GUIA DEFINITIVO



ABSOLUTAMENTE TUDO O QUE VOCÊ PRECISA SABER PARA COMPRAR UM IMÓVEL



WWW.CONSTRUTORARIVELLO.COM.BR





ÍNDICE

NTRODUÇAO	
OMO FINANCIAR?	
ISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO	
ROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA	
ISTEMA DE AMORTIZAÇÃO	
ABELA PRICE	
ABELA SAC	
QUE VOCÊ PRECISA SABER ANTES DE COMPRAR UM IMÓVEL	
OCUMENTOS NECESSÁRIOS	
OMPROVANTE DE RENDA	
ERMOS DE CONDIÇÕES	
OMO ESCOLHER?	
OU CONSEGUIR PAGAR?	
EVO UTILIZAR O FGTS?	
UAL SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO USAR?	
ÃO POSSUO RENDA FORMAL, POSSO FAZER O FINANCIAMENTO DE UM IMÓVEL?	
ECLARAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA	
XTRATOS DA SUA CONTA BANCÁRIA	
VALISTA/FIADOR	
PF SEM RESTRIÇÕESPF SEM RESTRIÇÕES	
ORNE SUA ATIVIDADE FORMAL	
UEM SOMOS?	





Introdução

Todos nós já sonhamos com a nossa casa própria. Isso é unânime!

Esse sonho acaba sendo adiado por anos e até mesmo décadas por pura falta de conhecimento. Você não precisa comprar uma casa à vista muito menos dar uma entrada exorbitante para conseguir alcançar esse objetivo. Você só precisa conhecer todas as oportunidades de pagamento e assim decidir a que melhor se adequa ao seu bolso e estilo de vida.

Pensando nisso, nós da Construtora Rivello resolvemos criar este Guia Definitivo para te ajudar a entender melhor como funciona a questão monetária do financiamento imobiliário. Aqui você vai conseguir esclarecer todas as suas dúvidas relacionadas à formas de pagamento, documentação, entre outras questões. Vem com a gente para entender melhor todo esse processo!





COMO FINANCIAR?





Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE)



Programa Minha Casa Minha Vida



Amortização







Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo SBPE

Trata-se uma linha de crédito para comprar o seu imóvel, que possui o prazo de pagamento mais extenso entre as modalidades de empréstimo e é oferecida por diversos bancos brasileiros, tanto públicos como privados. Um dos maiores benefícios oferecidos pelo SBPE é seu longo prazo para a quitação. Como as parcelas do empréstimo podem ser dividas em até 35 anos, você pode financiar o imóvel – até 80% do valor total – sem comprometer seu orçamento.

As taxas de juros variam de acordo com a situação, e a amortização é feita pela tabela SAC, um sistema que funciona de forma constante. Nesse sentido, o valor da amortização nas parcelas mensais de quitação da dívida se mantém igual ao longo de todo o pagamento. O que se altera, no entanto, é o valor mensal dos juros, que decresce até o fim da dívida.

Quais os diferenciais do SBPE?

- Financia até 80% do valor do imóvel.
- Não exclui quem possui outros imóveis em seu nome.
- Até 420 meses para pagar.
- Renda a partir de R\$ 5.000.







Programa Minha Casa Minha Vida

O tão famoso Programa Minha Casa Minha Vida foi criado pelo governo federal para permitir que mais e mais brasileiros possam realizar o sonho da casa própria, pagando parcelas mensais que são subsidiadas, o que as torna menores do que seriam em outras modalidades de financiamento. Contudo, os imóveis podem ser financiados para famílias com renda mensal bruta de até R\$ 7 mil reais, em conformidade com as faixas de financiamento abaixo que podem sofrer variação sem aviso prévio:

Faixa 1,5: famílias que possuem renda mensal bruta de até R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais);

Faixa 2: famílias que possuem renda mensal bruta de até R\$ 4.000,00 (quatro mil reais);

Faixa 3: famílias que possuem renda mensal bruta de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais).







Sistema De Amortização

Quando adquirimos um financiamento, é imprescindível ter em mente que tratamos de uma responsabilidade para com uma parcela composta. Afinal de contas, assim como em qualquer outro empréstimo, na modalidade dos financiamentos imobiliários, além de taxas e seguros, conjuntamente são cobrados juros em cima do valor que foi pego emprestado.

