



GUIA PRÁTICO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

GUIA PRÁTICO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

CONHEÇA A AUTORA



DÉBORA PEZZOTTI

É corretora de imóveis inscrita no CRECI desde 2013, mas atuante no mercado imobiliário há mais de 25 anos, tendo se especializado em crédito imobiliário a frente da Ágil Documentação com 2 escritórios no ABC Paulista.

A AUTORA É TAMBÉM:

- Palestrante
- Escritora
- Mentora

- Coautora dos Livros: Os segredos das mulheres empreendedoras do mercado imobiliário (lançado em 2021 em Itajaí, SC) e Manual da Corretagem Imobiliária (lançado em 2023, no Teatro Gazeta, SP)
- Criadora do Curso Financiamento Descomplicado® e do Pacote de Conteúdos para Corretores de Imóveis, Dominando Financiamento
- Host do ConstruCast, voltado para obras financiadas pela Caixa Econômica Federal
- Colunista e Criadora de Conteúdos para importantes canais do mercado imobiliário

Guia Prático de Financiamento Imobiliário

AUTORA: DÉBORA PEZZOTTI

EDIÇÃO ATUALIZADA NOVEMBRO/24

DIRETOR PRESIDENTE
Arnaldo Manoel Alves

DIRETORA DE OPERAÇÕES
Jaqueline Araújo

COORDENAÇÃO DE CURSOS
Lisamar Delazeri Castro

COORDENAÇÃO DE PRODUÇÃO DE CURSOS
Rosa Maria Simone

PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO
Marcos Tadeu Cecone

Direitos Autorais



INSTITUTO BRASILEIRO DE EDUCAÇÃO
PROFISSIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Informamos que é de inteira responsabilidade do(s) autor(es) a emissão dos conceitos.

Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida por qualquer meio ou forma sem prévia autorização do IBRESP.

A violação dos direitos autorais é crime estabelecido na Lei 9.610/98 e punido de acordo com o Art. 184 do Código Penal.

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Curso de mercado imobiliário digital: Guia Prático de Financiamento Imobiliário [livro eletrônico] / Débora Pezzotti.

-- São Paulo : IBRESP, 2023.

13,0 mb.

Formato: PDF

ISBN: 978-65-88399-40-8

1. Guia Prático de Financiamento Imobiliário

CDD-333.33

Sueli Costa - Bibliotecária - CRB-8/5213
(SC Assessoria Editorial, SP, Brasil)

Índice para catálogo sistemático:

1. Mercado imobiliário : Tecnologia 333.33

GUIA PRÁTICO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

SUMÁRIO

1. O que o corretor deve observar na documentação de um imóvel no momento da captação?
2. Simulação: quem deve realizar O corretor de imóveis ou o correspondente bancário?
3. Quais informações solicitar ao interessado para uma simulação mais assertiva?
4. A simulação é igual a análise de crédito?
5. Documentos necessários para avaliação de crédito – COMPRADOR
6. Respostas da aprovação do crédito: aprovado, reprovado ou condicionado
7. O crédito foi aprovado e agora?
8. Regras para enquadramento no Programa Minha Casa Minha Vida
9. Regras para enquadramento no SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
10. Regras para enquadramento no Programa Pró-Cotista
11. O que o cliente precisa se atentar para utilizar o FGTS
12. Sequenciando o processo de financiamento
13. Checklist de documentos do imóvel usado
14. Checklist de documentos do imóvel novo
15. Checklist de documentos do vendedor pessoa física
16. Checklist de documentos do vendedor pessoa jurídica
17. E depois?
18. 20 dúvidas de todo corretor de imóveis sobre o financiamento bancário

APRESENTAÇÃO DO CURSO

Neste guia, o corretor de imóveis encontrará o passo a passo do crédito imobiliário para orientar e, muitas vezes, até educar o comprador e o vendedor, já que ansiedade é uma emoção difícil de controlar quando falamos em um imóvel próprio, não é mesmo?

O corretor é, por vezes, bombardeado de questões que, sem saber exatamente, onde buscar informações assertivas, acaba perdendo uma venda, por reproduzir uma regra que não está mais vigente ou ainda, afirmar ser possível algo que deixou de ser verdade e que fará toda a diferença na negociação. Então, o meu desejo ao escrever esse guia em parceria com o IBRESP é contribuir com seu aprendizado contínuo, corretor. Para que assim, você domine a principal moeda de compra do seu cliente que é o financiamento imobiliário. Portanto, aproveite bastante tudo o que está aqui e volte a consultá-lo sempre que tiver dúvidas, pois ele será seu maior parceiro no momento de orientar seus clientes.

