

Guia básico do financiamento de imóveis

Oferecido por:  Centro Imobiliário



Este e-book foi produzido e revisado em julho de 2021. Atente-se às mudanças recorrentes das taxas de juros e demais regras de financiamento para compreender melhor as regras vigentes e a viabilidade de adquirir seu imóvel neste formato de pagamento.

Índice

1. Você sabe como financiar um imóvel?	04
1.1 Simulação de crédito bancário	05
1.2 Aprovação do crédito bancário	05
1.3 Vistoria do imóvel	06
1.4 Entrega das chaves	06
2. Questões frequentes	07
2.1 Posso usar meu FGTS na aquisição do imóvel?	08
2.2 O meu perfil permite acesso ao subsídio do programa Minha Casa Minha Vida?	08
2.3 Já tenho um imóvel, posso financiar outro?	09
2.4 Além da entrada, terei mais algum custo imediatos?	09

Índice

3. Como lidar com as parcelas de um financiamento de imóvel? _____	10
3.1 Elimine desperdícios em seus custos _____	11
3.2 Programe-se para os pagamentos _____	11
3.3 Negocie os valores do financiamento _____	12
3.4 Antecipe parcelas e diminua os juros _____	12
4. Conteúdo Bônus _____	13

CAPÍTULO 1

Você sabe como financiar um imóvel?

Em tempos de crise, o sonho de adquirir um imóvel parece distante, mas o financiamento bancário pode te ajudar nessa empreitada.

Com o financiamento, seu imóvel pode ser pago em até 35 anos, com taxas de juros acessíveis e formas de pagamento facilitadas.

Confira abaixo o passo a passo para financiar o seu imóvel e as dúvidas frequentes de quem pretende financiar.

1.1 Simulação de crédito bancário

O primeiro passo para financiar o imóvel dos seus sonhos é fazer uma simulação bancária.

É através da simulação bancária que você saberá qual o valor de imóvel cabe no seu orçamento, assim como a entrada solicitada para a aquisição desse imóvel e o valor mensal da parcela que você irá pagar.

Entretanto, tenha no radar que o valor da parcela do financiamento não poderá ultrapassar 30% da sua renda bruta e que não é possível financiar um imóvel sem entrada (o mínimo de entrada no momento da aquisição é 20%).

Se o resultado da sua simulação bancária estiver dentro do esperado por você, passamos ao próximo passo, que é a aprovação do seu crédito bancário.

1.2 Aprovação do crédito bancário

Se você estiver contando com a assessoria do Centro Imobiliário, contará com o auxílio de uma **correspondente bancária exclusiva!**



Dessa forma, você terá auxílio para agilizar a aprovação do seu financiamento junto a instituição bancária que apresentar as maiores vantagens para você.

Para a aprovação do seu **crédito bancário** você precisará dos seguintes documentos:

- Documento de identificação (RG ou CNH)
- Certidão e estado civil (nascimento, casamento ou em caso de divórcio é necessário apresentar a averbação do mesmo)
- Comprovante de renda atualizado (holerite ou declaração de IR com extrato bancário)

- Comprovante de endereço atualizado
- Número do PIS ou cartão cidadão

Após a entrega dessa documentação para a correspondente bancária ou para o banco é feita a análise do crédito e seu financiamento é aprovado.

1.3 Vistoria do imóvel

Após a aprovação do seu crédito para financiamento bancário, o próximo passo será solicitar a **vistoria** do imóvel. Ela fica por conta do comprador e será paga através de boleto bancário diretamente à instituição financeira.

Na vistoria, o banco terá a garantia de que o imóvel está apto para moradia.

1.4 Entrega das chaves

Após o laudo do imóvel ser aprovado, são emitidos os formulários para assinatura do comprador, análise final do mesmo e, por fim, assinatura do contrato junto ao banco. Esse processo, quando está tudo de acordo, costuma demorar em torno de 15 dias úteis.

Depois desses trâmites, é necessário o envio de toda a documentação para o cartório da cidade para registro e, após cerca de 15 dias, o banco fará o pagamento para o vendedor.



Hora de comemorar!

O imóvel é oficialmente seu e a imobiliária fará a entrega das chaves.

CAPÍTULO 2

Questões frequentes

Apesar de parecer simples, o processo de financiamento pode ser confuso.

O financiamento bancário pode conter algumas questões burocráticas e também alguns pormenores que confundem a organização de quem não está familiarizado com o assunto.

Confira as respostas a alguns desses questionamentos logo abaixo.

2.1 Posso usar meu FGTS na aquisição do imóvel?

Para usar o FGTS na aquisição de um imóvel você precisa se enquadrar em **algumas regras**, são elas:

- Você não poderá ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de nenhum imóvel, concluído ou em construção;
- Você deve morar ou trabalhar nas cidades vizinhas da cidade onde está localizado o imóvel que você deseja adquirir.

Quem mora na baixada santista, por exemplo, pode utilizar o FGTS para adquirir um imóvel em Peruíbe.

