

Como seguir com o processo de financiamento direto com o banco?

Veja tudo que você precisa saber para financiar o imóvel dos seus sonhos.



Importante: As orientações apresentadas aqui correspondem a práticas comuns dos bancos e estas podem variar. O QuintoAndar não se responsabiliza caso haja alguma divergência entre o que consta neste documento e os procedimentos específicos do banco contratado pelo cliente, os quais devem prevalecer.

Realizando o financiamento do seu novo imóvel com a assessoria do QuintoAndar, você conta com o suporte de nossos especialistas do início ao fim do processo. Se quiser saber mais, fale com seu consultor ou veja aqui. Caso você tenha optado por seguir com o financiamento direto do seu banco, preparamos esse material com tudo o que você precisa saber sobre como funciona essa etapa. É o QuintoAndar trabalhando para que sua experiência de compra seja a melhor possível!

Sumário

Qual é o caminho que devo seguir ao realizar o financiamento junto ao meu banco? >

1 Análise de crédito >

2 Envio de formulários e documentos >

3 e 4 Análise jurídica dos documentos e avaliação do imóvel >

5 Confirmação de dados e valores >

6 Emissão e registro do contrato de financiamento >

7 Liberação dos valores >

Valores e custos >

Prenotação e atualização da matrícula do imóvel >

Veja os documentos que são necessários no Rio de Janeiro >

Qual é o caminho que devo seguir ao realizar o financiamento junto ao meu banco?

1

Análise de crédito

Na etapa inicial do processo de financiamento, o comprador deve entrar em contato com o banco de sua preferência e solicitar a análise de crédito. A pessoa compradora irá informar ao banco todos os dados necessários, como:

- ✓ Dados pessoais de compradores envolvidos (nome completo, RG, CPF etc);
- ✓ Valor da renda total de todos os compradores envolvidos;
- ✓ Valor total do imóvel;
- ✓ Valor a ser financiado.

O banco ainda poderá solicitar documentos adicionais, os quais não estão listados acima. Após a coleta dos documentos, o banco vai realizar a análise e retornar o contato ao comprador informando se o crédito foi aprovado ou não.

🕒 Prazo estimado para retorno do banco: 48 horas após a solicitação.

2

Envio de formulários e documentos

Após a aprovação da análise de crédito, o banco vai solicitar ao comprador que realize o preenchimento dos formulários e o envio dos documentos. Abaixo estão alguns exemplos das informações que você precisa passar para o banco:

✓ Formulário de dados pessoais dos compradores e dos vendedores;

✓ Formulário de saúde e seguro de vida;

✓ Autorização para movimentação de conta vinculada do FGTS e extrato detalhado;

✓ Documentos pessoais (RG, CPF);

✓ Comprovante de residência;

✓ Comprovante de estado civil;

✓ Capa do IPTU (constando metragem do imóvel);

✓ Matrícula do imóvel (com ônus reais).

Ⓛ **Prazo estimado para retorno do banco:** depende do comprador. Porém, o quanto antes a documentação for enviada, mais chances de evitar ajustes e mais rápida será a conclusão do processo.

3 e 4

Análise jurídica dos documentos e avaliação do imóvel

Nessa etapa, o banco realiza a análise jurídica da documentação enviada (comprador, vendedor e imóvel). Caso gere alguma pendência, o banco irá solicitar o envio da documentação faltante. Se o comprador utilizar o FGTS para composição do pagamento, também é nessa etapa que o banco irá entrar em contato com a Caixa Econômica Federal para solicitar o saque do FGTS.

O banco também irá solicitar a avaliação/vistoria do imóvel, quando o engenheiro do banco verifica as condições do imóvel e avalia, além do valor de mercado, se ele reúne condições para ser utilizado como garantia.



Atenção: caso o imóvel possua um financiamento ativo (Alienação Fiduciária), é aqui que o banco do comprador irá entrar em contato com o banco responsável pelo financiamento ativo e solicitar o boleto de quitação do mesmo.



Prazo estimado para retorno do banco sem Alienação Fiduciária:
10 dias úteis.

Prazo estimado para retorno do banco com Alienação Fiduciária:
entre 10 e 30 dias úteis.