GUIA PRÁTICO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

1

O QUE O CORRETOR DEVE OBSERVAR NA DOCUMENTAÇÃO DE UM IMÓVEL, NO MOMENTO DA CAPTAÇÃO

Não! Eu não vou te ensinar como captar um imóvel, até porque não seria em um guia sobre financiamento imobiliário que esse assunto seria abordado.

Mas, quero deixar aqui algumas perguntas para você fazer ao vendedor ou até mesmo anotar, quando pedir a documentação para averiguação (se me permite uma sugestão, nunca confie no vendedor. Não porque ele não seja confiável e, sim, porque ele não é especialista, o especialista é você!)

Tenha um checklist com você e, com o tempo, depois de muita repetição, você não vai mais precisar dessa “colinha” com as 10 perguntas a seguir. Vamos lá:

1.1. Quem disse para você que é o proprietário do imóvel, realmente tem o nome na matrícula da propriedade? () sim () não

1.2. Qual é o estado civil, atual, dele? Anote:

1.3. O estado civil atual está averbado na matrícula? () sim () não

1.4. O endereço na matrícula é igual ao que aparece no carnê de IPTU do ano vigente? () sim () não

1.5. A área construída informada no carnê do IPTU do ano vigente é igual ao que está na matrícula? () sim () não

1.6. O imóvel está quitado? () sim () não

1.7. Se tiver dívida, qual é o valor da dívida atualizada do vendedor? Anote:

1.8. Se tiver dívida, está alienado a qual instituição financeira? Anote:

1.9. O vendedor utilizou o FGTS para comprar o imóvel há menos de 3 anos? Anote a data do registro do contrato de financiamento descrito na matrícula:

1.10. Existe alguma cláusula na matrícula, tipo: caução locatícia, arresto, penhora, usufruto, entre outras? Anote:

1

O que o corretor deve observar na documentação de um imóvel, no momento da captação



Você sabe o porquê que o corretor de imóveis, precisa se atentar a esses detalhes? E sabe o porquê eu estou falando sobre isso em um guia de financiamento bancário?

Bem, o motivo é porque dependendo das respostas às perguntas, pode ser um problema para o financiamento imobiliário que seu comprador pretende fazer. Também, dependendo do problema e em que ponto da venda esse problema for detectado, poderá acarretar frustração e decepção em todos os envolvidos e, ainda, há a possibilidade de distrato, caso as partes não queiram esperar pelos prazos para resolução.

Agora vamos analisar cada uma das perguntas e quais os impactos que elas podem acarretar:

1.1.1. Você tem certeza de que o nome que consta na matrícula da propriedade é do proprietário do imóvel?

Se aqui você detectou que não se trata da mesma pessoa, investigue o motivo. Pode ser que o vendedor tenha comprado o imóvel e não tenha escriturado em seu nome por não dispor dos recursos necessários para pagar a documentação. Mas, também, pode ser que a pessoa que se diz vendedora, não tenha poderes para vender a propriedade.

E o que isso tem a ver com o financiamento? Tudo! Porque se o imóvel estiver em nome de terceiro, ele vai correr em nome do terceiro e o crédito proveniente do financiamento também vai cair na conta do proprietário, conforme consta na matrícula. E será que as partes vão concordar?

E se for por outros motivos como inventário, por exemplo, só após finalizar o inventário é que o imóvel poderá ser vendido através de financiamento. Há casos em que o inventário corre através do cartório, sendo muito rápido, mas em outros apenas na esfera judicial. Será que o comprador vai querer esperar?

1.2.1. Qual é o estado civil, atual, do proprietário?

Se o vendedor era solteiro ou divorciado e agora está casado, está fácil, só averbar o casamento. Mas, se era casado e houve divórcio, é necessário saber: há partilha de bens? O imóvel é dos dois ou apenas de um só? Ambos estão de acordo com a venda?

Essa é uma dor de cabeça que não vale a pena sofrer quando já tiver um comprador interessado, não é mesmo?

GUIA PRÁTICO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

E se o estado civil mudou de solteiro ou divorciado para casado e depois viúvo? Bem, nesse caso haverá a necessidade do inventário.

1.3.1. O estado civil atual está averbado na matrícula?

Se detectou alteração de estado civil, oriente que faça a devida averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde o imóvel está matriculado.

1.4.1. O endereço na matrícula é igual ao que aparece no carnê de IPTU do ano vigente?

Normalmente, loteamentos novos possuem nomes de ruas como Rua Um, Rua Dois, Rua Projetada A, Rua Projetada B, entre outros e, depois, ganham nomes e CEPs oficiais. Ocorre que passado muito tempo, os proprietários, por não saberem da importância, não fazem a devida averbação e isso será necessário ao solicitar a vistoria da engenharia.

