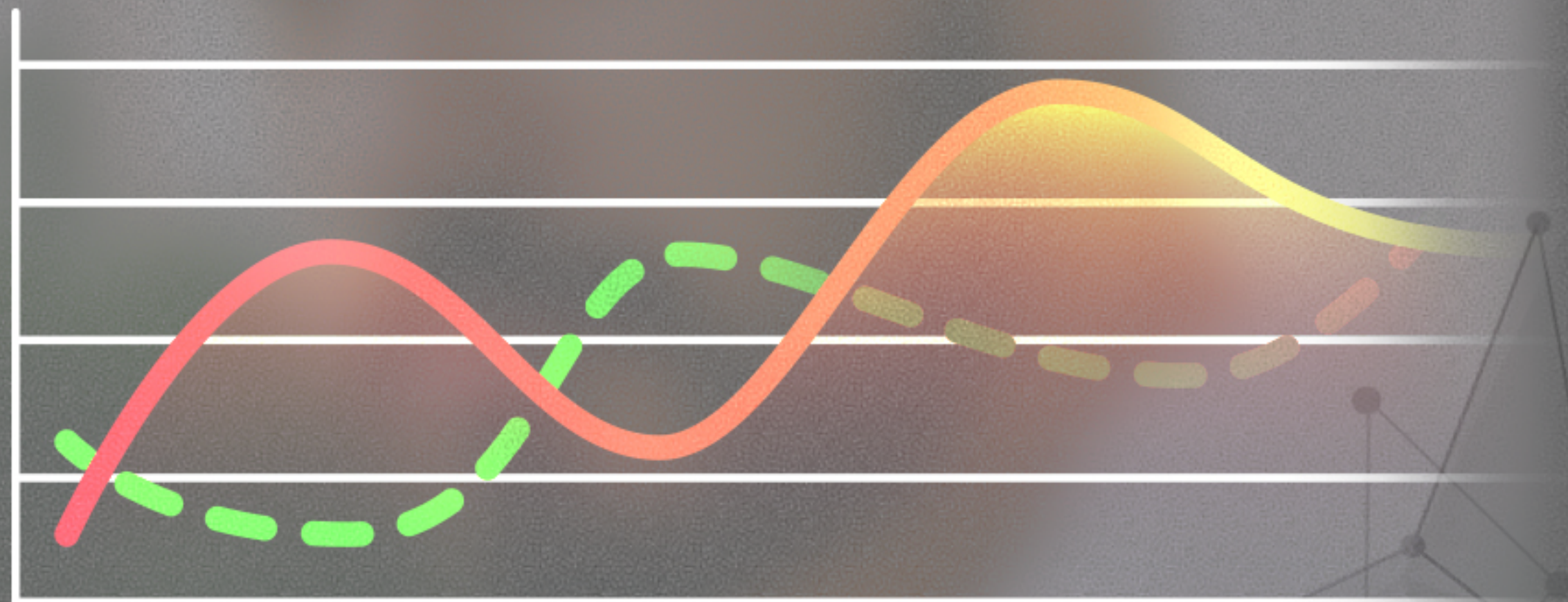


FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Saiba quais os tipos que existem, a diferença entre eles, a documentação exigida, e muito mais.





Conheça agora um pouco mais sobre o **financiamento imobiliário**, a principal forma utilizada pelas pessoas para a aquisição de imóveis no país. Separamos as principais informações para você saber mais deste universo, se organizar e concretizar seu sonho!

FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO



FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO



O financiamento imobiliário é a principal fonte de renda para quem adquire sua primeira casa ou apartamento, ou ainda, para quem busca investir no seu segundo imóvel. Mas, o processo para conseguir acessar o crédito pode ser um trabalho extra e que pode afastar, em um primeiro momento, o interesse de algumas pessoas.

