

Guia prático do financiamento imobiliário



Realize o sonho da casa própria sem surpresas!

Parabéns por dar esse grande passo! Para que a compra do seu imóvel aconteça de forma tranquila, preparamos este guia com tudo o que você realmente precisa saber sobre o processo de financiamento habitacional.

1 O Começo de Tudo

Organizar Documentação



Para evitar correria e erros, o segredo é se planejar e reunir os papéis o quanto antes.

Fique de olho nos prazos: a Caixa exige prazos específicos para cada etapa da entrega de documentos (como RG, CPF, comprovante de renda e certidões do imóvel).

Documentos perfeitos: garanta que tudo esteja completo, atualizado e bem legível.



Seu financiamento passará por quatro etapas básicas:

- 1 Entrega dos documentos;
- 2 Análise de crédito;
- 3 Avaliação do imóvel por um engenheiro da instituição financeira;
- 4 Aprovação final e assinatura do contrato.



Importante!

O processo só avança se as análises de crédito, de engenharia e documental forem aprovadas ao mesmo tempo.

2 Tenha cuidado com Intermediários e Construtoras

Muitas vezes, quem ajuda você no meio do caminho é um Correspondente Bancário. Fique atento às regras:



Serviços extras: o correspondente também pode funcionar como despachante (correndo atrás de certidões e cartórios).



Taxas cobradas: ele pode cobrar por essa prestação de serviço, mas lembre-se: essa cobrança é do profissional e não da instituição financeira.



Exija os comprovantes: Sempre peça um contrato formal detalhando os valores e exija o recibo de tudo o que pagar.

Compra de Imóvel na Planta (Atenção em Dobro!)

Se o imóvel ainda vai ser construído, você terá compromissos financeiros diferentes, que podem acontecer ao mesmo tempo: o financiamento com o banco e o pagamento da entrada ou de parcelas direto para a Construtora.



3 O que Você REALMENTE é Obrigado a Contratar?

Na hora de assinar o contrato, o banco pode oferecer produtos como cartões, títulos de capitalização ou outros seguros.



Lembre-se: venda casada é proibida por lei! Você não precisa aceitar nada disso para ter o crédito aprovado.

Por lei (**Lei nº 4.380/1964 e Decreto-Lei nº 73/1966**), apenas dois seguros são obrigatórios no financiamento habitacional, e eles são assinados junto com o contrato:

SEGURO OBRIGATÓRIO	O que ele cobre? (Mínimo exigido por lei)
MIP (Morte e Invalidez Permanente)	Quita (total ou parcialmente) a dívida do financiamento, caso o comprador faleça ou fique inválido.
DFI (Danos Físicos ao Imóvel)	Cobre prejuízos ao imóvel causados por fatores externos, como incêndio, raio, explosão, inundação, alagamento, destelhamento, vendaval ou desmoronamento.

Qualquer outra cobertura além dessas é opcional.



Aviso sobre o Programa Compra Assistida:

Se seu imóvel faz parte deste programa, não há obrigatoriedade da aquisição do seguro.



4 Custos extras que Ninguém te conta

Juros de Obra (Evolução de Obra): Se o imóvel for na planta, você pagará uma taxa mensal ao Banco, enquanto o prédio é

construído. Esse valor serve para remunerar o banco pelo dinheiro liberado para a construção e não abate a sua dívida principal. O financiamento real só começa a ser pago depois que a obra terminar e o "Habite-se" for emitido.

Impostos e Cartório: O financiamento cobre o valor do imóvel, mas você precisará pagar, à vista, alguns impostos e emolumentos do Cartório de Imóveis. Guarde cerca de 3% a 5% do valor do imóvel só para pagar esses custos iniciais.

5 Escolha como Atualizar Sua Dívida



O Banco oferece diferentes formas de corrigir o saldo devedor ao longo dos anos:

- ✓ **TR (Taxa Referencial);**
- ✓ **Índices de inflação (como o IPCA);**
- ✓ **Taxa Fixa (quando disponível).**

Você tem o direito de escolher **a melhor opção para o seu bolso**. Peça simulações de todas elas, para comparar e planejar o seu futuro.

Canais Oficiais de Atendimento

Depois de assinar o contrato, evite intermediários desconhecidos e fale direto com o banco através dos canais oficiais:

- ✓ **Agência Responsável:** Vá direto à agência onde você negociou ou assinou o contrato, para atendimento presencial e entrega formal de documentos.
- ✓ **ou Canais Oficiais:** Depois de assinar o contrato, evite intermediários desconhecidos e fale direto com o banco através dos canais oficiais.