1.5.1 A área construída informada no carnê do IPTU do ano vigente é igual ao que está na matrícula?

Se você, corretor de imóveis, detectou divergência, atenção: atualmente a Caixa Econômica Federal não aceita imóvel com construção igual a 0, ou seja, não pode estar matriculado um terreno, mas existir uma casa. No entanto, se a área construída não for exatamente igual ao IPTU, isso não será um problema para o financiamento, mas o comprador precisa estar ciente.

1.6.1. O imóvel está quitado?

É uma informação importante antes de afirmar que não existe nenhum ônus na matrícula.

1.7.1 Se tiver dívida, qual é o valor da dívida atualizada do vendedor?

Pode ser que esteja se perguntando o porquê de ser importante saber o valor atualizado da dívida do vendedor e eu já te respondo: porque o valor do financiamento do comprador precisa ser igual ou maior que a dívida existente. Se o financiamento do comprador for menor, o vendedor precisará realizar uma amortização para deixar seu saldo devedor existente compatível.

1

O que o corretor deve observar na documentação de um imóvel, no momento da captação



1.8.1. Se tiver dívida, está alienado a qual instituição financeira?

É importante saber se é para banco, administradora de consórcio, para outra pessoa física, para construtora, incorporadora etc. Porque neste momento, por exemplo, a Caixa Econômica Federal só realiza quitação pelo interveniente quitante se a alienação estiver em favor de instituição financeira.

1.9.1. O vendedor utilizou o FGTS para comprar o imóvel há menos de 3 anos?

Se sim, o novo adquirente, não poderá comprar o imóvel usando o FGTS. Já imaginou, o contrato assinado, sinal de venda e compra pago e no decorrer do processo, as partes descobrirem essa informação?

1.10.1 Existe alguma cláusula na matrícula, tipo: caução locatícia, arresto, penhora, usufruto, entre outras?

Se sim, são impeditivas para o financiamento e tais gravames precisarão ser resolvidos antes de seguir com o processo de financiamento.

Gostaria de esclarecer aqui que não é minha intenção esgotar todas as possibilidades de problemas que podem ser encontrados em uma certidão de matrícula, mas relatei para você as mais comuns de acordo com a minha experiência e atuação diária nesse universo chamado financiamento imobiliário.

2

SIMULAÇÃO: QUEM DEVE REALIZAR? O CORRETOR DE IMÓVEIS OU O CORRESPONDENTE BANCÁRIO?

Ter um correspondente bancário parceiro faz toda a diferença, porque ele estará à disposição para atendê-lo sempre que precisar.

No entanto, é importante salientar que o correspondente bancário geralmente atende apenas em horário comercial, já o corretor de imóveis pode ser surpreendido por um cliente interessado em comprar nos mais variados dias e horários, inclusive naquela festa infantil, no domingo às 16h, e aí o que ele faz? Pede para a pessoa chamar no dia seguinte? Chama o correspondente ou abre o simulador ali mesmo e mostra para o interessado que domina o assunto?

GUIA PRÁTICO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Não existe uma resposta definitiva sobre o que está certo ou errado, porém, é inegável que corretores que dominam o processo de financiamento demonstram mais habilidade e conhecimento aos clientes.

Para ajudar você nesse sentido, há maneiras de ter o simulador da Caixa sempre à mão, através dos links a seguir:



Ou ainda baixando o app Habitação Caixa em sua loja de aplicativos

Fonte: Caixa.gov



2

Simulação: quem deve realizar? O corretor de imóveis ou o correspondente bancário?



Qual o tipo de financiamento você deseja?

Tipo do imóvel

Selecione o tipo ▼

Tipo de financiamento

Selecione o tipo ▼

Valor aproximado do imóvel

Informe o valor

Estado

Selecione o Estado ▼

Município/Cidade

Selecione o Município/Cidade ▼

Possui imóvel nessa cidade

Continuar

Fonte: Caixa.gov

3

QUAIS INFORMAÇÕES SOLICITAR AO INTERESSADO PARA UMA SIMULAÇÃO MAIS ASSERTIVA?

Sugiro que o corretor mantenha sempre à disposição as seguintes informações, a fim de solicitar tudo de uma vez ao cliente, adaptando-se ao nicho de atuação, conforme os exemplos a seguir:

3.1. Corretor que atua com imóveis Programa Minha Casa Minha Vida

Informações de quem pretende comprar:

- data de nascimento do participante de maior idade;
- informar se possui cônjuge/companheiro ou dependente;
- se possui financiamento ativo;
- se possui imóvel na cidade onde pretende comprar;
- renda bruta familiar;
- se possui 36 meses de contribuição no FGTS.