O **financiamento imobiliário** é a principal fonte de renda para quem adquire sua primeira casa ou apartamento, ou ainda, para quem busca investir no seu segundo imóvel. Mas, o processo para conseguir acessar o crédito pode ser um trabalho extra e que pode afastar, em um primeiro momento, o interesse de algumas pessoas.

CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO

FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO



Antes de mais nada, é importante entender **como funciona o financiamento imobiliário**. Quando você busca um imóvel para adquirir, você conversa com o proprietário, que tem um valor de venda, o qual, no geral, é superior ao que você possui disponível no momento. Por isso, para cobrir o restante que falta para a compra desse imóvel, você precisa buscar o valor em algum lugar. É aí que entra o financiamento.

Depois de contratar o crédito, o banco paga para o vendedor do imóvel o preço do bem e você precisa arcar com as parcelas dessa operação junto à instituição bancária. Caso, por alguma eventualidade, você não consiga quitar o valor mensal, o banco poderá exigir o imóvel como forma de reparação do que não foi pago. Porém, não se preocupe, essa é sempre a opção mais extrema adotada pelos bancos e sempre é possível renegociar as dívidas.

DOCUMENTOS

FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO



Depois de escolhido o imóvel, o primeiro passo para buscar um financiamento imobiliário passa pela apresentação da documentação e comprovantes. Os principais documentos solicitados para pessoas físicas são:

- RG (cópia e original)
- CPF (cópia e original)
- Comprovantes de renda (Imposto de Renda, folhas de pagamento, extratos bancários, entre outros)
- Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União ou Certidão Conjunta Positiva com Efeito de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União



DOCUMENTOS

FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO



No caso de o financiamento ser adquirido por um casal, além dessa documentação de ambas as pessoas, também é necessário apresentar o comprovante de estado civil (original e cópias). Em relação a comprovação de renda para autônomos, entre os documentos aceitos estão o contrato de prestação de serviços, declaração do Imposto de Renda, declaração do sindicato da categoria, recibo de recebimento por trabalhos prestados ou uma Declaração

Comprobatória de Recepção de Rendimentos (Decore), feita por contador.

No caso de agricultores e profissionais autônomos que não tenham conta em bancos, é possível preencher uma ficha indicada pelo próprio gerente da instituição onde está se buscando o financiamento, com informações determinadas pelo próprio profissional.

Esses são os documentos básicos a serem apresentados num primeiro momento, quando o banco busca as informações

DOCUMENTOS

FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO



determinadas pelo próprio profissional.

Esses são os documentos básicos a serem apresentados num primeiro momento, quando o banco busca as informações para liberar o acesso ao valor financiado. Poderá acontecer de algumas instituições demandarem outros documentos para isso.

Depois de analisada toda a documentação, em não havendo problemas, a instituição financeira libera o acesso ao crédito. Porém, essa etapa ainda não significa a liberação do valor.