Ao pagar as parcelas, estamos pagando também uma parte do valor que tomamos emprestado para adquirir o imóvel, isto é, estamos amortizando a dívida, deixando-a menor, e a outra parte corresponde aos juros cobrados. Portanto, frisando mais uma vez que uma parcela é composta em parte por uma fração do valor e o restante diz respeito aos juros cobrados, podemos entender como são calculadas as amortizações.

Vejamos abaixo quais são as modalidades existentes:







Tabela Price

Com base no método de amortização que utiliza a Tabela Price, as parcelas são fixas durante todo o período. Nos primeiros pagamentos, a proporção de juros na parcela mensal é maior e vai diminuindo com o passar do tempo. Com o passar das parcelas, o valor da amortização vai crescendo. Isto quer dizer, conforme o tempo passa, você irá pagar menos juros e mais da dívida principal. O principal benefício do sistema Tabela Price está no valor menor a ser pago nas primeiras prestações, quando comparadas com as que seriam pagas no sistema SAC, como será explanado abaixo. Talvez seja atrativo para quem não possui uma grande quantia de dinheiro inicialmente, mas mesmo assim quer conquistar seu sonho da casa própria.

Todavia, ao realizar a soma das prestações, o custo final do empréstimo será maior do que aquele que fosse feito por meio do sistema SAC. Segundo a Associação Nacional dos Executivos de Finanças (Anefac), em uma simulação simples de um empréstimo bancário qualquer de R\$100 mil reais, com juros anuais de 14% e com período de pagamento de 10 anos – através do sistema Price, resultaria em parcelas mensais de R\$1.552,66 (um mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e sessenta e seis centavos) do início ao fim do prazo de pagamento, resultando em cerca de R\$186 mil reais, não embutindo eventuais taxas e seguros. Ou melhor, ocorreu um acréscimo de R\$86 mil reais apenas pelo serviço dos juros.





Tabela Sac

Por meio do Sistema de Amortização Constante (SAC), como o próprio nome dá a entender, o valor da amortização cobrada é fixo, ao passo que os juros são declinantes com o passar do período. Dessa forma, as parcela também caem. Por outro lado, a desvantagem dessa modalidade com relação ao Price, é que a parcela inicial da prestação é maior. Não obstante, o benefício será que o valor final a ser pago pelos juros, será menor. Na mesma simulação da Anefac empregada no exemplo anterior, para um empréstimo bancário de R\$100 mil reais haveria um valor inicial de parcela de R\$ 2 mil reais. De fato, a prestação seria cerca de R\$ 450 reais mais cara do que por meio do Price.