3.2. Corretor que atua com imóveis fora do Programa Minha Casa Minha Vida

Informações de quem pretende comprar:

- data de nascimento do participante de maior idade;
- renda bruta familiar;
- se possui financiamento ativo com a Caixa.

4

A SIMULAÇÃO É IGUAL A ANÁLISE DE CRÉDITO?

Agora que você já simulou, deverá encaminhar ao interessado o resultado. Pela simulação é possível responder algumas dúvidas do cliente, como: valor a ser pago de entrada, valor do financiamento, prazo, valor da parcela, taxa de juros e se as parcelas serão ou não fixas, mas lembre-se de que nesse momento, foi solicitado ao interessado apenas informações e que a simulação nos apresenta apenas expectativas.

Para avaliação de crédito será necessário solicitar todos os documentos do checklist que você encontra aqui neste guia no tópico correspondente, para que uma carta de crédito seja emitida pelo correspondente e você e o cliente saibam se de fato ele pode comprar um imóvel através de financiamento.

5 Documentos necessários para avaliação de crédito comprador



5

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA AVALIAÇÃO DE CRÉDITO COMPRADOR

5.1. RG e CPF ou CNH (frente e verso) - Preferência o RG

5.2. Certidão de estado civil:

- certidão de casamento;
- certidão de nascimento;
- certidão de casamento com averbações (se viúvo, divorciado ou separado).

5.3. Comprovante de residência atualizado dos últimos 60 dias, COM CEP (conta de água, luz, telefone fixo, telefone celular, internet ou cartão de crédito)

SE ASSALARIADO:

Carteira Profissional

- Se for CTPS física ou digital – página da foto, qualificação e registro de trabalho atual

5.4. 3 últimos holerites (adiantamento e pagamento, se for o caso)

5.5. Declaração de Imposto de Renda

Obs.: A declaração do imposto de renda precisa estar com as páginas numeradas e completa (inclusive com os recibos de entrega) – se tiver retificadora, enviá-la completa também.

SE UTILIZAR FGTS:

Extrato do FGTS emitido pelo aplicativo ou pelo site do FGTS, autorizando a consulta em favor da Caixa, inclusive.

Número do PIS.

SE BENEFICIÁRIO INSS PENSÃO OU BENEFÍCIO: 2 últimos extratos do benefício emitido em

<https://www.gov.br/inss/pt-br/saiba-mais/seu-beneficio/extrato-de-pagamento-de-beneficio>

GUIA PRÁTICO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

SE EMPRESÁRIO:

5.6. Declaração de Imposto de Renda

Obs.: A declaração do imposto de renda, precisa estar com as páginas numeradas e completa (inclusive com os recibos de entrega) – se tiver retificadora, enviá-la completa também.

5.7. Último Pró labore acompanhado da DARF de recolhimento do IR (Exceto MEI)

RENDA INFORMAL:

5.8. 06 últimos extratos bancários em formato PDF, contendo o nome do cliente, de forma ininterrupta e de meses completos. Não são aceitos extratos de pessoa jurídica ou poupança

SE CASADO:

5.9. Todos os documentos também do cônjuge, mesmo que não tenha renda

INFORMAÇÕES:

5.10. Informar telefone celular de ambos

5.11. Informar e-mails para cadastro de ambos

6

RESPOSTAS DA APROVAÇÃO DO CRÉDITO: APROVADO, REPROVADO OU CONDICIONADO

O melhor cenário para o corretor de imóveis, cliente e correspondente bancário é quando o sistema informa que o crédito está APROVADO, aí já dá até para fazer planos com a comissão.

Mas, ao solicitar a avaliação do crédito, o sistema pode aprová-lo com valor menor ao solicitado, em virtude de comprometimentos financeiros que é quando aprova CONDICIONADO. Nesta situação é possível pactuar novas condições quando a diferença é pequena ou, então, o comprador terá que aguardar mais um pouco para solicitar uma nova avaliação, quando suas pendências forem baixadas.

6 Respostas da aprovação do crédito: aprovado, reprovado ou condicionado



No entanto, existe uma outra resposta do sistema que é desesperadora: o REPROVADO. Os motivos mais comuns de reprovação são: renda totalmente comprometida, restrições no CPF e restrições internas nas instituições por estar enquadrado como cliente que causou prejuízo. Nesses casos o sistema não costuma informar com exatidão o motivo, mas é possível tentar entender, com o próprio cliente, o que pode ter ocasionado essa resposta.