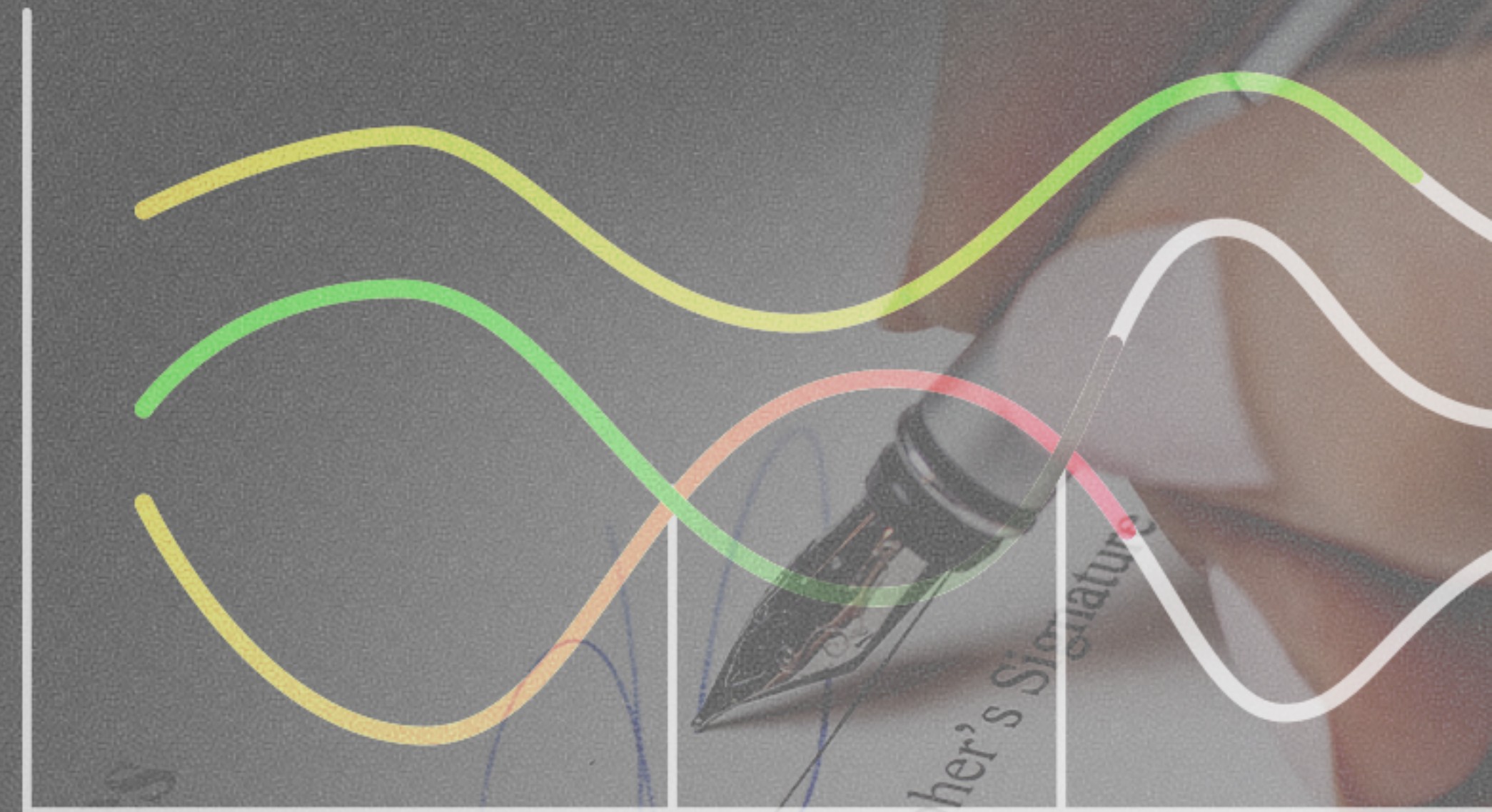
ALINE B. corretora

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO



Depois de apresentada toda a documentação e liberado o acesso ao crédito, o banco realiza uma **avaliação do imóvel**, para confirmar o valor do bem. A partir disso, o banco elabora o contrato que precisa ser assinado por comprador e vendedor, registrado em cartório e reencaminhado para a agência bancária, que aí sim realiza a liberação do dinheiro.



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO



O pagamento da primeira parcela depende da linha de crédito acessado e da instituição bancária. Algumas oferecem um período de carência, mas, no geral, o primeiro pagamento ocorre 30 dias após a liberação do valor.

Além da existência de carência ou não, o que diferencia as linhas de crédito imobiliário de uma instituição para outra são, basicamente, as diferentes taxas de juros cobradas pelas instituições, o prazo

para pagamento das parcelas e o percentual total que é financiado. Em relação a esse último ponto, no geral, os bancos financiam até 80% do valor do imóvel, a depender da renda e da linha de crédito desejada pelo cliente.

