

# Pensando <sup>em</sup> Financiar?



— ENTENDA COMO FUNCIONA O FINANCIAMENTO DA CASA PRÓPRIA



# Pensando em Financiar?

Entenda como funciona o financiamento da casa própria



Um sonho presente na vida de milhões de brasileiros, porém nem sempre possível quando pensado em uma aquisição à vista. Esta é a realidade quando o assunto é casa própria.

Mas, para contornar este obstáculo e realizar tal sonho, surge o Financiamento Imobiliário, com possibilidades de pagamento em parcelas que duram até 35 anos.



## Financiamento Imobiliário, o que é?

O financiamento imobiliário é uma linha de crédito de longo prazo oferecida por instituições financeiras, bancos públicos ou privados, destinadas a aquisição de imóveis (casa ou apartamento) novos ou usados, em construção ou um terreno, para fins habitacionais ou de comércio, para qualquer pessoa que seja maior de 18 anos, sem restrição ao crédito e com capacidade financeira de pagamento.

## Requisitos

+18

Maioridade civil



Não ter cadastro em órgãos de restrição ao crédito



Ter meios de comprovar renda

## Como funciona?

Apesar de muitos ficarem com receio de não compreender, o financiamento de imóvel é mais simples do que a maioria pensa.

Quando o financiamento é aprovado pelo banco, o próprio banco realiza o pagamento do valor solicitado ao vendedor do imóvel, de acordo com o percentual aprovado. Os imóveis não são financiados 100%, geralmente este valor gira em torno de 80 %, podendo variar de financeira.

Após este processo, o solicitante do financiamento deverá realizar os pagamentos mensais das parcelas ao banco por um determinado período de tempo até que este crédito seja quitado. Mesmo as parcelas sendo divididas em vários meses, no momento do fechamento do financiamento a propriedade em questão já passa a ser do solicitante, podendo o bem ser utilizado imediatamente.

A única restrição ao cliente é de negociar o bem a terceiros até que seja feita a quitação do financiamento.





## Como financiar um imóvel

### 1 Atenda os pré-requisitos

Sem atender os atributos exigidos, a sua solicitação de financiamento do imóvel será rejeitada pela instituição financeira. Os pré-requisitos gerais são a maioridade civil, ou seja, ser maior de 18 anos, comprovar renda suficiente para indicar a sua capacidade de quitar as prestações e, por fim, mas não menos importante, não ter o seu nome incluído em órgãos de proteção ao crédito (SPC, SERASA entre outros).

### 2 Faça a simulação do financiamento

Essa etapa não deve ser subestimada por quem está procurando por um bom financiamento de imóvel, podendo ser feita rapidamente online, no site do próprio banco. Há diferentes bancos no mercado oferecendo pacotes de financiamento, o que significa que as taxas de juros e condições de pagamento mudam de acordo com a instituição financeira. Escolha o banco com as melhores condições de financiamento para você, ou seja, taxa de juros menores, valor suficiente para a sua necessidade e boa duração de contrato.

### 3 Compareça ao banco

Enquanto é possível conseguir um empréstimo pessoal sem sair de casa, no próprio site da instituição, o financiamento de imóvel é uma linha de crédito apenas concedida presencialmente, na agência do banco. A boa notícia é que a maioria dos bancos permite a simulação do financiamento do empréstimo online, ou seja, você preencherá os campos solicitados e poderá ter uma idéia do valor que o banco disponibilizará para você no financiamento. Após escolher o banco, verifique a agência mais próxima a você e converse com o gerente.

### 4 Faça o cadastro

Para fazer a solicitação do financiamento, no primeiro momento será pedido a entrega de documentos pessoais para que o processo de análise de crédito comece. Inicialmente, os documentos que devem ser levados para a instituição financeira são o RG e CPF, originais e cópias, comprovante do estado civil e comprovante de renda. Se você estiver em união estável ou for casado, leve também a documentação de seu parceiro. Outros documentos são pedidos após o início da solicitação de financiamento, a qual discutiremos mais abaixo.

### 5 Análise de crédito

Após a entrega de sua documentação inicial na instituição bancária escolhida, suas informações passarão pela análise de crédito. Na análise de crédito, o banco confirma suas informações, verifica se seu nome é cadastrado na lista de restrição ao crédito e analisa se sua renda é suficiente para quitar a dívida do financiamento. É do interesse do banco que você cumpra sua obrigação no futuro, por isso cada aspecto é levado em consideração antes da pré-aprovação do financiamento. Geralmente, o valor do financiamento concedido não pode comprometer mais do que 30% de sua renda em suas parcelas.





## Como financiar um imóvel

### 6 Avaliação do imóvel

O processo de financiamento de imóvel é burocrático, não sendo concluído na sua primeira visita ao banco. Você deverá apontar qual é o imóvel que você deseja financiar e o seu valor, o qual passará por uma avaliação feita pelo próprio banco para confirmar o valor demonstrado por você. O prazo do laudo é de aproximadamente 15 dias para ser concluído. É nesse momento que o banco também analisa outros documentos pertinentes ao vendedor para certificar-se que o imóvel não tem nenhuma pendência judicial ou legal.