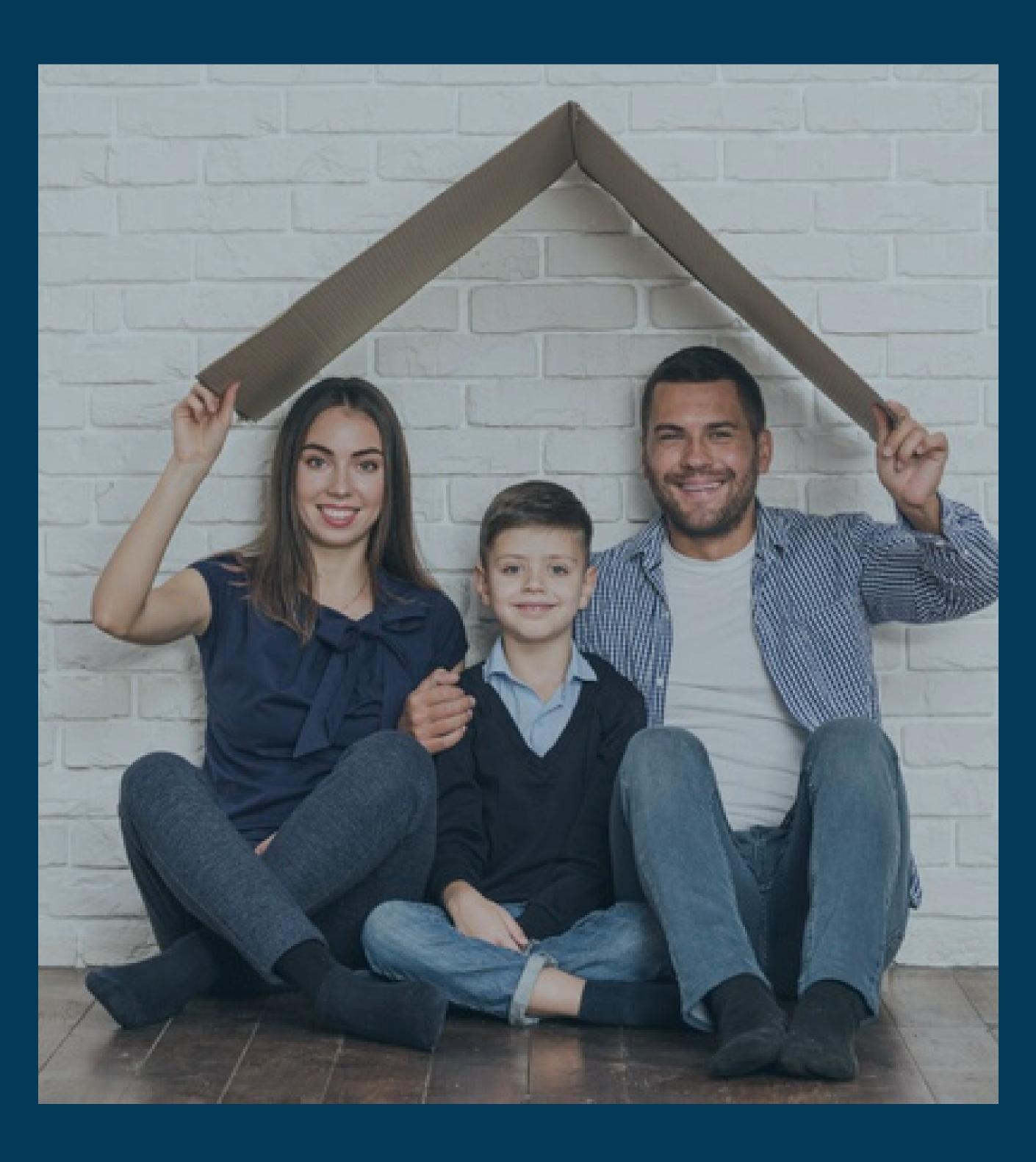
No entanto, a parcela final seria de R\$879,93 e a somatória as parcelas resultaria em R\$172 mil, onde R\$100 mil é referente à dívida principal e R\$72 mil referentes aos juros. Melhor dizendo, R\$14 mil a menos que pelo sistema Price. Resumindo, ao realizar uma comparação entre os sistemas PRICE e SAC, podemos perceber que o primeiro possibilita parcelas menores logo de início, facilitando assim o alcance do financiamento e contribuindo com quem não pode pagar parcelas mais altas. Por outro lado, no segundo caso, o preço final do empréstimo é menor. Deste modo, no momento de escolha entre um e outro é preciso levar em consideração o que é mais apropriado, de acordo com a realidade econômica de cada um.





O QUE VOCÊ PRECISA SABER ANTES DE COMPRAR UM IMÓVEL

••••••





Começando pelo Programa Minha Casa Minha Vida, este possui regras bem simples. Basta apresentar na Rivello os documentos listados a seguir: RG,CPF, comprovante de endereço com no máximo três meses de emissão (conta de água, luz, telefone, etc.) e comprovante de renda, também emitido nos últimos três meses.

Muitos possuem certo receio de realizar um financiamento, justamente em razão do comprovante de renda, mas se este for seu caso, não se desespere. Se a pessoa não tem como comprovar renda formal, basta apresentar extrato de movimentação de conta corrente que tenha limite de cheque especial dos últimos seis meses ou a última declaração de Imposto de Renda (IR) para quem não é isento.

É possível ainda apresentar despesas como faturas de cartão de crédito, plano de saúde, água, energia, telefone, plano de internet, em nome do titular do financiamento, que sejam compatíveis com a renda declarada.

No caso do SBPE, as exigências são maiores, como segue abaixo:







Documentos Necessários

Tenha em mente que quanto mais rápida for feita a apresentação dos documentos necessários, mais ágil será a análise de crédito e a posteriormente a liberação do financiamento. Além do RG, CPF e comprovante de endereço, se você pretende conseguir um financiamento pelo SBPE, deverá comprovar o estado civil e também apresentar os itens abaixo:

- Certidão de Nascimento ou de Casamento, conforme o caso;
- Carteira de Trabalho com cópia da folha de rosto, da página relativa ao contrato de trabalho, da opção pelo FGTS e das alterações salariais, se for assalariado;
- Certidão Negativa de Propriedade de Imóvel, caso a pessoa queira recorrer a um recurso do FGTS;
- Comprovação de renda compatível com o valor do financiamento desejado.







