GUIA GRATUITO

Comprar imóvel em Bauru sem cair em cilada

O que pedir, o que conferir e o que perguntar antes de assinar qualquer papel. Do primeiro imóvel ao upgrade da família.



Marco Lovison · Corretor de Imóveis · CRECI 144.563-F
WhatsApp (14) 99165-3598

MARCO LOVISON
CORRETOR DE IMÓVEIS

SEVEN
Empreendimentos Imobiliários

ANTES DE COMEÇAR

Comprar imóvel não precisa assustar.

Esse guia não é um curso de direito imobiliário. É o que eu realmente olho e pergunto quando ajudo alguém a comprar um imóvel em Bauru, sem economês e sem juridiquês, do jeito que eu explicaria pessoalmente pra você.

Leia antes de visitar o próximo imóvel. E guarde a página do checklist da visita no celular.

01 Documentação: o que pedir antes de pagar qualquer sinal

02 Financiamento e FGTS na prática

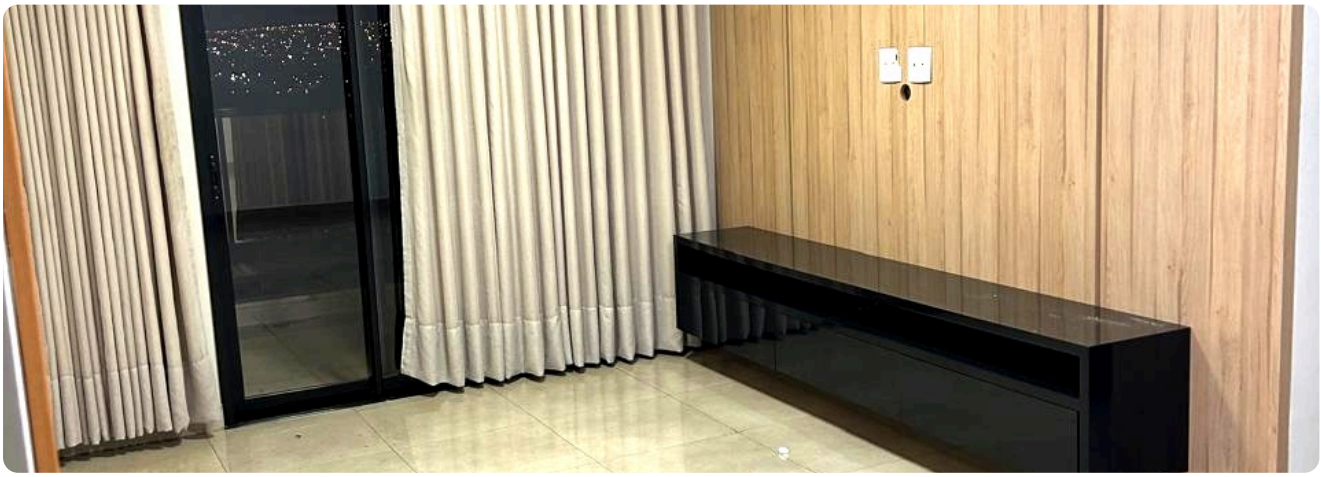
03 Impostos e cartório: os custos que ninguém soma

04 As armadilhas que eu mais vejo

05 Como escolher o bairro certo em Bauru

06 Checklist da visita

07 Perguntas comuns e próximo passo



Marco Lovison · CRECI 144.563-F

WhatsApp (14) 99165-3598

01 · DOCUMENTAÇÃO

Documento separa comprei um imóvel de comprei um problema.

Matrícula atualizada do imóvel

É a "carteira de identidade" do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis. Mostra quem é o dono de verdade, o histórico (penhora, hipoteca, ação judicial) e se o imóvel está livre para ser vendido.

> **Regra prática**
> Não aceite matrícula por foto ou print. Peça uma atualizada, com no máximo 30 dias, direto no cartório.

Certidões do vendedor (pessoa física)

- Certidão cível e criminal do TJSP: SAJ e e-Proc (são dois sistemas, peça os dois)
- Certidão de protesto
- Certidão trabalhista (TRT 15ª Região, que cobre Bauru) e do TST
- Regularidade fiscal na Receita Federal

Certidões do imóvel

- Matrícula atualizada
- Certidão negativa de débitos municipais e consulta do IPTU
- Atestado de valor venal

Os links oficiais de todas essas certidões estão reunidos em netimoveisbauru.com.br/documentacao-imobiliaria

Vendedor empresa, construtora ou espólio

A lista muda: CND do INSS, regularidade fiscal da empresa e contrato social. Se for herança, o inventário precisa estar concluído, ou todos os herdeiros assinam juntos.

01 · DOCUMENTAÇÃO

IPTU e valor venal

Peça a certidão negativa de débitos de IPTU. O valor venal do carnê é o que a Prefeitura usa para calcular imposto: **não é o valor de mercado**. Não use o IPTU para achar que descobriu "o valor real".