### 7 Assinar o contrato

Depois da confirmação do valor, bem como de outros detalhes sobre o imóvel, o banco entrega o contrato para ser assinado por você e seu vendedor. Esse contrato deve ser registrado em um Cartório de Registro de Imóvel, o qual torna você legalmente reconhecido como o proprietário do imóvel. Para registrar o imóvel, é necessário que você pague o valor correspondente na tabela. O custo do registro do imóvel varia de acordo com cada estado e de acordo com o valor do imóvel. Além disso, também incide o ITBI, Imposto de Transmissão de Bens de Imóvel, o qual equivale a 2% do valor do imóvel.

### 8 Pagar as parcelas

A partir desse momento, você deverá cumprir o financiamento do imóvel nas formas e condições estabelecidas no contrato. Como o financiamento de imóvel é uma linha de crédito de longo prazo, as parcelas do financiamento poderão durar até 35 anos. Se você quiser quitar o financiamento do imóvel antes, você deverá entrar em contato com o banco para se informar do valor total da dívida, com a cobrança dos juros proporcionais, atualizado para a nova data de liquidação. O valor do financiamento pode ser pago com moeda nacional ou saldo do FGTS.

### 9 Registrar o termo de quitação

Por fim, após cumprir o contrato de financiamento de imóvel, a instituição financeira emite o termo de quitação de imóvel. Este documento é a prova legal de que você concluiu o contrato, não recaindo sobre o seu imóvel qualquer pendência financeira com o banco. Através do registro do termo de quitação de imóvel no Cartório de Registro de Imóvel, você poderá solicitar a averbação da quitação na matrícula do imóvel, o que possibilita a transação do bem para terceiros.

## FINANCIAMENTO PRÉ-FIXADO E PÓS-FIXADO

### PRÉ-FIXADO

As taxas de juros pré-fixadas são definidas previamente e permitem que o consumidor conheça, na data da contratação, o valor exato de todas as parcelas a pagar, que permanecem fixas por todo o contrato.

### PÓS-FIXADO

As taxas de juros pós-fixadas são vinculadas a índices de inflação ou de taxas de juros de curto prazo, que podem variar com o tempo e que, portanto, variam conforme varia a economia do país.



# Pensando em Financiar?

Entenda como funciona o financiamento da casa própria



## Documentos Necessários para o financiamento

Obs.: Os documentos necessários podem variar de acordo com a financeira escolhida.

### CADASTRO DE FINANCIAMENTO



RG e CPF originais e cópia



Certidão de casamento ou união estável



Comprovante de endereço



Comprovante de renda: extrato bancário, imposto de renda, holerites, etc



Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos Federais e à Dívida Ativa da União

### FGTS

Cópia do CTPS, extrato de cada conta do FGTS e autorização para movimentação da conta vinculada para quem financiar com os recursos do FGTS



Certidão negativa de propriedade sobre bens imóveis, exigido em financiamentos com o FGTS ou pela Minha Casa, Minha Vida

#### É INDISPENSÁVEL O COMPROVANTE DE RENDA, SEJA VOCÊ UM TRABALHADOR ASSALARIADO OU INFORMAL

No caso de trabalhadores assalariados, junte o holerite. Já para trabalhadores autônomos, o imposto de renda, contrato de prestação de serviço ou a declaração de sindicado da categoria são formas de comprovar a renda. Por sua vez, os trabalhadores informais podem comprovar a renda de outras formas, conforme a exigência do gerente.

### DOCUMENTOS DO IMÓVEL



Título de propriedade com o respectivo registro



Certidão dominial vintenária



Certidão negativa do IPTU



Certidão negativa de ônus reais

Após a pré-aprovação do financiamento, o cliente deverá levar documentos relativos ao imóvel para que a instituição financeira verifique se o imóvel está regularizado e, conseqüentemente, passível de ser financiado. É de interesse do banco a situação legal do imóvel, uma vez que em caso de inadimplência do cliente, o banco se apropria do imóvel.

### DOCUMENTOS DO VENDEDOR



RG e CPF originais e cópia



Certidão de casamento ou união estável



Certidão negativa de interdição, tutela e curatela



Certidão negativa de ações cíveis e criminais



Certidão negativa de protesto



Certidão negativa de execuções fiscais estadual e municipal



Certidão negativa de quitação de tributos federais



Certidão negativa de ações trabalhistas

A instituição financeira também requer os documentos dos vendedores para prosseguir com o financiamento. O vendedor deve demonstrar que é, de fato, o proprietário do imóvel, bem como que não está pendente com a justiça. Quando vendedores são credores de dívida trabalhista, por exemplo, a justiça pode penhorar o imóvel, ainda que o comprador já tenha adquirido o imóvel.



Sempre à disposição para lhe auxiliar nesse novo passo!

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