Se o motivo for o comprometimento da renda, o cliente deverá quitar a dívida que está impactando e solicitar nova avaliação cerca de 60 dias depois, uma vez que existe esse período no Banco Central para que as dívidas sejam baixadas, para as restrições de CPF, assim que baixadas, pode ser realizada uma nova avaliação. Já para as restrições internas, não é possível estimar prazo para resolução, pois são políticas internas de cada banco.

7

CRÉDITO APROVADO E AGORA?

Pensando no melhor cenário, que seria o crédito aprovado, vamos discorrer aqui a respeito de algumas particularidades a respeito das modalidades SBPE, Minha Casa Minha Vida e Pró-Cotista.

Vamos fazer essa diferença pensando no financiamento pelo banco Caixa, porque nos bancos privados a única linha de crédito existente é proveniente do SBPE, assim sendo, aprendendo como funciona na Caixa, você pode aplicar para todos os bancos.



GUIA PRÁTICO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

8

REGRAS PARA ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (MCMV)

- Não ser titular de financiamento imobiliário ativo, em qualquer lugar do país.
- Precisa estar comprando imóvel na cidade onde mora ou trabalha, regiões limítrofes ou dentro da mesma região metropolitana. Ou ainda, onde pretende trabalhar ou residir.
- Não possuir imóvel declarado na Declaração do Imposto de Renda, mesmo que o referido imóvel possua apenas Contrato de Compra e Venda. Deverá comprovar através da Certidão de Matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis a sua venda.
- Renda bruta familiar máxima de R\$8.000,00.
- O imóvel precisa ter sido produzido por PESSOA JURÍDICA COM CNAE 4120400 – CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS.
- Apenas para imóveis residenciais e urbanos.
- O imóvel precisa estar dentro do teto de cada região até a faixa 2, conforme quadro a seguir:

RECORTE POPULACIONAL/TERRITORIAL, VALORES DE VENDA OU INVESTIMENTO - CCFGTs/PMCMV

VALOR DE VENDA OU INVESTIMENTO MÁXIMO (R\$)				
RECORTE POPULACIONAL/ TERRITORIAL	POPULAÇÃO DO MUNICÍPIO (NÚMERO DE HABITANTES) FAIXA DE RENDA ATÉ R\$ 4.400,00			
	Maior ou igual a 750 mil	Menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil	Menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil	Menor que 100 mil
Grande MetrÓpole Nacional e MetrÓpoles Nacionais e seus Arranjos Populacionais	264.000	250.000	230.000	200.000
MetrÓpoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	255.000	245.000	225.000	195.000
Capitais Regionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	250.000	245.000	220.000	190.000
Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	-----	220.000	210.000	190.000
RECORTE POPULACIONAL/ TERRITORIAL	FAIXA DE RENDA ACIMA DE R\$ 4.400,00			
Todos os MunicÍpios da unidade federativa	350.000			

O teto de até R\$ 350.000,00 em todos os MunicÍpios da unidade federativa é vÁlido apenas para imóveis novos, empreendimentos Caixa e para os imóveis Adjudicados ou Arrematados em Leilão Caixa. Para os imóveis usados o teto passou a ser R\$ 270.000,00.

8 Regras para enquadramento no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)



Fonte: Manual Normativo 30.824 – Uso de Correspondente Bancário – Uso Confidencial

A partir de 19/08/2024 as novas quotas e enquadramento para o Programa Minha Casa Minha Vida passaram a ser as seguintes:

MINHA CASA MINHA VIDA - USADO		
FAIXAS	SAC	PRICE
Faixa 1 - Renda de até R\$ 2.640,00	80%	80%
Faixa 2 - Renda de R\$ 2.640,00 a R\$ 4.400,00	80%	80%
Faixa 3 - Renda de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000,00 Imóvel com valor máximo de R\$ 350.000,00	Sul e Sudeste 50%	Sul e Sudeste 50%
	Centro-Oeste, Norte e Nordeste 70%	Centro-Oeste, Norte e Nordeste 70%

MINHA CASA MINHA VIDA - NOVO		
FAIXAS	SAC	PRICE
Faixa 1 - Renda de até R\$ 2.640,00	80%	80%
Faixa 2 - Renda de R\$ 2.640,00 a R\$ 4.400,00	80%	80%
Faixa 3 - Renda de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000,00 Imóvel com valor máximo de R\$ 350.000,00	80%	80%

Fonte: MO43000 246 – Manual Operacional do Correspondente – Uso Confidencial

9

REGRAS PARA ENQUADRAMENTO NO SBPE - SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO

Importante saber que:

- Diferente do Programa Minha Casa Minha Vida, no SBPE não tem limite de renda
- Pode ser imóvel residencial, comercial ou terreno
- A partir de 01/11/2024, houve alteração de Parâmetros, sendo as novas condições para Contratação de Crédito Imobiliário na modalidade SBPE:
 - Redução quota de financiamento:
 - Amortização SAC (de até 80% para até 70%)
 - Amortização PRICE (de até 70% para até 50%)
- Limite do valor de imóvel até R\$1,5 milhão
- Proibida nova concessão SBPE para cliente com financiamento imobiliário ativo na Caixa.