5

Confirmação de dados e valores

Após a aprovação da documentação enviada e da avaliação/vistoria do imóvel, seguimos para a etapa de confirmação de dados e valores. Nessa etapa, o banco irá realizar a conferência dos dados informados e irá emitir a minuta do contrato de financiamento.

Essa minuta é um espelho do contrato original, no qual comprador e vendedor devem conferir todas as informações para seguir com a emissão oficial do contrato. Alguns bancos não emitem essa minuta, se for o seu caso, é importante ressaltar que o comprador deve entrar em contato com o seu gerente ou analista imobiliário para solicitar a confirmação de dados e valores. O atraso e o envio incorreto das informações pode inviabilizar o processo, por isso reforçamos que essa conferência seja feita com atenção.



Atenção: caso o imóvel tenha um financiamento ativo (Alienação Fiduciária), o comprador e o vendedor deverão assinar o contrato oficial de financiamento para que o banco libere o pagamento do boleto de quitação do financiamento ativo. Também ressaltamos que a assinatura do contrato e o pagamento do boleto do interveniente quitante podem acontecer simultaneamente na agência.



Prazo estimado para retorno do banco sem Alienação Fiduciária:
24 horas.

Prazo estimado para retorno do banco com Alienação Fiduciária:
5 dias úteis.

6

Emissão e registro do contrato de financiamento

Após o “de acordo” do comprador e do vendedor, o banco seguirá com a emissão oficial do contrato de financiamento. É importante que o comprador nos envie uma cópia do contrato de financiamento para que o time do QuintoAndar realize a emissão da guia de ITBI e envio do boleto para que o comprador realize o pagamento. O time do QuintoAndar também pode auxiliar na etapa de assinatura do contrato de financiamento, seja na parte logística, ao realizar a coleta do contrato no banco, ou promovendo um encontro entre as partes para assinatura.

Após a assinatura do contrato de financiamento e o pagamento da guia de ITBI, o time do QuintoAndar dará entrada no Cartório de Registro de Imóveis (prenotação), após a conferência da documentação feita no cartório o boleto será emitido para que o comprador realize o pagamento das custas cartorárias.



Atenção: em casos com alienação fiduciária, após a emissão e assinatura do contrato de financiamento, o banco do comprador seguirá com o pagamento do boleto do financiamento ativo. Após a confirmação da quitação da dívida, o vendedor deverá ir até o banco do financiamento ativo e solicitar a cédula de crédito imobiliário (CCI) constando a quitação do financiamento. A cédula de crédito imobiliário (CCI) só será solicitada caso a alienação esteja vinculada a Caixa Econômica Federal.t



Prazo estimado para emissão e assinatura do contrato de financiamento sem Alienação Fiduciária: 5 dias úteis.

Prazo estimado para emissão e assinatura do contrato de financiamento com Alienação Fiduciária : entre 7 e 10 dias úteis.

7

Liberação de valores

Após a prenotação do contrato de financiamento no Cartório de Registro de Imóveis, devemos aguardar o registro final e a atualização da matrícula (esse processo pode levar em média 60 dias corridos).

Com a finalização do processo, o time do QuintoAndar irá enviar para o banco a matrícula atualizada e irá solicitar a liberação de valores para o vendedor.



Atenção: caso o comprador tenha optado por incluir no financiamento os valores do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) e das custas cartorárias, é nessa etapa que o banco irá realizar o reembolso dos valores para o comprador.



Prazo estimado para liberação de valores pelo banco: entre 3 e 7 dias úteis a contar da comprovação da atualização da matrícula.



Valores e custos



Pagamento do ITBI:

Imposto de Transmissão de Bens Imóveis cobrado pela Prefeitura, a alíquota varia de acordo com o Estado. O ITBI é emitido após a emissão do contrato de financiamento e deve ser pago pelo comprador dentro do vencimento, o atraso no pagamento gera multa pela prefeitura. O QuintoAndar pode emitir a guia de ITBI para o comprador, precisamos apenas da cópia do contrato de financiamento. O comprador fica responsável pela multa, caso a guia seja emitida com atraso, por ausência das informações necessárias.



