

GUIA PRÁTICO DE COMO FINANCIAR

A CASA DOS SONHOS

"SUA FAMÍLIA É ÚNICA, SUA CASA TAMBÉM DEVE SER"



CUSTÓDIO SANTOS E DANIEL SANTOS

QUEM
TEM TERRENO



QUER
CASA.

■
VOCÊ TEM UM TERRENO ?

SIM!

**QUER FINANCIAR A CONSTRUÇÃO
DA SUA CASA?**

SIM!

■
**LHE MOSTRAREMOS COMO FUNCIONA
O FINANCIAMENTO E ENSINAREMOS
COMO OBTÊ-LO SEM DOR DE CABEÇA.**

■



CUSTÓDIO SANTOS



DANIEL SANTOS

SÓCIOS, ARQUITETOS, EMPREENDEDORES E FUNDADORES DO MÉTODO DE TRABALHO “QUEM TEM TERRENO QUER CASA”, QUE É FORMADO POR UMA EQUIPE DE PROFISSIONAIS PARA SER O SEU PARCEIRO DURANTE O PROCESSO DA REALIZAÇÃO DESTES SONHOS.

ÍNDICE

1. O QUE É E COMO FUNCIONA O FINANCIAMENTO.....	PAG.05
2. QUANTO VOCÊ PODERÁ FINANCIAR.....	PAG.07
3. SIMULANDO O FINANCIAMENTO.....	PAG.09
4. O PROJETO ARQUITETÔNICO.....	PAG.11
5. AVALIAÇÃO DO AGENTE FINANCIADOR.....	PAG.13
6. APROVAÇÃO DO CRÉDITO.....	PAG.15
7. LIBERAÇÃO DAS PARCELAS.....	PAG.17
8. DECLARAÇÃO DE CONCLUSÃO DA OBRA.....	PAG.19

VOCÊ TEM UM TERRENO?

CONHEÇA OS 8 PASSOS PARA FINANCIAR A CONSTRUÇÃO DA SUA CASA!



1º PASSO

O QUE É E COMO FUNCIONA O FINANCIAMENTO?

O financiamento residencial é uma solução prática para construir a casa dos sonhos.

Você procura o agente financeiro de sua preferência, que irá oferecer uma linha de financiamento que seja adequado a sua solicitação. O agente financeiro financiará até 80% do valor total da construção. Esse valor será definido após sua análise de crédito.

As vantagens de utilizar o financiamento para a construção de sua casa são inúmeras, somada condições de pagamento das prestações, certamente será um bom negócio para você.



O QUE PODE SER FINANCIADO?

Há três linhas de financiamento para construção: residencial, comercial e uso misto.

Os financiamentos relativos a construção disponíveis no momento são:



AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO



AQUISIÇÃO DE IMÓVEL USADO



CONSTRUÇÃO EM TERRENO PRÓPRIO



AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO



CONCLUSÃO, REFORMA E OU AMPLIAÇÃO

Os tipos de financiamento da construção podem ser divididos em:

FINANCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO

Será financiada somente a construção da sua casa. Essa opção é indicada para aqueles que já possuem um terreno próprio que esteja quitado.

FINANCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO E COMPRA DO TERRENO

Esta modalidade é indicada para aqueles que desejam adquirir o terreno e fazer a construção da casa.

FINANCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO E DE PARTE DO TERRENO

Nesta modalidade, você receberá um valor de crédito referente ao valor da construção da sua casa, somado ao saldo devedor do financiamento para aquisição do terreno.

2º PASSO

QUANTO VOCÊ PODERÁ FINANCIAR?

Existem disponíveis algumas linhas de crédito que variam de acordo com o limite do valor a ser financiado, como o Sistema Financeiro de Habitação e o Sistema Financeiro Imobiliário, que financiam até 80% do valor do imóvel com prazo máximo de pagamento de até 35 anos.

Além disso, o saldo do FGTS também pode ser utilizado constituindo parte do Pagamento.