Comprovante de Renda

No caso de assalariados, a comprovação de renda deve ser feita pelos três últimos contracheques. Caso você seja um autônomo, deve apresentar uma das opções abaixo:

- Contrato de prestação de serviços;
- Declaração do IR, caso não seja isento;
- Declaração do sindicato da categoria;
- Recibo de recebimento de trabalhos prestados;

Quem não possui comprovação formal de renda, ainda pode obter o financiamento, mediante alguns critérios específicos. Nesse caso, a CEF sugere que o candidato faça uma conta corrente anteriormente ao longo de um ano. Em consonância com as quantias depositadas, o banco definirá qual o valor poderá liberar. Ainda é possível que o cliente demonstre um ganho permanente, por meio da apresentação de faturas de cartão de crédito e prestações quitadas, como escola de filho, condomínio, dentre outras. Com toda a documentação em mãos, o banco fará a análise do seu cadastro.

Cabe ressaltar que nesta análise serão considerados outros compromissos financeiros que você tenha e também farão a verificação de eventuais restrições junto aos serviços de proteção ao crédito. Caso fique constatado que a sua renda é suficiente para pagar as prestações e demais compromissos e não houver restrições de crédito, em alguns dias o empréstimo é liberado.







Termos de Condições

Para obter um financiamento, é necessário preencher alguns requisitos ese atentar a algumas condições. Preste bastante atenção a esse item, pois ele pode levar a uma resposta negativa na solicitação do seu pedido logo de imediato, caso não esteja de acordo, vejamos:

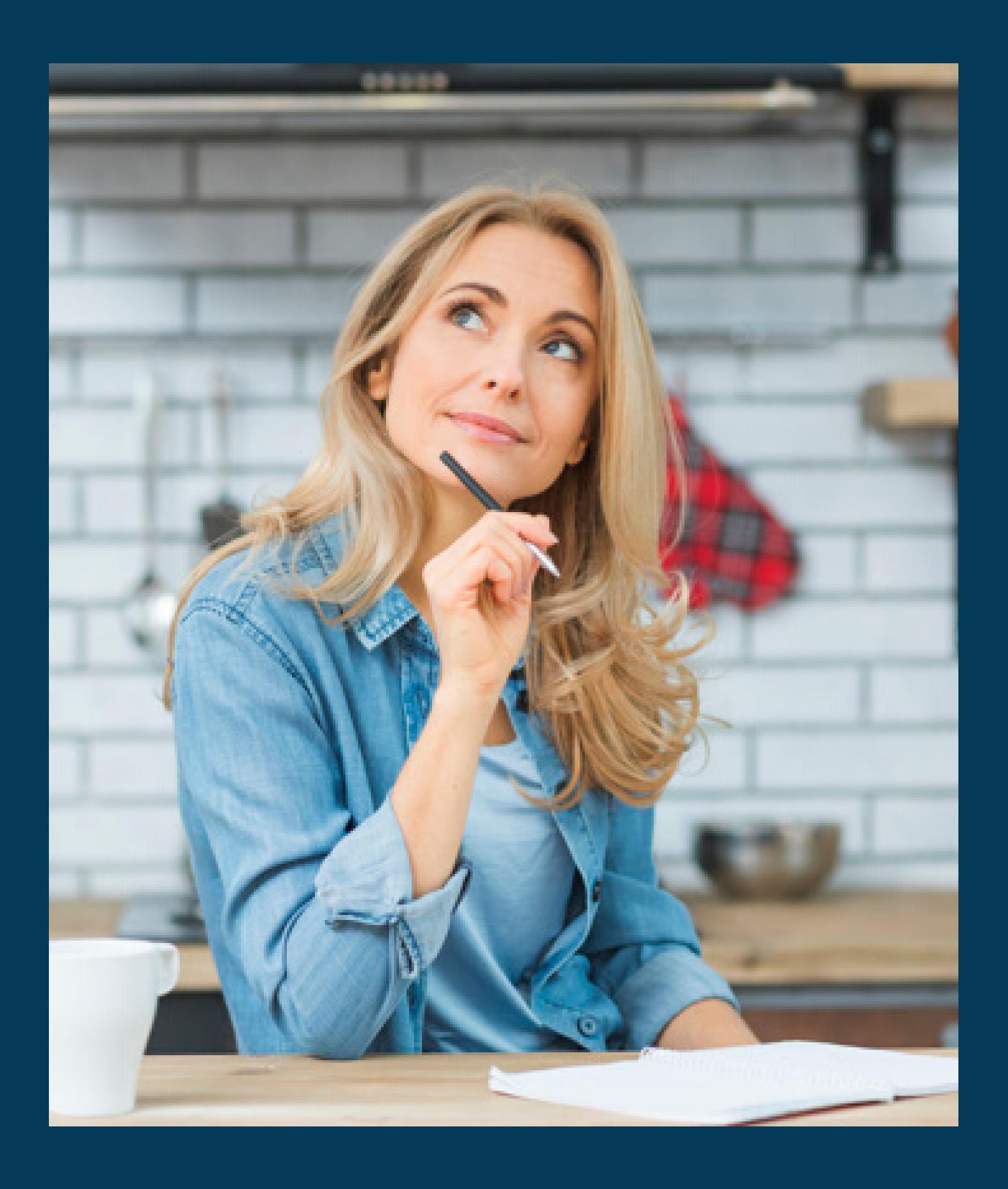
- Idade: Possuir no mínimo 18 anos, ou ter 16 e ser emancipado, e máximo de 80 anos;
- Optando pelo Programa Minha Casa Minha Vida, o financiamento pode chegar a 90% do valor do imóvel;
- Para financiamento de imóveis novos pela CEF, o valor financiado pode chegar a 90%;

