



MANUAL PRÁTICO: COMO ADQUIRIR UM IMÓVEL COM SEGURANÇA

Veja antes de pagar sinal, assinar
contrato ou “fechar no impulso”.



1

O MAPA RÁPIDO (o que realmente importa)

Antes de escolher a forma, responda 3 perguntas:

1. **Urgência:** você precisa do imóvel agora ou pode esperar?
2. **Caixa:** parcela/correção cabem no seu fluxo com folga?
3. **Risco:** você sabe o que acontece se atrasar ou precisar sair do negócio?

Decidir “como pagar” é decidir o nível de segurança do negócio.



2

As 4 formas mais comuns (e o alerta de cada uma)

1) Financiamento bancário

✓ bom para quem precisa agora

⚠ atenção: garantia + custos + regras do atraso

2) Consórcio (não é financiamento)

✓ bom para quem pode esperar

⚠ atenção: contemplação sem data + taxas + regras

3) Parcelado direto (vendedor/construtora)

✓ bom para negociar condições

⚠ atenção: correção + multa + rescisão + quando registra

4) À vista / FGTS (quando aplicável)

✓ bom para ganhar agilidade

⚠ atenção: matrícula/ônus + poderes de quem vende + registro



3

SINAIS AMARELOS (para não cair em cilada)

Se aparecer, pare e revise:

- “Paga o sinal hoje” sem documentos
- Promessa verbal que “depois ajusta”
- Matrícula desatualizada ou com restrições sem explicação
- Contrato sem regra clara de multa / rescisão / atraso
- Quem assina “não é o dono” e não prova poderes
- “Vamos fazer por fora” para reduzir imposto (alto risco)

Segurança imobiliária é documento + contrato + registro.



CHECKLIST RÁPIDO: (para salvar)

Checklist de documentos rápido antes de assinar ou pagar qualquer valor

IMÓVEL

- Matrícula atualizada
- Ônus/averbações e restrições conferidas
- Débitos (IPTU/condomínio quando aplicável)

QUEM VENDE

- Quem assina tem poderes/legitimidade (pode vender)
- Se PJ: representante e documentos de poderes

CONTRATO

- Preço + forma de pagamento + correção + datas
- Posse/chaves: quando e em que condições
- Multa e rescisão: quanto, quando e como calcula
- Quem paga custos (ITBI/cartório)
- Condição para escritura e registro





ESTE MANUAL É EDUCATIVO E INFORMATIVO. CADA CASO TEM PARTICULARIDADES (CONTRATO, CONTEXTO, PRAZOS E DOCUMENTOS). CADA SITUAÇÃO EXIGE ANÁLISE INDIVIDUAL.



melina@melinalima.com.br

[@melina.alima](https://www.instagram.com/melina.alima)

[11-976541750](tel:11-976541750)



Rua José Versolato, nº 111, BL B -
11º andar - Centro - São Bernardo
do Campo - SP