VALOR MÁXIMO X PRAZO MÁXIMO

Os bancos calculam o prazo de pagamento através da idade da pessoa que está financiando somada ao prazo de financiamento. Essa soma não pode ultrapassar 79 anos e 6 meses, observando sempre o prazo máximo de 35 anos.

As parcelas do financiamento não podem ser maiores que 30% da renda familiar, para que não ocorra o endividamento do grupo. Podem ser feitas de duas formas:

TABELA PRICE

Método que utiliza parcelas com valores fixos até o final do financiamento.

SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE

Método que utiliza parcelas cujo valores irão decrescendo ao longo do tempo.

O valor do seu financiamento irá depender da sua renda familiar BRUTA. Quanto maior ela for, maior será o valor que poderá ser financiado.

3º PASSO

—

SIMULANDO O FINANCIAMENTO

—

A simulação do financiamento é uma eficiente ferramenta fornecida pelos agentes financeiros à seus clientes, para que descubram as condições de adesão e prestações do programa. Essas simulações podem ser feitas online através do site dos agentes de sua preferência.

—

COMO SIMULAR O FINANCIAMENTO

O primeiro passo é pensar e definir os ambientes que terão na sua residência, para que possa então ter a área da casa.

Com esta informação definida, conseguiremos fazer a simulação com valores mais precisos.

Se você já conseguiu calcular a área da casa, agora você precisará encontrar o custo do m² de construção. A forma mais fácil é procurando o valor do cub/m² (Custo Unitário Básico da Construção) no site da SINDUSCON do seu estado, no item: projetos - padrão residencial - padrão alto - R1.

Basicamente, o cálculo do custo estimado da construção é composto pela multiplicação da área da casa pelo valor do custo do m² de construção, acrescentando ainda o custo da empresa que irá administrar a obra.

$$\text{CUSTO} = \text{ÁREA DA CASA} \times \text{CUSTO DO M}^2 \times 1.2$$

Caso não tenha terreno, você deverá acrescer ao cálculo o custo do valor deste ou, se dever parte dele, acrescente-o ao valor do custo da obra.

Com estas informações você poderá fazer uma simulação através do site da CAIXA e descobrir, a partir do custo simulado, o valor máximo do financiamento, prazo máximo, valor de entrada, valor da primeira parcela, valor da última parcela, etc.

4º PASSO

AVALIAÇÃO DO AGENTE FINANCIADOR

Nesta etapa, precisaremos descobrir quanto será o seu crédito. Esta informação será muito importante para balizar o projeto da sua casa e todo o planejamento até o final da construção.

Para obter o financiamento é preciso entregar sua documentação pessoal e comprovantes de renda ao agente financeiro para saber exatamente seu limite de crédito.

DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

A documentação exigida para análise é:

Documentação pessoal

- Ficha de cadastro de pessoa física; RG e CPF de quem vai ser responsável pelo financiamento e certidão de casamento.

Comprovante de renda.

-Declaração de impostos de renda e recibo de entrega; os últimos 06 contra-cheques; extrato da conta vinculada ao FGTS; CTPS (carteira de trabalho e previdência social); PIS/PASEP; declaração do empregador e solicitação de movimentação de conta vinculada.

Após a entrega de toda a documentação, o seu pedido será avaliado por parte do corpo técnico do agente financeiro.

Com a análise concluída, o setor de avaliação calcula o valor máximo a ser financiado. Caso seu limite de crédito seja suficiente, você estará apto a seguir para a próxima etapa.



ATENÇÃO

Além da caixa econômica federal e do banco do brasil, você poderá financiar também pelos bancos privados.

5º PASSO

O PROJETO ARQUITETÔNICO

Agora que você já calculou o tamanho da sua casa, já decidiu quantos e quais ambientes ela vai ter, simulou o financiamento e percebeu que as parcelas vão caber no seu bolso, vamos ao projeto!

O projeto arquitetônico é a grande chave para o sucesso da sua casa. É através dele que você conseguirá seu financiamento e aprovações nos órgãos municipais.