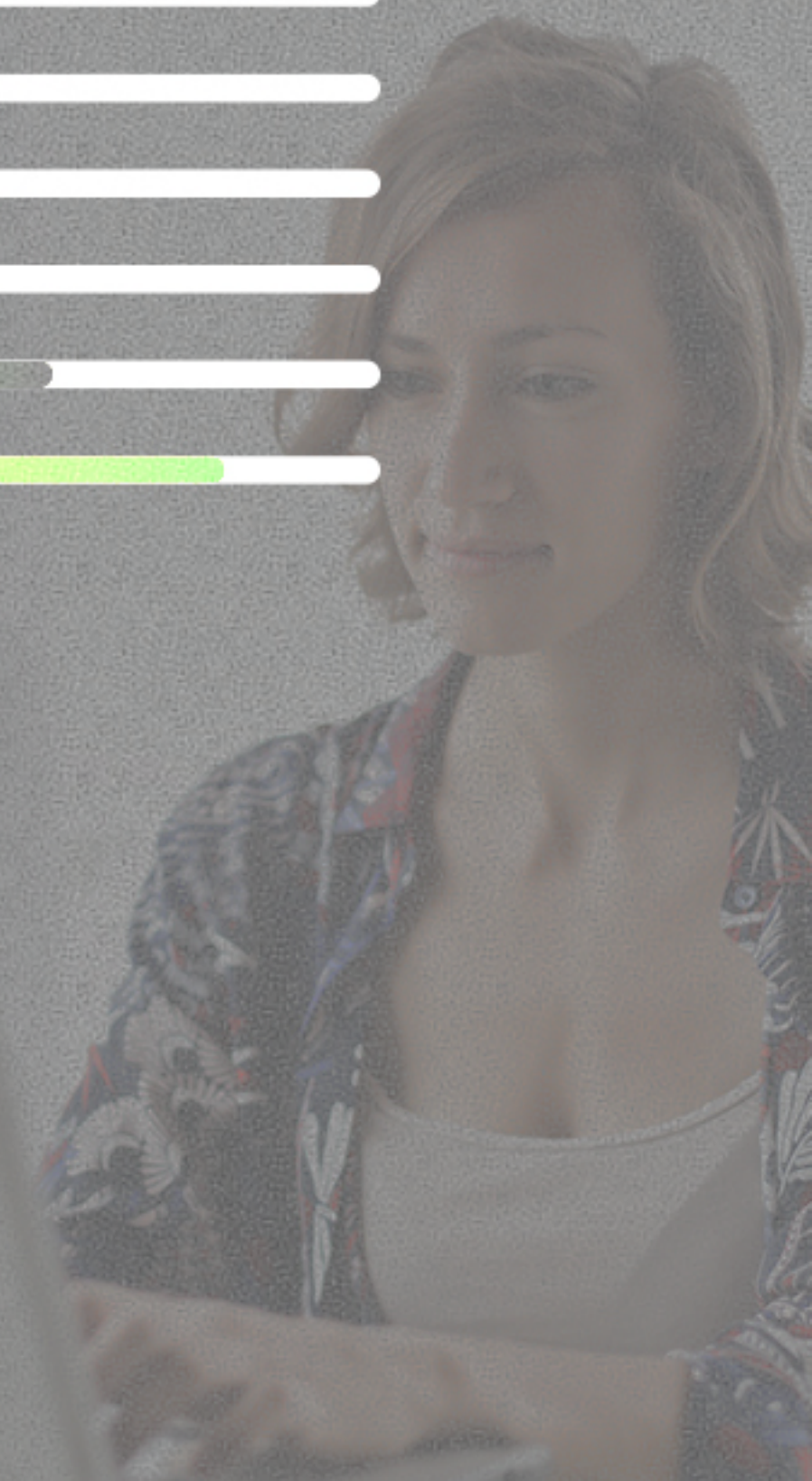
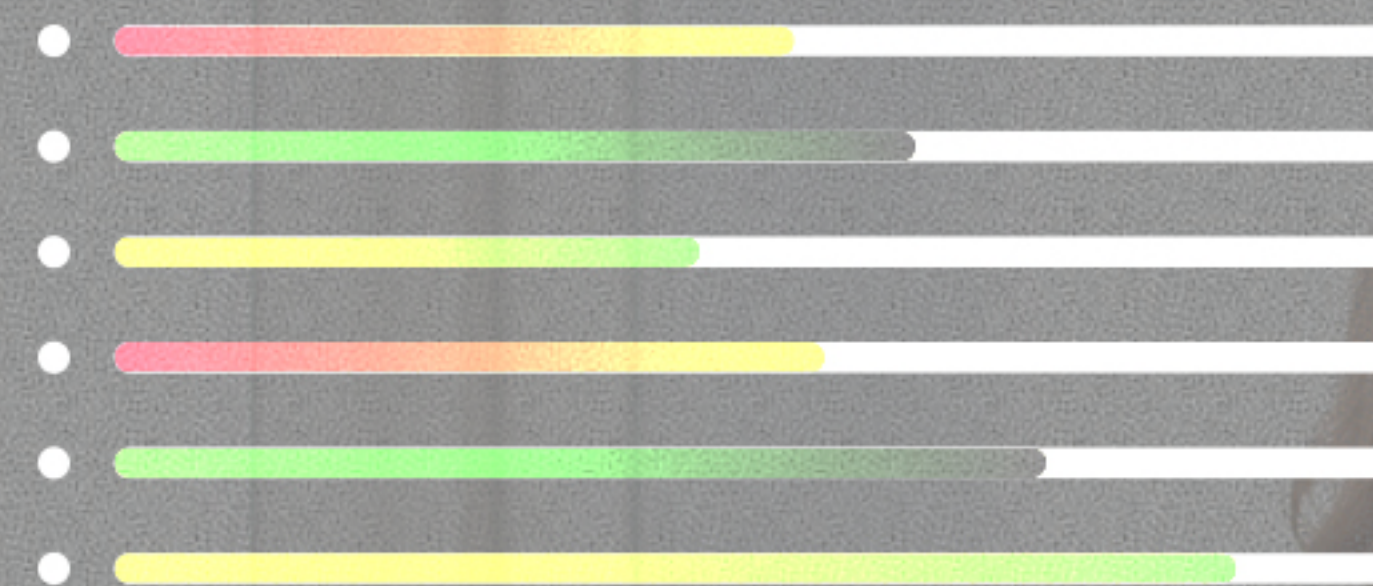