GUIA PRÁTICO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Obs.1: As condições acima são válidas apenas na Caixa Econômica Federal, sendo que nos bancos particulares não há limite de contratação e também não há exigência de não possuir financiamento ativo.

Obs.2: O financiamento ativo só não pode ser com a Caixa. Se for em outra instituição financeira não será impeditivo.

Obs.3: As condições acima estão vigentes para as Modalidades: TR, Poupança, IPCA e Taxa Fixa, para imóvel residencial novo e usado, imóvel comercial, construção individual e lote urbanizado, não alcançando as operações de Aquisição de Unidades vinculadas a empreendimento CAIXA, inclusive operações de Alocação de Recursos e Aquisição de Imóveis Caixa (adjudicados e leilão).

10

REGRAS PARA ENQUADRAMENTO NO PRÓ-COTISTA

- Não ser titular de financiamento imobiliário ativo, em qualquer lugar do país.
- Precisa estar comprando imóvel na cidade onde mora ou trabalha, regiões limítrofes ou dentro da mesma região metropolitana, ou ainda, onde pretende trabalhar ou residir.
- Não possuir imóvel declarado na Declaração do Imposto de Renda, mesmo que o referido imóvel possua apenas Contrato de Compra e Venda. Deverá comprovar através da Certidão de Matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis a sua venda.
- O imóvel precisa ter sido produzido por PESSOA JURÍDICA COM CNAE 4120400 – CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS.
- Sem limite de renda.
- Apenas para imóveis residenciais e urbanos com valor de avaliação máxima de 1.500.000,00
- Apenas para quem tem conta ativa no FGTS ou saldo em conta de 10% do valor do imóvel, além de 36 meses de contribuição.

11

O QUE O CLIENTE PRECISA SE ATENTAR PARA USAR O FGTS

- Contar com no mínimo de 36 meses, considerando todos os períodos de trabalho, sob o regime do FGTS.
- Não ser titular de financiamento imobiliário ativo, concedido no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em qualquer parte do Território Nacional. Caso o Promissário Comprador possua algum imóvel financiado, ainda que quitado, ou declarado em sua declaração de imposto

11

O que o cliente precisa se atentar para usar o FGTS



de renda, deverá comprovar através da Certidão de Matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis a sua venda.

- Não ser proprietário, promissário comprador, cessionário ou usufrutuário de imóvel residencial concluído ou em construção localizado no município onde exerce sua ocupação principal, no atual município de residência ou no município onde pretende adquirir com o uso do FGTS.
- Não possuir imóvel declarado na Declaração do Imposto de Renda, mesmo que o referido imóvel possua apenas Contrato de Compra e Venda; caso o promissário comprador possua algum imóvel declarado em sua declaração de imposto de renda, deverá comprovar através da Certidão de Matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis a sua venda.
- Não ter aderido à antecipação do saque aniversário junto à Caixa Econômica Federal. Neste caso, é necessário quitar o valor emprestado a fim de que o FGTS seja desbloqueado.

O imóvel não pode ter sido objeto de utilização com prazo inferior a 3 anos a contar da data do registro na matrícula.

12

SEQUENCIANDO O PROCESSO DE FINANCIAMENTO

Agora que você já aprendeu as diferentes origens de recursos no banco Caixa Econômica Federal, bem como as regras de utilização do FGTS e o crédito do cliente está aprovado, a próxima etapa é solicitar a vistoria da engenharia, para isso será necessário apresentar os documentos a seguir, distinguindo imóvel novo de usado.

13

CHECKLIST DOS DOCUMENTOS DO IMÓVEL, SE USADO

- Certidão de Ônus Reais e Inteiro Teor (dos últimos 30 dias)
- Espelho do Carnê de IPTU onde consta a área construída ou certidão de valor venal

14

CHECKLIST DOS DOCUMENTOS DO IMÓVEL, SE NOVO

- Certidão individualizada e atualizada de inteiro teor (matrícula)
- Espelho do IPTU

GUIA PRÁTICO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

- Matrícula anterior (também conhecida como “matrícula mãe”)
- Habite-se (também conhecido como Certificado de Conclusão de Obras)
- Alvará de Construção
- *ART / RRT de autoria do projeto (projeto)
- *ART / RRT de execução de obra
- *SCPO
- *Cópia do CREA do engenheiro responsável pela execução da obra
- Se o imóvel ora transacionado se tratar de uma casa ou sobrado, além de todos os documentos acima exigidos, será solicitado pela Caixa, ainda o preenchimento de uma planilha chamada Declaração de Elementos Construtivos. O modelo dessa planilha deve ser solicitado ao correspondente Caixa ou gerente

