

Siga o passo a passo para um financiamento imobiliário sem dor de cabeça

Alex Pandini

Publicado em 30/10/2023 às 09:28:28



O financiamento imobiliário, uma ferramenta valiosa para realizar o sonho de casa própria, merece atenção cuidadosa para garantir uma transação bem sucedida. Esse expertise oferecido por instituições financeiras permite que os consumidores adaptem sua escolha imobiliária, mesmo sem a disponibilidade total no momento da compra. No entanto, a chave para o sucesso reside em avaliar antes que possam comprometer a operação. É crucial estar atento aos detalhes e compreender completamente as nuances do financiamento.

Ricardo Costa, diretor de [Finanças do Empreendedor Mercado Imobiliário do Exatão Saneamento S/A](#) e executivo da Gea Crédito Imobiliário, explica sobre os dois tipos principais de financiamento imobiliário disponíveis - com juros pré-fixados e os com juros pós-fixados. "O financiamento com juros pré-fixados a taxa de juro é acordada no início do contrato e permanece constante ao longo de sua vigência, com mais estabilidade e previsibilidade nas parcelas. Em contrapartida, nos financiamentos com juros pós-fixados, a taxa pode variar com o tempo, seguindo um índice previamente estabelecido na base de avaliação do empreendimento".



PONTO DE PARTIDA

Segundo Gabriel Vieira, relacionamento dos consultores do Instituto Brasileiro de Executivos de Finanças (IBEF-FIN), ao avaliar um financiamento imobiliário, é essencial alguns pontos que podem facilitar na negociação da taxa e contratação: "Um relacionamento prévio com o banco pode facilitar a aprovação do financiamento e diminuir as taxas do contrato, bem como participar do Cadastro Positivo e o Open Banking, quanto maior a interação, menor o valor da dívida".

Di Marcelino, conselheiro de Crédito do IBEF-ES, afirma que é fundamental ficar de olho nas taxas implícitas no contrato, pois elas oneram as parcelas. "Nesse caso, a melhor forma de comparar diferentes propostas é por meio do CCI (Custo Efetivo Total), que inclui o juro mais as taxas. O financiamento que menor CCI terá a alternativa mais barata. Além disso, muitos financiamentos profissionais incluem uma correção do saldo devedor pela Taxa TR (Taxa Referencial), que não sempre é considerada na simulação do valor das parcelas. Então, é importante tomar cuidado com as taxas implícitas e com simulações que não consideram a TR".



PASSO A PASSO

- **Simulação de Financiamento:** É a hora de realizar uma pesquisa entre as instituições financeiras para encontrar as melhores condições que se adequem ao seu perfil como comprador.
- **Aprovação de Crédito:** Com toda a documentação necessária em mãos, você passará pelo processo de aprovação definitiva do seu financiamento, assegurando sua capacidade de pagamento.
- **Análise do Imóvel:** Uma empresa especializada pelo banco realizará uma inspeção rigorosa do imóvel, determinando seu valor como garantia para a operação e validando se está em condições de estar habitável.
- **Análise Jurídica e Conformidade:** O banco vai realizar uma análise detalhada de todos os documentos envolvidos na operação, incluindo contratos, vistorias e o próprio imóvel, antes de aprovar a atividade.
- **Assinatura do Contrato:** Uma vez emitido, o contrato de financiamento será apresentado às partes envolvidas, convidando-as a formalizar o compromisso.
- **Registro:** A última etapa exige o registro do imóvel junto às autoridades competentes, incluindo o pagamento de taxa de taxa de Registro ao Cartório do Banco. Somente após a conclusão deste processo, o valor de financiamento será creditado ao vendedor.