TIPOS DE FINANCIAMENTO

FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO



São três os tipos de financiamento utilizados em larga escala por quem adquire uma casa ou apartamento, seja novo ou usado, no país. O financiamento utilizando **recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)** e do **Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo** integram o chamado **Sistema Financeiro de Habitação (SFH)**. Além disso, existe o **Sistema Financeiro Imobiliário (SFI)** e o financiamento direto via construtora ou Carteira Hipotecária. Vamos ver um pouco mais detalhado como funciona cada um deles.



SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO

FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO



O SFH utiliza como base de recursos o FGTS e o SBPE, que é composto por depósitos em poupança e outras aplicações. Por isso, o imóvel e o valor financiado possuem limites que variam periodicamente e por regiões do país. Atualmente, os imóveis precisam ter o valor máximo de R\$ 1,5 milhão para poderem serem financiados via SFH.

QUEM PODE PARTI- CIPAR?

Só podem participar desta modalidade pessoas com **determinada renda familiar**, que também varia de região para região, tendo como limite o valor de **R\$ 7 mil** para programas habitacionais populares e de **R\$ 9 mil** nas demais operações imobiliárias. O SFH é voltado para as classes mais baixas da população. É nele que estão inclusos os programas habitacionais governamentais, como o antigo Minha Casa, Minha Vida e atual Casa Verde Amarela, entre outros. O limite para pagamento do financiamento é de 35 anos.