Glossário:

- *ART = Anotação de Responsabilidade Técnica emitida pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU)
- * RRT = Registro de Responsabilidade Técnica emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)
- * SCPO = Sistema de Comunicação Prévia de Obras, emitido pelo Ministério do Emprego e Renda
- * CREA = Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

A avaliação do imóvel será realizada por empresa credenciada pela Caixa mediante emissão de laudo devidamente emitido e assinado por um engenheiro civil ou arquiteto. O imóvel precisa ser aceito como garantia e o valor atribuído ao imóvel precisa ser igual ou maior que o valor da venda e compra.

Caso seja reprovado, não haverá processo de financiamento, a menos que seja possível reverter os apontamentos.

Caso seja avaliado por valor menor ao valor da venda e compra, o potencial de compra do cliente será reduzido.

15

CHECKLIST DE DOCUMENTOS DO VENDEDOR PESSOA FÍSICA

- RG e CPF ou CNH dentro do prazo de validade (documento inteiro)
- Comprovante de endereço dos últimos 60 dias (documento inteiro)
- Certidão de estado civil:

15 Checklist de documentos do vendedor pessoa física



- se casado: certidão de casamento;
 - se solteiro: certidão de nascimento;
 - se divorciado / separado: certidão de casamento com a respectiva averbação;
 - se viúvo: certidão de casamento com averbação do óbito ou certidão de óbito.
- Dados bancários: enviar documento que comprove os dados (foto do cartão do banco, folha de cheque ou extrato bancário onde conste os dados).

16 CHECKLIST DE DOCUMENTOS DO VENDEDOR PESSOA JURÍDICA

- Contrato social acompanhado de todas as alterações contratuais + cartão de CNPJ
- RG e CPF ou CNH dentro do prazo de validade (documento inteiro) de quem assina pela empresa
- Comprovante de endereço dos últimos 60 dias (documento inteiro)
- Certidão de estado civil:
 - se casado: certidão de casamento
 - se solteiro: certidão de nascimento
 - se divorciado / separado: certidão de casamento com a respectiva averbação
 - se viúvo: certidão de casamento com averbação do óbito ou certidão de óbito
- Dados Bancários: Enviar documento que comprove os dados (foto do cartão do banco, folha de cheque ou extrato bancário onde conste os dados)
- Procuração e documentos pessoais do procurador, se for o caso.

17

E DEPOIS?

Antes da assinatura do contrato, todos os documentos dos compradores, vendedores e do imóvel serão submetidos e analisados por um setor de conformidade (análise jurídica) e só depois, a entrevista e assinatura serão agendadas.



18

20 DÚVIDAS DE TODO CORRETOR DE IMÓVEIS SOBRE O FINANCIAMENTO BANCÁRIO

18.1. Qual valor mínimo e máximo pode ser financiado?

Resposta: Atualmente o mínimo é R\$50.000,00 e o máximo desde 19/08/2024 é 80% para imóveis novos e usados na faixa 2, 80% para imóveis novos na faixa 3 e 50% para imóveis usados na faixa 3.

18.2. Com quanto tempo de carteira assinada o cliente já pode financiar um imóvel?

Resposta: Atualmente, basta ter o primeiro contracheque/holerite completo.

18.3. O cliente pode escolher entre PRICE e SAC, no Programa Minha Casa Minha Vida?

Resposta: Sim, o cliente pode escolher a parcela que melhor se adequará ao seu orçamento.

18.4. O cliente pode juntar renda com mais pessoas para aumentar o financiamento?

Resposta: Pode, lembrando que a renda não pode ultrapassar o teto de R\$8.000,00/mês, além de que todos precisam cumprir as exigências do programa.

18.5. Pessoa casada é obrigada a usar a renda do cônjuge?

Resposta: No Programa Minha Casa Minha Vida é obrigatório sim, porque um fator importante é a renda bruta familiar

18.6. É possível incluir o valor da documentação no financiamento?

Resposta: Sim! É possível incluir até 5% sobre o valor do financiamento para as despesas com ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis) e Registro. Mas, atenção! O valor da documentação será pago pela Caixa Econômica Federal em forma de reembolso, após o registro do contrato. Assim sendo, o cliente precisará dispor dos recursos no dia da assinatura para efetuar os pagamentos.