Nos demais casos o mutuário não pode comprometer além de 30% da renda bruta mensal, ainda que esta seja sua vontade, além de que o prazo máximo de quitação da dívida é de 35 anos.





QUAL DEVO ESCOLHER?





É sabido que a ansiedade para passar por todas as etapas e dar entrada o mais rápido possível nos papéis é grande, entretanto, antes de partir para a busca do financiamento e assinar qualquer papel, você deve ter em mente qual a sua real capacidade de compra. Procure não iludir a você mesmo. A título de exemplo:

Se a sua renda mensal for limitada a R\$5 mil reais, a sua escolha pode incidir sobre o Programa Minha Casa Minha Vida. Já em uma outra realidade, sendo a sua renda superior, você poderá contar com recursos da linha SBPE.







Vou Conseguir Pagar

Ainda, além da definição da sua renda mensal, você deve procurar entender qual prestação cabe realmente no seu bolso, seja franco com si mesmo neste instante, não escolha uma prestação que comprometa significativamente seu orçamento, ou que lhe apresente algum tipo de dificuldade no momento do pagamento, apenas pela pressa de uma casa nova. Para isto, importante considerar também as despesas mensais que você normalmente já tem, como escola de filhos, aluguel, alimentação, água, luz, cartão de crédito, etc, assim como as despesas que podem surgir, como gastos com saúde. Dessa forma, possuir uma reserva de emergência seria uma boa escolha.

Ainda, leve em consideração o chamado Custo Efetivo Total (CET) do financiamento que, além das taxas de juros que irão recair sobre o parcelamento, também inclui os seguros de cobertura por Morte e Invalidez permanente e de Danos Físicos ao Imóvel, tarifas administrativas e impostos, se houver. Não esqueça de por na ponta do lápis, as despesas adicionais que terá. Atente-se que será preciso reservar dinheiro para pagar o Imposto de Transmissão de Bens (ITBI), que ficam em torno de 2% do valor do imóvel, dependendo do município, e suportar as despesas que dizem respeito à documentação e com a mudança.

Ter todas essas questões bem definidas é de suma importância a fim de evitar surpresas desagradáveis no futuro com despesas não previstas anteriormente no orçamento, as quais podem criar dificuldades para continuar arcando com as prestações.







Devo Utilizar O FGTS?

É comum ao pensar em financiar um imóvel, o que vêm primeiramente a mente das pessoas, é a utilização do FGTS, contudo, é preciso ser racional e analisar se será vantajoso para abater o financiamento a utilização deste. Se o valor depositado for significativo e o imóvel em questão estiver dentro dos limites de financiamento do SFH, talvez esta seja a maneira de financiamento ideal para o seu caso, visto que o saldo do FGTS poderá representar uma boa parte do valor do financiamento.