TAXAS

No SFH as taxas de juros são mais baixas quando comparadas ao SFI, já que possuem um limite de 12% ao ano, ou seja, nenhuma linha de crédito que integre o SFH pode ter taxa de juros superior a 12% a.a. No entanto, somente imóveis residenciais podem ser financiados neste modelo, esteja ele em área urbana ou rural.



*SFH - taxa
12% ao ano*

O SFH é dividido por programas, com foco em diversos públicos e objetivos. Confira os principais:



**CRÉDITO
INDIVIDUAL**

Destina-se à concessão de financiamentos a pessoas físicas, para aquisição, construção, conclusão, reforma, ampliação ou melhoria em unidade habitacional, ou, ainda, para aquisição de material de construção para construir ou reformar um imóvel residencial.

O SFH é dividido por programas, com foco em diversos públicos e objetivos. Confira os principais:



**CRÉDITO
ASSOCIATIVO**

Voltado ao mesmo público da Carta de Crédito Individual, mas que contrata o crédito por meio de associações que organizam construções de unidades habitacionais, aquisição de imóveis usados resultante de processo de reabilitação urbana ou de lote urbanizado, ou aquisição de material de construção para construir um imóvel residencial. No caso da população rural, o programa também permite adquirir materiais para reforma de moradias.

O SFH é dividido por programas, com foco em diversos públicos e objetivos. Confira os principais:



PRÓ-

-COTISTA

É voltado para trabalhador que tenha em seu nome conta de FGTS. Não possui renda máxima, desde que não ultrapasse os limites do SFH. Para obter o crédito via o programa, o trabalhador precisa ter, pelo menos, três anos de trabalho com vínculo ao FGTS, podendo ser de empresas diferentes e em período não sequencial. No entanto, no momento da contratação é necessário haver um vínculo de trabalho com conta no FGTS ativa ou ter saldo no fundo que corresponda a, no mínimo, 10% do valor total do imóvel que se pretende financiar.

O SFH é dividido por programas, com foco em diversos públicos e objetivos. Confira os principais:



É voltado para entes federados (Estados, municípios, Distrito Federal e União) poderem fazer uso dos recursos em prol de programas habitacionais para pessoas em situação de vulnerabilidade, com renda familiar mensal de até R\$ 1,8 mil.

O SFH é dividido por programas, com foco em diversos públicos e objetivos. Confira os principais:



PRODUÇÃO DE
HABITAÇÕES

Programa que oferece crédito para empresas construtoras realizarem obras com venda para público-alvo que integre o FGTS.

O SFH é dividido por programas, com foco em diversos públicos e objetivos. Confira os principais:



SISTEMA

FINANCEIRO
IMOBILIÁRIO

O **SFI** é voltado para as demais situações de financiamento imobiliário não atendidas pelo SFH. Ele não possui limite de renda e de valor, mas, no caso de valores financiados dentro dos limites do SFH, a taxa de juros não pode ser superior a 12% ao ano. Quando o valor financiado ultrapassa esses limites, as taxas de juros podem ser maiores.

O SFH é dividido por programas, com foco em diversos públicos e objetivos. Confira os principais:



MATERIAL DE
CONSTRUÇÃO

(Fimac) – possui as mesmas exigências do Pró-cotista, mas voltado a financiar material de construção.