O PROJETO DE ARQUITETURA

O projeto arquitetônico é seu grande aliado nessa empreitada. Você terá que apresentá-lo ao agente financeiro para aprovação do seu crédito, assim como aos órgãos competentes de sua cidade.

Você precisa encontrar um arquiteto que lhe transmita segurança, que saiba como funciona o financiamento residencial, aprovações de projeto e que seja especialista no assunto.

O arquiteto apresentará as etapas de trabalho do projeto, onde inicialmente você irá falar da sua necessidade e sonhos e, com isso, ele irá fazer as primeiras apresentações através de plantas e imagens para que você e sua família aprovelem cada fase desse trabalho.

Após sua aprovação, o arquiteto começará a etapa chamada projeto EXECUTIVO, onde elabora todos os detalhes construtivos, projetos complementares, orçamentos e informações técnicas para que sejam apresentadas e aprovadas na prefeitura, condomínio (se for o caso) e demais órgãos.

6º PASSO

APROVAÇÃO DO CRÉDITO E ASSINATURA DO CONTRATO

ESTAMOS QUASE LÁ!

Com o limite de crédito e o projeto de arquitetura aprovados, só falta assinar o contrato.

ASSINATURA DO CONTRATO

Nesta etapa o agente financeiro irá convocar uma reunião para as partes oficializarem o processo.

Com tudo acertado, o agente fará a liberação para que se inicie a obra da tão esperada casa dos sonhos.



7º PASSO

LIBERAÇÃO DAS PARCELAS

ESTAMOS INDO BEM!

Com o contrato assinado, o que falta agora é você começar a obra e receber as parcelas do seu financiamento. Para isso, você terá que abrir uma conta exclusiva para esse recebimento. Essas parcelas serão correspondentes aos valores previstos no cronograma apresentado junto ao projeto de arquitetura.

LIBERAÇÃO DAS PARCELAS

A cada mês, durante a obra, a equipe técnica enviada pelo agente financeiro irá fazer uma análise de acompanhamento da obra, onde irão conferir se o que está previsto no cronograma foi realizado e, com isso, fazer a liberação da parcela executada.

Observe que você vai executando a obra com os seus recursos e vai recebendo mensalmente após cada etapa ter sido executada.

NÃO SE PREOCUPE!

Com a combinação de um bom projeto, um arquiteto, engenheiro e construtor de experiência e com o arquiteto que projetou a obra, as chances de imprevistos são mínimas.



8º PASSO

DECLARAÇÃO DE CONCLUSÃO DA OBRA

PARABÉNS, VOCÊ ALCANÇOU SEU
SONHO!

Com a obra pronta e sua casa
Construída do jeito que você imaginou,
você precisará de mais um passo para
que a casa se torne oficialmente
declarada como pronta.

ENTRADA NA DOCUMENTAÇÃO

Você precisará da Certidão de Conclusão da Obra e o Habite-se, que são conseguidos junto a prefeitura do município onde sua casa foi construída.

Acrescente a estes documentos a Certidão Negativa de Débitos - CND, emitida pelo INSS e leve ao Cartório de Registro de Imóveis para averbar na Matrícula do seu terreno a construção da casa.

Com tudo isso pronto, a casa estará legalmente declarada apta a ser habitada.

Agora sim já podemos marcar a festa de inauguração!



■
VOCÊ TEM UM TERRENO ?

SIM!

**QUER FINANCIAR A CONSTRUÇÃO
DA SUA CASA?**

SIM!

■
**LHE MOSTRAREMOS COMO FUNCIONA
O FINANCIAMENTO E ENSINAREMOS
COMO OBTÊ-LO SEM DOR DE CABEÇA.**

■



CUSTÓDIO SANTOS



DANIEL SANTOS

SÓCIOS, ARQUITETOS, EMPREENDEDORES E FUNDADORES DO MÉTODO DE TRABALHO “QUEM TEM TERRENO QUER CASA”, QUE É FORMADO POR UMA EQUIPE DE PROFISSIONAIS PARA SER O SEU PARCEIRO DURANTE O PROCESSO DA REALIZAÇÃO DESTES SONHO.