Habite-se e averbação

O habite-se diz que a construção foi vistoriada e está de acordo com o projeto. Sem ele, o banco pode recusar o financiamento e o registro da compra trava.

Reformas e ampliações feitas depois (suíte a mais, área gourmet fechada, piscina construída depois) precisam estar **averbadas** na matrícula. Senão, a área "no papel" é menor do que a que você está vendo.

Apartamento: documentos do condomínio

- Convenção de condomínio (as regras do prédio)
- Ata da última assembleia (para ver se tem obra extraordinária programada)
- **Certidão negativa de débitos condominiais** da unidade

Atenção: dívida de condomínio acompanha o imóvel, não a pessoa. Se o antigo dono devia e você não pediu a certidão, o problema pode virar seu.



02 · FINANCIAMENTO

Simule antes de se apaixonar pelo imóvel.

Pré-aprovação antes de visitar

Simule o financiamento com o banco (ou peça para eu simular com você) e consiga uma pré-aprovação de crédito. Assim você não visita imóvel fora do orçamento real, nem perde tempo numa negociação que não ia sair do papel.

O banco olha renda comprovada, nome limpo, idade (que afeta o prazo máximo) e o valor de entrada disponível.

FGTS: as condições gerais

- Pelo menos **3 anos de trabalho sob o regime do FGTS**, somando períodos, mesmo em empresas diferentes
- Não ter financiamento habitacional ativo (SFH) em nenhum lugar do Brasil
- Não ter outro imóvel residencial no município onde mora ou trabalha
- Imóvel residencial, urbano, com matrícula regular e dentro do teto do SFH (o teto muda por resolução: confira o valor vigente)
- Quem já usou o FGTS numa compra só pode usar de novo depois de **3 anos**

> ### Antes de contar com o FGTS
>
> Cada caso tem detalhe próprio (imóvel pronto ou na planta, com ou sem financiamento). Confirme sempre com o seu banco.

Fonte: Manual da Moradia Própria da Caixa, versão 035, vigência 02/12/2025.

03 · IMPOSTOS E CARTÓRIO

Os custos que ninguém soma no começo.

ITBI: o imposto da transferência

A Prefeitura cobra o ITBI toda vez que um imóvel muda de dono. Ele é calculado sobre o valor da compra em condições de mercado. A alíquota é definida pela lei municipal: confira o valor vigente na Prefeitura de Bauru antes de fechar o seu orçamento, e some esse imposto desde o início, não só na hora de assinar.

Escritura e registro

- **Escritura pública**, no Tabelionato de Notas, quando a compra não é financiada por banco
- **Registro** da compra na matrícula do imóvel
- Taxa de avaliação do imóvel e de análise de crédito, quando há financiamento

Esses valores seguem tabelas oficiais do Tribunal de Justiça de SP, que mudam todo ano. Em vez de um número que pode estar velho quando você ler, use a calculadora oficial: **registrodeimoveis.org.br/calculadora** (São Paulo, Bauru, "Registro em Geral").

> **Exemplo real**
>
> Consultado em 05/10/2026: imóvel de R$ 500.000 em Bauru, registro em geral = **R$ 3.284,18**. A escritura em si segue outra tabela e varia por tabelião.

Fontes: registrodeimoveis.org.br/calculadora e extrajudicial.tjsp.jus.br/custas-emolumentos.



04 · ARMADILHAS

As ciladas que eu mais vejo.

Construção não averbada

O dono construiu uma suíte a mais ou ampliou a garagem e nunca averbou. O banco financia pelo que está na matrícula, não pelo que você vê. Compare a área da matrícula com a realidade e, se houver diferença, leve isso para a negociação.

Mesma planta, quatro áreas diferentes

Já vi aqui em Bauru o mesmo apartamento, no mesmo prédio, anunciado com 219, 260, 280 e 376 m². Cada um usou uma fonte. **A área que vale é a da matrícula.**