18.7. O cliente recebeu imóvel de herança, pode comprar imóvel pelo Programa Minha Casa Minha Vida?

Resposta: Pode, se conseguir comprovar através da certidão de inteiro teor/matricula que possui menos que 40% da propriedade.

18.8. O imóvel é usado, mesmo assim se enquadra no Programa Minha Casa Minha Vida?

18 20 dúvidas de todo corretor de imóveis sobre o financiamento bancário



Resposta: Sim! Atualmente imóveis novos e usados compõem o programa.

18.9. É possível financiar 100% do imóvel?

Resposta: Não! Mesmo no Programa Minha Casa Minha Vida, o máximo de financiamento é 80% para imóveis novos e usados na faixa 2, 80% para imóveis novos na faixa 3 e 50% para imóveis usados na faixa 3, conforme alterações de 19/08/2024. No entanto FGTS e subsídio podem compor o valor de entrada.

18.10. O imóvel possui apenas “contrato de gaveta”, pode ser financiado?

Resposta: Não! Apenas imóveis registrados e matriculados no Registro de Imóveis podem ser aceitos como garantia pelo banco.

18.11. O cliente tem um terreno em seu nome, pode comprar um imóvel pelo Minha Casa Minha Vida?

Resposta: Se o cliente comprovar através de certidão de matrícula e IPTU que se trata apenas de um terreno, não haverá impeditivo.

18.12. Imóvel comprado no Programa Minha Casa Minha Vida pode ser vendido?

Resposta: Depende da faixa de enquadramento no programa e das exigências contratuais. Em alguns casos não pode ser vendido antes da liquidação do contrato e, em outros, pode, mas se o cliente tiver recebido subsídio e estiver vendendo antes de 5 anos, deverá devolvê-lo, proporcionalmente, ao prazo que restar para completar o prazo.

18.13. Tem metragem máxima para um imóvel ser enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida?

Resposta: Não! Mas a metragem quadrada do imóvel pode influenciar na avaliação do imóvel que não pode ultrapassar o teto do município.

18.14. Um dos compradores tem restrição no CPF é possível fazer financiamento só em nome do meu cônjuge?

Resposta: Não! No âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, ambos os cônjuges participam do financiamento, compondo renda, se for o caso, e não podem ter restrições no CPF. No SBPE não é obrigatório compor renda, mas também não pode ter restrições.

18.15. O esposo se divorciou e deixou para a ex-esposa a casa que eles tinham, mas o imóvel é financiado e ela paga as parcelas. É possível o esposo comprar outro imóvel pelo Programa Minha Casa Minha Vida, uma vez que já tem um imóvel em seu nome?

Resposta: Não! Porque uma das exigências do Programa Minha Casa Minha Vida é não ter financiamento ativo em nenhuma parte do país.

GUIA PRÁTICO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

18.16. Só pessoas que nunca tiveram imóvel é que podem se enquadrar no programa?

Resposta: Não! É importante que o cliente não tenha imóvel atualmente. Se já teve, quitou, vendeu e comprova, através da matrícula, que não é mais proprietário, pode se enquadrar novamente.

18.17. Cliente que já teve subsídio, pode comprar imóvel no Programa Minha Casa Minha Vida?

Resposta: Sim! Comprovando que não possui mais o imóvel. Mas, não terá direito a novo subsídio

18.18. Qual é o máximo valor da parcela que o cliente vai pagar no financiamento?

Resposta: A parcela não poderá ser maior que 30% da renda bruta comprovada.

18.19. Pensão alimentícia de filhos ou dependentes entram na composição da renda?

Resposta: Não! Nem benefícios temporários, assistenciais ou previdenciários, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, Benefício de Prestação Continuada (BPC), Bolsa Família.

18.20. Só quem possui FGTS pode comprar pelo Programa Minha Casa Minha Vida?

Resposta: Essa informação é um mito e não é verdadeira. A diferença é que a taxa de juros é reduzida para quem comprova ter 36 meses de contribuição no FGTS, mas quanto a compra, é possível sim.

18.21. O Programa Minha Casa Minha Vida é apenas para quem comprou imóvel uma vez na vida?

Resposta: O cliente pode ter quantos imóveis puder no âmbito do programa, desde que comprove a venda através das matrículas. Lembrando que não terá dois financiamentos ativos ao mesmo tempo.

É bem verdade que, se eu tivesse intenção de esgotar as informações sobre financiamento, teríamos um material muito extenso e esse não é o propósito. A intenção aqui é contribuir com informações que agreguem e facilitem seu trabalho, corretor de imóveis, de modo que você tenha sempre à mão, um material de confiança para consultar. Desta forma, espero ter contribuído para seu desenvolvimento profissional.

**Desejo sucesso
e bons negócios!**