# Financiamentos Imobiliários -Escolha a Melhor Opção

Por: Maria Cristina Brisolla Polatto

Instituto Paramitas

**Inicialmente você precisa escolher qual a melhor opção para você ou seu cliente.**

Façamos algumas perguntas:

- Paga aluguel?
- O orçamento permite arcar com despesas do aluguel e do financiamento por algum tempo?
- Tem alguma reserva financeira para a entrada,

Se o proponente paga aluguel o ideal é fazer a aquisição de um imóvel pronto, a não ser que o orçamento não seja comprometido com as duas operações.

O imóvel pronto pode ser usado ou novo. Os imóveis novos em algumas Instituições Financeiras tem 100% do valor financiado. Já os usados variam entre 80 e 90%.

A opção de construção ou Aquisição de Terreno e Construção também deve ser considerada. Vai depender da disponibilidade de tempo do proponente em aguardar a construção do imóvel. Pode financiar até 100% do valor, dependendo da Instituição Financeira.

Desenvolvido com aplicativo Livros Digitais –
Idealização Instituto Paramitas,
com Licença Creative Commons.

## AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO OU USADO

As condições para se habilitar ao financiamento depende de cada Instituição Financeira.

Atualmente a maioria dos sites dos Bancos e Financeiras permitem a simulação e dão informações sobre as condições do crédito: taxa de juros, forma de amortização, prazo máximo, critérios para concessão.

São condições básicas para todas as Instituições:

- apresentar idoneidade cadastral;
- apresentar renda compatível com o valor da prestação a ser assumida;
- estar aprovado pelo sistema de risco de crédito da Instituição.

O proponente pode escolher entre adquirir um imóvel individualmente ou através de uma Construtora.

Pode ser casa ou apartamento.

## CONSTRUÇÃO

## AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO

As condições para contratação são as mesmas da outra modalidade.

O que difere é que o proponente precisa ter um projeto aprovado de construção do imóvel e o cronograma de execução da obra.

O financiamento do terreno, se for o caso, será liberado na data da contratação da operação (após o registro no Cartório de Registro de Imóveis) e o valor destinado à construção será liberado mensalmente de acordo com o cronograma estabelecido.

O proponente pode também optar por adquirir um imóvel em construção através da uma Caonstrutora. Nesse caso, toda a parte de engenharia e prazo para execução da obra fica por conta da Construtora.

Durante a fase de construção o mutuário paga mensalment o valor

## Algumas considerações sobre

## Empreendimentos

Uma Construtora ou Incorporadora pode lançar um empreendimento para construção de casas ou apartamentos.

Nesse caso o financiamento pode ocorrer diretamente com a Construtora ou junto às Instituições Financeiras.

# Empreendimento vinculado à Prefeitura ou Estado, com subsídios do governo.

Essa modalidade de financiamento prevê o cadastro dos participantes ao programa junto à Prefeitura ou Estado. As regras estabelecidas para a seleção das famílias são definidas por esses órgãos.

Destinados à população de baixa renda, os imóveis são construídos em áreas adquiridas pela Prefeitura ou Estado e uma Construtora é contratada para a execução das obras.

Os contratos dos financiamentos individuais, após selecionadas as famílias, são liberados pela Instituição Financeira nomeada pelo governo para a liberação dos recursos.

Após a assinatura dos contratos os novos mutuários podem se mudar para os imóveis.