O SFH é dividido por programas, com foco em diversos públicos e objetivos. Confira os principais:



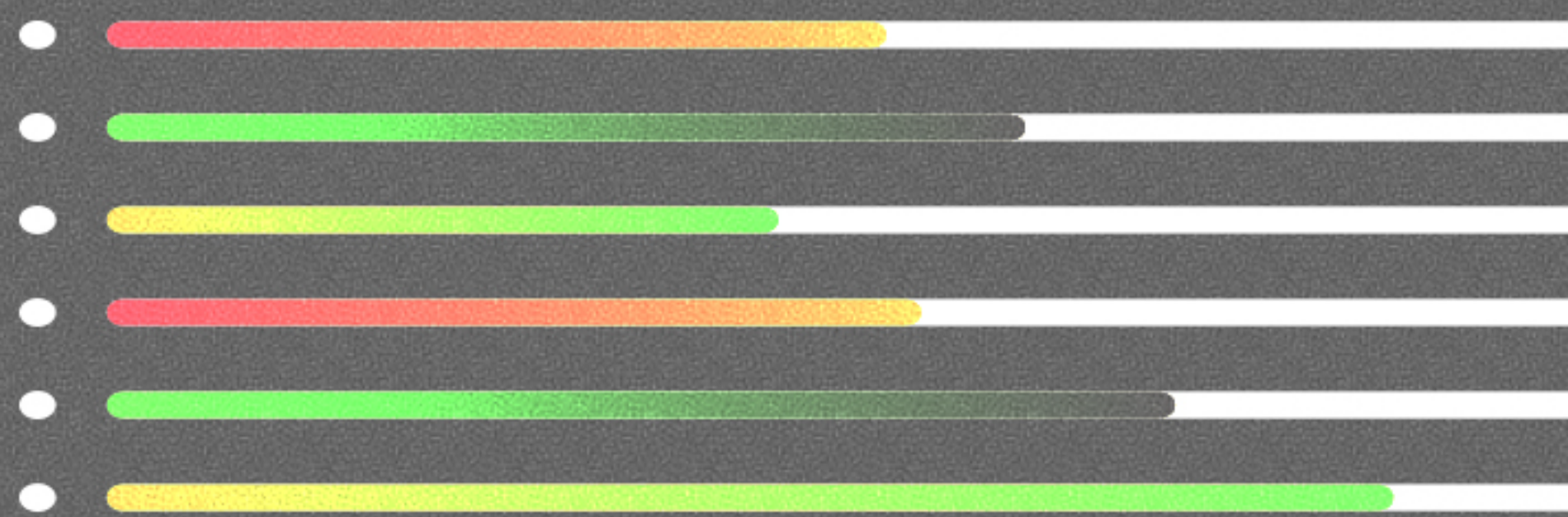
**DIRETO COM
CONSTRUTORAS**

Outra forma muito comum utilizada para financiamento imobiliário, especialmente habitacional, é o diretamente com as construtoras. A operação também é conhecida como **Carteira Hipotecária**, já que essa expressão engloba todo tipo de negociação imobiliária que não se enquadra no SFH e no SFI. Nesses casos, a negociação é a palavra-chave, já que não há limites, nem de renda e nem de valor do imóvel, tampouco de percentual financiável.

Porém, para os compradores, o risco pode ser maior, já que a empresa pode falir e acabar gerando prejuízo para o consumidor. Nesse aspecto, existe a possibilidade de a construtora entrar em falência antes do término da obra, ou depois. Na primeira situação, o prejuízo gerado envolve a não concretização do sonho.

Já no segundo caso, como as construtoras, em sua grande maioria, também acessam linhas de crédito para financiar os empreendimentos, a empresa pode parar de pagar as parcelas e o banco exigir o imóvel para ser leilado e recuperar o valor não recebido.

Mas, em ambas as situações, há garantias legais que reduzem os riscos e os potenciais futuros prejuízos para os compradores. No entanto, nenhuma garantia oferece impacto zero. Desta forma, é estritamente necessário fazer uma pesquisa minuciosa do histórico da empresa no mercado antes de contratar um financiamento diretamente com a construtora.





Essas são algumas das principais informações envolvendo o **financiamento imobiliário**. Para saber mais, conversar com nossos consultores e conhecer o imóvel certo para você, acesse www.masterimoveis.imb.br e bons negócios.

CLIQUE
SOBRE
OS LINKS
PARA
ACESSAR



LINKEDIN



INSTAGRAM