização do processo de compra, é preciso formalizar ao registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, que segue as mesmas regras para brasileiros ou estrangeiros.

Visto Permanente ou Visto com mais de um ano

Muitos bancos exigem que o estrangeiro tenha visto permanente no Brasil ou um visto de residência com validade superior a um ano para considerar a aprovação do financiamento. Isso demonstra uma ligação mais estável com o país.

Comprovação de Renda no Brasil ou no Exterior

A renda do estrangeiro será avaliada, mesmo que seja gerada fora do Brasil. É preciso apresentar documentos que comprovem essa renda, com tradução juramentada.

Capacidade de Pagamento

Assim como para brasileiros, a prestação do financiamento não pode comprometer mais do que 30% da sua renda familiar mensal bruta.

No Brasil, alguns bancos tradicionais como Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil e Itaú costumam oferecer linhas de crédito para estrangeiros, embora as condições possam variar.

Requisitos para financiar no momento da contratação

Estrangeiros podem comprar a maioria dos tipos de imóveis, com algumas exceções para áreas de fronteiras... Para imóveis urbanos, geralmente não há impedimentos.

O QUE É NECESSÁRIO PARA FINANCIAR



Dúvidas?



Vinicius Simões

Estrategista de mercado

Com mais de 19 anos de experiência no mercado de construção civil foi responsável pela comercialização de mais de 1.3 Bilhões de Reais em empreendimentos de construtoras de grande porte.

TELEFONE

(21) 99850-2010