- Não possuir financiamento ativo no Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em qualquer parte do País.
- Ter mais de 3 anos de registro em carteira profissional

2.2 O meu perfil permite acesso ao subsídio do programa Minha Casa Minha Vida?

O Programa Minha Casa Minha Vida subsidia a aquisição da casa ou apartamento próprio para famílias com renda até 1,8 mil reais e facilita as condições de acesso ao imóvel para famílias com renda até de 7 mil, desde que ainda não tenham imóvel.

Para saber se você tem direito aos benefícios do Minha Casa Minha Vida faça a simulação de crédito bancário.

[Clique para simular](#)

2.3 Já tenho um imóvel, posso financiar outro?

Sim, você pode financiar outro imóvel desde que tenha renda líquida disponível.

2.4 Além da entrada, terei mais algum custo imediato?

Sim, você deverá arcar com o custo referente ao registro, impostos e taxas de compra e venda do imóvel.

Esse custo varia conforme a cidade em que o imóvel está localizado, porém ele normalmente gira em torno de 6% a 7% sobre o valor de compra e venda.

Além disso, deve ser pago à vista no momento da assinatura do contrato.

Alguns bancos possuem a opção de financiar o valor da documentação junto com o imóvel, porém o pagamento no ato é necessário, sendo estornado pela instituição posteriormente.



CAPÍTULO 3

Como lidar com as parcelas de um financiamento de imóvel?

Ainda está achando tudo isso muito fora da sua realidade?

Então é importante repensar essa ideia.

O financiamento de um imóvel é justamente aquilo que colocará a sua família mais perto da casa de seus **sonhos**.

Se a grana estiver curta, nem tudo está perdido. Basta realizar mudanças no dia a dia para conter desperdícios e fazer o seu dinheiro render mais para pagar as parcelas corretamente.

Quer ajuda nisso?

Veja a seguir algumas dicas para se organizar financeiramente para as parcelas de um financiamento a seguir.

3.1 Elimine desperdícios em seus custos

Pode ser que exista um ou vários gargalos nas suas contas mensais e você nem imagina.

Esse dinheiro será decisivo para pagar o financiamento do imóvel dos seus sonhos.

Portanto, para resolver o problema, primeiramente você precisa fazer um bom **controle financeiro** mensal dos seus gastos.

Serviços contratados como TV a cabo ou internet podem ter seus planos negociados e, assim, ter seu impacto no orçamento **diminuído**.

Certas compras que fazem parte da rotina também devem ser reavaliadas.

3.2 Programe-se para os pagamentos

Uma das **vantagens** de um financiamento de imóvel é que você sabe **exatamente** quanto custam as parcelas e quando elas chegam. Ou seja, dá para se programar muito bem para que não existam surpresas.

Já falamos acima sobre mensurar os seus gastos, mas você pode ir além e fazer um **planejamento financeiro** para a sua família.

Com ele, o objetivo é saber todos os gastos de cada período do ano e, assim, saber como o dinheiro será usado.

Isso é perfeito para enxergar como o pagamento das parcelas do financiamento se encaixa **muito bem** no seu dia a dia.

3.3 Negocie os valores do financiamento

Um financiamento de imóvel não é algo irreduzível. Com uma boa conversa, você pode tentar deixá-lo mais próximo do que o seu orçamento e, dessa forma, alcançar o seu sonho.

É o caso, por exemplo, da **taxa de juros**.

Ela está presente em todos os tipos de financiamento, mas existe a possibilidade de ser ajustada com uma negociação. Assim, todos saem satisfeitos.

Outra negociação possível é a do **valor do imóvel**. Neste caso, o melhor caminho é conversar com seu **corretor de imóveis** e contar com seu suporte para fazer todas as tratativas com o vendedor.



Olha a dica!

O importante é que essas negociações, caso sejam necessárias, sejam feitas de modo que nenhuma das partes seja prejudicada.

Além disso, você não deve depender do sucesso de renegociações de prazos e juros para pagar, em dia, suas parcelas do financiamento.

Utilize também todas as dicas anteriores para se organizar financeiramente!

3.4 Antecipe parcelas e diminua os juros

Mesmo as parcelas do financiamento sendo perfeitamente administráveis, você pode deixá-las ainda mais fáceis de incluir no orçamento da família.

Sabe aquela hora em que cai um dinheirinho extra na conta?

Você pode usar esse rendimento extra para antecipar o pagamento das suas parcelas do financiamento e, assim, ganhar um **desconto** na taxa de juros.

Viu só como um financiamento de imóvel não está tão longe da sua realidade assim? Ele não é um vilão, pelo contrário: é um caminho **muito conveniente** para concretizar o **sonho** do imóvel que você e sua família tanto querem. Basta seguir as dicas acima para lidar com as parcelas sem qualquer preocupação.

GOSTOU DO CONTEÚDO?

Temos outros materiais
que podem te interessar!



GRÁTIS

Simulação de Financiamento Imobiliário

Simule seu financiamento imobiliário pelo site do CI, sem nenhum compromisso ou custo! Descubra, agora mesmo, quanto pode investir na compra do seu imóvel.

Simular agora

Ainda ficou com alguma dúvida sobre financiamento?

Fale com a gente por WhatsApp

Procurando imóveis?

Contamos com mais de 8.000 imóveis à venda, além de sermos a imobiliária líder absoluta na região há mais de 20 anos.

Acesse nosso site