Por outro lado, mesmo o imóvel estando dentro do limite do SFH, mas não existindo um saldo que abata significativamente o valor da dívida, a avaliação deve ser feita com um pouco mais de atenção. Afinal, o FGTS é uma garantia em caso de desemprego, com a qual você eventualmente poderá querer contar no futuro, então pense bem antes de utilizá-lo.







Qual Sistema de Amortização Usar?

Tendo em vista as informações passadas neste guia e com o auxílio de um bom corretor, você deve definir com calma e sabedoria, qual sistema de amortização é o mais interessante para o seu perfil de compra. Como fora abordado, o sistema Price pode tornar mais fácil a aquisição do financiamento, tendo em vista que você terá que pagar uma parcela inicial menor, que pode ser mais confortável e atrativo para você no seu momento atual, outrora, o custo final do financiamento consequentemente será maior.

De outro modo, se você tiver condições de arcar com parcelas maiores logo de início, lembrando que o valor cobrado irá cair ao longo do período e que o custo do financiamento, logicamente também será menor, talvez seja mais benéfico optar pelo sistema SAC. Assim sendo, você precisará ter muita clareza sobre todas as suas despesas, sobre as taxas de juros cobradas e os sistemas de amortização existentes, antes de dar qualquer passo decisivo.





NÃO POSSUO RENDA FORMAL, POSSO FAZER O FINANCIAMENTO DE UM IMÓVEL?



Sim. É cada vez mais comum as pessoas trabalharem sem renda formal nos dias de hoje, seja por questão de escolha, ou em razão dos altos índices de desemprego. Mão não se preocupe, pois com as informações a seguir você conhecerá meios para comprovar a renda, mesmo que não tenha emprego formal.

Cabe dizer que a comprovação de renda formal é quase sempre uma regra no momento de conseguir o financiamento de um imóvel, contudo, é notório que existem outras opções também para contornar a falta de um holerite fixo. Desta forma, não desanime. Existe solução para o seu caso! Vejamos:







Declaração de Imposto de Renda

Talvez o documento mais utilizado na hora de financiar um imóvel sem carteira assinada, seja a declaração anual de imposto de renda (IR). Ela serve como comprovante dos seus rendimentos, já que por lei, todos eles devem constar na receita federal.

Dessa maneira, mesmo as movimentações que não aparecem no extrato bancário, comporão a declaração de renda e ajudarão você a conseguir o crédito no banco. Vale salientar que a declaração de IR é aceita apenas nos casos em que o titular não for isento. Além disso retificações grandes podem não são bem vistas pelas instituições financeiras.







Extratos da Sua Conta Bancária

Se você não tem uma conta bancária em pleno 2020, precisa abrir uma urgentemente, ainda mais se tiver mais de uma fonte de renda. Lembre-se que especialmente em tempos de pandemia, você pode fazer isso até mesmo pelo seu celular em poucos minutos, sem precisar comparecer na agência. Procure depositar sua remuneração nessa conta, e não tem problema se ela não for no banco onde solicitou o financiamento.

Mas também cabe dizer que, caso receba dinheiro de mais de uma conta, ou à vista, faça transferências e depósitos para juntar todo o valor no mesmo extrato. Assim, fica mais fácil utilizá-lo como comprovante de renda, pois fica tudo concentrado em um espaço só. Desse modo, será possível comprovar o quanto você ganha por mês por meio da apresentação dos extratos de movimentação bancária. Lembre-se que geralmente será necessário demonstrar as transações dos últimos 6 meses que sua conta possui limite de cheque especial. O quanto antes abrir sua conta, melhor.







Avalista/Fiador

O avalista de um financiamento apresenta garantias financeiras, por meio de um contrato de que terá como arcar com o valor das prestações, caso aquele que assumiu a responsabilidade de pagar pelas prestações, não as pague. O avalista tanto deve apresentar comprovação de renda formal, como o salário que recebe mensalmente, e bens de valor suficiente para a quitação do financiamento, como casa, carro, joias, etc. A exigência, nesse caso, será de acordo com a política de cada instituição financiadora.

Já a figura do fiador consiste na pessoa que se coloca como responsável pelo pagamento, caso o solicitante do crédito não consiga mais pagar. O fiador também assume outros deveres contratuais, não apenas o montante da dívida. Além de passar pela avaliação de crédito e comprovar renda, o fiador também precisa possuir um imóvel quitado, que pode ser o de sua residência.

