

Cartilha: Como Fazer um Financiamento Imobiliário

1. Avalie sua Situação Financeira

- **Análise de crédito**: Verifique seu score de crédito e se há pendências no seu CPF. Bancos e financeiras consultam seu histórico para aprovar o financiamento.
- **Renda mensal**: Sua renda será um dos fatores decisivos para a aprovação e definição do valor das parcelas. Geralmente, o valor das parcelas não deve comprometer mais que 30% da sua renda bruta mensal.

2. Defina o Valor do Imóvel e a Entrada

- **Planeje a entrada**: Em financiamentos imobiliários, normalmente é exigido um valor de entrada (em torno de 20% do valor do imóvel). Verifique se você já tem essa quantia ou se precisará economizar.
- **Escolha o imóvel**: O valor total do imóvel e o valor de entrada influenciam diretamente o financiamento.

3. Pesquise as Condições de Financiamento

- **Instituições financeiras**: Pesquise diferentes bancos e instituições financeiras. As taxas de juros, prazos e condições podem variar bastante.
- **Tipos de financiamento**: Conheça as modalidades de financiamento, como o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e o Sistema Financeiro de Habitação (SFH). O SFH, por exemplo, permite o uso do FGTS, mas tem limites de valor.
- **Programas governamentais**: Verifique se você se enquadra em programas como o "Minha Casa Minha Vida", que oferecem condições especiais para famílias de baixa renda.

4. Reúna a Documentação Necessária

- **Documentos pessoais**: RG, CPF, comprovante de estado civil, comprovante de residência.
- **Comprovante de renda**: Pode ser o holerite para quem é empregado formal ou a declaração do Imposto de Renda para autônomos e profissionais liberais.
- **Declaração do FGTS**: Caso você pretenda usar o FGTS no financiamento, esse documento será solicitado.

5. Simule o Financiamento

- **Simuladores online**: Utilize os simuladores de financiamento disponíveis nos sites de bancos ou instituições financeiras para entender qual será o valor da entrada, das parcelas e o prazo.
- **Cálculo das parcelas**: Lembre-se de que as parcelas incluem o valor principal, os juros, seguros obrigatórios e taxas administrativas.

6. Solicite a Aprovação do Crédito

- **Análise de crédito**: Após a escolha do banco, será feita uma análise detalhada da sua capacidade de pagamento e do imóvel que você deseja financiar.
- **Validação do imóvel**: O banco faz uma avaliação técnica do imóvel para garantir que ele esteja em conformidade com os critérios da instituição.

7. Assine o Contrato

- **Revisão do contrato**: Leia com atenção todas as cláusulas do contrato de financiamento. É importante entender os prazos, taxas de juros, seguros e condições de pagamento.
- **Assinatura**: Após a assinatura do contrato, ele será registrado em cartório. O imóvel ficará alienado ao banco até a quitação.

8. Pague as Parcelas Regularmente

- **Acompanhamento**: Fique atento ao pagamento das parcelas. Evite atrasos, pois os juros podem aumentar significativamente o saldo devedor.
- **Amortização**: Se possível, utilize o FGTS ou recursos extras para amortizar o saldo devedor e reduzir o prazo do financiamento.

9. Quitação e Liberação do Imóvel

- **Quitação do saldo**: Ao término do financiamento, ou caso consiga quitar antecipadamente, o banco fornecerá a documentação necessária para a liberação do imóvel.
 - **Baixa de alienação**: Após a quitação, o imóvel será registrado em seu nome livre de qualquer alienação fiduciária.
-

Dicas Finais:

- Mantenha-se informado sobre as taxas de juros do mercado, pois elas podem variar.
- Utilize o FGTS com planejamento, uma vez que ele pode reduzir o valor financiado ou as parcelas.
- Verifique todas as cláusulas do contrato de financiamento com atenção, principalmente aquelas relacionadas a seguros e taxas administrativas.

Com essas orientações, você estará mais preparado para realizar o sonho da casa própria com um financiamento seguro e adequado às suas condições financeiras.

Haroldo Lima



(11) 96189-6615

Site: www.haroldolima.com.br

Email: contato@haroldolima.com.br

Blog: <https://haroldolimaimoveis.blogspot.com/>

Youtube: <https://www.youtube.com/@HaroldoLimaImoveis>