Terreno sem registro regular

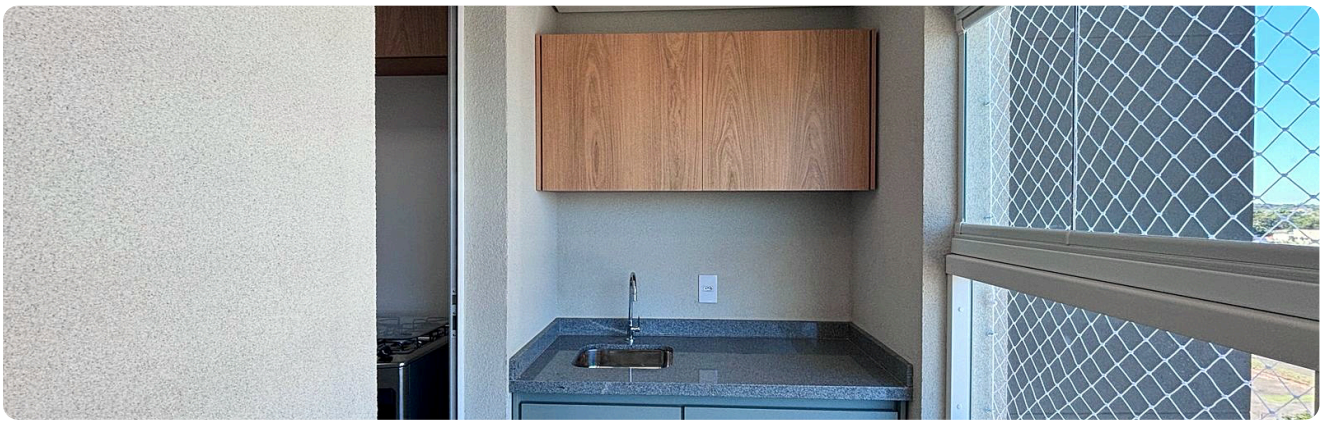
Loteamento sem registro definitivo, vendido só com "contrato de gaveta", trava o financiamento e deixa você numa posição frágil.

Inventário em aberto

Imóvel em nome de quem já faleceu só é vendido com a assinatura de todos os herdeiros, e com autorização judicial se houver menor. Não compre achando que "depois resolve".

Procurador sem procuração válida

Peça para ver a procuração registrada em cartório, com poderes específicos para vender aquele imóvel.



05 · BAIRRO

Bairro bom é o que serve ao seu motivo.

Antes de escolher, responda: eu quero morar melhor, fazer um upgrade de padrão ou investir para alugar? A resposta muda tudo.

Jardim Estoril · família

Bairro residencial e arborizado da zona sul. No entorno que já mapeei, boa parte da rotina se resolve a pé: berçário a cerca de 3 min, academia a 5, farmácia a 6, escola a 7 e mercado a 9.

Vila Santa Tereza e Vila Universitária · estudante e investidor

A poucos quarteirões da USP (Faculdade de Odontologia) e a cerca de 15 min a pé da USC. Atrai estudante, família de estudante e quem compra para alugar para esse público.

Vila Aviação · condomínios fechados

Concentra condomínios de padrão alto. De carro, a USP (FOB) fica a 6–7 min. Ponto honesto: perto de escola, o horário de pico carrega. Visite no horário que você vai usar no dia a dia.

Pergunte sobre qualquer bairro

- "Perto de tudo" a pé ou de carro? Medido em que horário?
- Esse bairro serve ao meu motivo de compra?
- O preço tem venda recente para comparar, ou é só preço pedido?

Tempos medidos no Google Maps pelo Marco (fichas de bairro, set–out/2026).

06 · CHECKLIST DA VISITA

Leve esta página no celular.

Estrutura

- [ ] Rachaduras perto de portas e janelas
- [ ] Manchas de umidade ou infiltração
- [ ] Cheiro de mofo (abra os armários)
- [ ] Piso: desnível, trincas, rejunte
- [ ] Portas e janelas sem travar

Instalações

- [ ] Tomadas e interruptores (leve um carregador)
- [ ] Pressão da água no chuveiro
- [ ] Descarga e escoamento
- [ ] Idade do aquecedor ou chuveiro

Sol, barulho e vizinhança

- [ ] Em qual cômodo bate sol de manhã e à tarde?
- [ ] Visite no horário real do seu dia a dia
- [ ] Volte em outro horário: barulho e luz mudam
- [ ] Sinal de celular e internet
- [ ] Converse com um vizinho

Documentos na visita

- [ ] Pedir para ver a matrícula
- [ ] Valor do condomínio, se está em dia, obra prevista
- [ ] Motivo da venda

Garagem

- [ ] Quantas vagas estão registradas na matrícula
- [ ] O seu carro manobra na vaga?

> **Importante**
>
> Este checklist é para os seus olhos na visita. Ele não substitui vistoria técnica (engenheiro ou arquiteto) nem análise jurídica dos documentos.

07 · PRÓXIMO PASSO

Quer comprar com segurança?

Sou o Marco Lovison, corretor de imóveis em Bauru, CRECI 144.563-F, com foco em médio e alto padrão em Bauru e região.

Me conta o que você procura (tipo, região e faixa de valor) que eu te ajudo a separar as opções que fazem sentido, simular o financiamento e conferir a documentação antes de você assinar.

Perguntas comuns

Preciso ter a entrada toda antes de procurar?
Não. Primeiro a simulação: ela mostra o que cabe no seu bolso hoje.

Posso usar o FGTS?
Se você cumprir as condições da parte 02, sim. Confirme com o banco.



Me chama no WhatsApp

(14) 99165-3598

netimoveisbauru.com.br · @marcolovison.corretor

MARCO LOVISON

SEVEN
Empreendimentos Imobiliários