A principal diferença entre esses dois, é que o fiador só pode ser acionado para pagamento quando se esgotaram todas as possibilidades de contato e cobrança com o devedor. Contudo, no caso do avalista, não existe essa ordem de preferência. O último pode ser contatado a qualquer momento da dívida, normalmente, desde a primeira parcela em atraso.







CPF Sem Restrições

Mesmo com um imóvel próprio como garantia, um avalista com uma boa fortuna, uma boa movimentação bancária e uma declaração de imposto de renda farta, se você estiver endividado e com o nome sujo, provavelmente não irá conseguir o financiamento. Assim como todo crédito fornecido por uma instituição bancária, é necessário passar por uma avaliação, e um dos fatores que podem ser decisivos para a concessão ou não do financiamento é se o solicitante possui alguma restrição no nome. Importante também destacar que dívidas podem levar a penhora de bens.

Portanto, se conseguir quitar um imóvel enquanto está com restrições no seu CPF, corre o sério risco de perdê-lo para os seus credores em razão de sua dívida. É possível tentar renegociar as dívidas com os credores, e, dependendo de caso a caso, após o primeiro pagamento, a restrição já pode ser retirada, facilitando a concessão do financiamento imobiliário. Por outro lado, existe o cadastro positivo, que é uma forma de mostrar aos bancos e outras empresas o como você é um bom pagador.

O cadastro positivo agrupa suas informações sobre empréstimos, financiamentos e cartões de crédito, além de dados sobre o seu histórico de pagamento de contas. O cadastro no programa facilita a concessão de financiamentos, empréstimos e outras formas de crédito com juros mais baixos, uma vez que mostra ao banco que você tem menos chances de se tornar inadimplente, então atente-se, faça seu cadastro e pague as suas contas sem atrasos.







Torne Sua Atividade Formal

Se você é autônomo, não esqueça de guardar os contratos e recibos de serviços prestados. Por isso, passar a fazer contratos de prestação de serviços é uma das primeiras mudanças a serem feitas, caso você combine tudo apenas verbalmente, além de ser uma garantia para você e para o seu cliente, ele poderá servir como uma forma de comprovar as suas receitas.

Documentos relacionados à participação em cooperativas, sindicatos e associações profissionais também podem e devem ser utilizados. Ademais, são pertinentes os comprovantes de contribuição do INSS (instituto nacional do seguro social) e do ISS (imposto sobre serviços). Também é possível emitir recibos, como o Recibo de Pagamento a Autônomo (RPA).

Hoje em dia, ter um CNPJ não é mais uma dificuldade. Pelo contrário, você pode optar pela formalização como Microempreendedor Individual (MEI), e assim comprovar que você tem uma profissão e, portanto, uma renda para pagar as prestações. Como você pode perceber, existem diversas formas de comprovar rendimentos mesmo para quem não tem uma renda formal.

Algumas delas são até bastante simples. Entretanto, se ainda assim, nenhuma delas for possível para você financiar o seu tão sonhado imóvel, existe ainda a possibilidade de investir em um consórcio. A depender do valor já pago no momento da contemplação, pode não fazer tantas exigências quanto um financiamento normal.







QUEM SOMOS?

CONSTRUTORA RIVELLO

A CONSTRUTORA RIVELLO originou-se a partir da ELO ENGENHARIA LTDA e desde 2012 vem se destacando em Teresina. Compromisso e Pontualidade são valores da empresa e alguns dos nossos maiores diferenciais. Atuando no segmento imobiliário econômico e médio padrão, nossos projetos chamam a atenção pelos atributos antes só usados em empreendimentos de alta renda, criando um novo paradigma de habitação econômica.

Do planejamento a concepção nosso maior compromisso é transformar o sonho da casa própria em realidade. Nossa constante busca por soluções tecnológicas inovadoras garante a entrega dos imóveis em prazos cada vez menores, proporcionando ao cliente a certeza e a segurança de adquirir um excelente produto, com preço adequado à sua realidade e as melhores condições de pagamento e financiamento.





INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A EMPRESA

ESPECIALISTA EM REALIZAR SONHOS





WWW.CONSTRUTORARIVELLO.COM.BR



FB.COM/CONSTRUTORARIVELLO



INSTAGRAM.COM/RIVELLOCONSTRUTORA



PINTEREST.COM/CONSTRURIVELLO



YOUTUBE.COM/CONSTRUTORARIVELLO



(86) 3085-2101