Custas cartorárias:

Para o registro da compra e venda, os cartórios de Registro de Imóveis em todo o Brasil seguem tabelas de custas, sendo o valor variável de acordo com o Estado, município e valor do imóvel. Compradores que estão realizando a primeira aquisição podem obter desconto de até 50% no valor das custas, apresentando a declaração de primeira aquisição assinada. Não se preocupe, pois no momento correto iremos auxiliá-los.



Primeira Parcela do Financiamento:

A primeira parcela do financiamento é cobrada pelo banco 30 dias após a data de emissão do contrato. Importante checar se os dados bancários estão corretos.



Financiamento de despesas de ITBI e Custas Cartorárias:

As despesas podem ser financiadas, mas como a inclusão desses valores depende da política interna de cada instituição financeira, há diferentes formatos e valores. No entanto, é importante ressaltar que a grande maioria utiliza o sistema de reembolso dessas quantias. Assim, o cliente efetua o pagamento junto à Prefeitura e ao Cartório e o Banco faz o reembolso.

Prenotação e atualização da matrícula do imóvel

Agora é o momento de atualizar a matrícula do imóvel com o registro de compra e venda. Para este processo precisamos da relação de documentos abaixo que são exigidos pelo cartório. Essa documentação é obrigatória e precisa ser atendida por completo, pois no caso de pendências o cartório de registro de imóveis não dará seguimento a efetivação do registro.

Vale lembrar que a relação de documentos a seguir é padrão, mas cada cartório pode exigir complementos. Caso você opte pela prenotação via QuintoAndar, indicaremos para você a relação de documentos específica para o seu processo. Já, no caso de prenotação direta, o comprador deverá obter essa relação diretamente com o cartório:

São Paulo e demais regiões

- 1 Todas as vias do contrato de financiamento assinadas por compradores, vendedores e testemunhas e rubricadas em todas as páginas pelas partes e também contendo assinatura do banco financiador e banco cedente (este último somente em caso de alienação fiduciária).
- 2 Comprovante de pagamento de ITBI acompanhado do boleto e espelho de Informações.
- 3 Declaração de Primeira Aquisição assinada, ainda que não seja a primeira compra de imóvel.

Rio de Janeiro

- 1 Cópia autenticada da identidade dos compradores, cópia autenticada da identidade do apresentante, cópia autenticada da certidão de casamento ou escritura de união estável, formulário de Declaração de PPE – compradores (com firma reconhecida), guia de comunicação de alteração de titularidade do IPTU
- 2 Declaração de Recursos Próprios assinada por todos, com firmas reconhecidas (se não constar em contrato)
- 3 Para pleitear o direito a desconto nos emolumentos referente a 1ª aquisição pelo SFH: Certidões do 5º e 6º Distribuidores em nomes do(s) comprador(es) Declaração de Primeira Aquisição com firma reconhecida

Documentos extras solicitados por alguns cartórios: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas do comprador (9º CRI RJ), Certidão de nascimento para compradores solteiros (CRIs Niterói)

*Algumas certidões são emitidas pelo QuintoAndar na Análise de Documentação e essas precisam estar válidas na data do contrato (Rio de Janeiro) e na data da Prenotação (Niterói)

Veja os documentos que são necessários no Rio de Janeiro:

- ✓ Cópia autenticada da identidade dos compradores;

- ✓ Cópia autenticada da identidade do Apresentante;

- ✓ Cópia autenticada da certidão de casamento ou escritura de união estável;

- ✓ Formulário de Declaração de PPE – compradores (com firma reconhecida);

- ✓ Guia de Comunicação de Alteração de Titularidade do IPTU;

- ✓ Declaração de Recursos Próprios assinada por todos, com firmas reconhecidas (se não constar em contrato);

- ✓ Para pleitear o direito a desconto nos emolumentos referente a 1ª aquisição pelo SFH: Certidões do 5º e 6º Distribuidores em nomes do(s) comprador(es) Declaração de Primeira Aquisição com firma reconhecida;

Documentos extras solicitados por alguns cartórios:

- ✓ Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas do comprador (9º CRI RJ)

- ✓ Certidão de nascimento para compradores solteiros (CRIs Niterói)

 **QuintoAndar**

A maior imobiliária da
América Latina.