

**MBIGUCCI**

Construindo uma vida melhor

**COMPRA  
SEGURA  
DE IMÓVEL**





**A** MBigucci, sempre pensando em seus clientes, disponibiliza a todos um guia com algumas perguntas e respostas que você não pode deixar de fazer na hora da compra do imóvel. A MBigucci, com mais de 28 anos de história, mais de 6 mil unidades entregues, credibilidade e solidez no mercado imobiliário, diferencia-se mais uma vez pela transparência aos seus clientes. Informe-se e descubra porque escolher um MBigucci na hora de comprar um imóvel.

## **1 - O QUE É UM LANÇAMENTO IMOBILIÁRIO?**

É a abertura de vendas de um empreendimento imobiliário, após o Registro de Incorporação e projeto aprovado. O início das vendas é acompanhado de eventos, ações promocionais e anúncios na mídia. Todo material publicitário deverá conter o número do registro de incorporação e alvará de construção.

## **2 - QUAL A VANTAGEM DE COMPRAR UM IMÓVEL NO SEU LANÇAMENTO?**

Quando você compra um imóvel no lançamento, você pode escolher a unidade mais adequada à sua preferência, além de encontrar, nesta fase de vendas, as melhores condições de preço e forma de pagamento.

## **3 - O QUE SIGNIFICA COMPRAR UM IMÓVEL NA PLANTA?**

Significa comprar um imóvel que ainda não está construído, e sim, sendo lançado. Ou seja, o imóvel não se encontra pronto. Ele será construído e, após um prazo que usualmente varia de 18 a 40 meses, dependendo do tipo de imóvel, será entregue pela Incorporadora ao proprietário. Por isso é que se diz que o imóvel comprado na planta é um bem de entrega futura.

## **4 - QUE CUIDADOS DEVE-SE TOMAR PARA COMPRAR UM IMÓVEL NA PLANTA?**

Verifique se realmente o imóvel escolhido atende às suas necessidades no que diz respeito a tamanho, localização, infraestrutura de lazer oferecida e à sua planta. Planeje seu futuro e analise se o valor e a forma de pagamento deste imóvel se encaixam na sua capacidade de pagamento. Verifique se o projeto do empreendimento encontra-se aprovado, e o Memorial de Incorporação, registrado. Compre apenas de Incorporadoras e Construtoras saudáveis, com tradição e credibilidade.

## **5 - COMO SEI SE DEVO CONFIAR NUMA INCORPORADORA?**

Obtenha informações sobre a tradição desta Incorporadora, verificando:

- há quanto tempo ela atua no mercado;
- quantos empreendimentos ela entregou;
- padrão de qualidade de seus produtos e a pontualidade na entrega dos seus imóveis.

## **6 - COMO POSSO OBTER INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE UMA INCORPORADORA?**

Hoje em dia, você pode verificar se a Incorporadora possui boa saúde financeira, credibilidade e garantia de entrega através dos bancos. Verifique também quantas obras a Incorporadora possui em andamento, o que mostra a força da empresa.

## **7 - O QUE ENCONTRO EM UM ESTANDE DE VENDAS?**

O estande de vendas é usualmente construído no local onde será erguido o empreendimento imobiliário. Nele, encontram-se expostos, plantas e imagens dos apartamentos e das áreas comuns, bem como, na maioria das vezes, a maquete do empreendimento e o apartamento modelo decorado. No estande, encontram-se também os corretores de imóveis treinados para apresentar o empreendimento.

## **8 - PARA QUE SERVE O APARTAMENTO MODELO DECORADO?**

O apartamento modelo decorado, geralmente construído nos estandes de vendas, tem como finalidade mostrar em escala real as características da planta do apartamento, apresentando também uma sugestão de decoração.

## **9 - O QUE É MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTO?**

É a relação dos materiais de acabamento e métodos construtivos que serão utilizados na construção do imóvel. Esse memorial deve ser entregue ao comprador junto com a via do contrato de compra e venda do imóvel.

## **10 - O QUE É ÁREA PRIVATIVA?**

É a área de um apartamento/casa, medida em metros quadrados, de uso exclusivo de seu proprietário, ou seja, a área interna do apartamento delimitada pela superfície externa das paredes.

## **11 - O QUE É ÁREA COMUM?**

É a área que pode ser utilizada por todos os moradores de um condomínio, por exemplo: salão de festas, lobby de entrada, piscina, playground, hall dos elevadores, garagens, entre outros.

## **12 - AS ÁREAS COMUNS SÃO ENTREGUES EQUIPADAS E DECORADAS? QUAL A VANTAGEM DISSO?**

Existem empreendimentos em que alguns ambientes das áreas comuns são entregues já decorados e equipados, geralmente fitness e salão de jogos. Este procedimento é vantajoso, pois evita que, logo nos primeiros meses após a instalação do condomínio, os moradores tenham que arcar com despesas adicionais para realizar esses serviços. Vale verificar, na hora da compra, se a decoração será cobrada à parte do preço do imóvel. Existem situações em que isto é realizado e outras não. Geralmente, esta informação está no memorial descritivo de acabamentos.

## **13 - O QUE É A CORRETAGEM IMOBILIÁRIA?**

É o serviço de mediação prestado pelo corretor de imóveis, no qual o corretor promove a aproximação entre o comprador e o vendedor, mediante pagamento de comissão.

## **14 - PARA QUEM DEVO PAGAR O VALOR DA COMISSÃO?**

A comissão deve ser paga à imobiliária ou ao corretor de imóveis que tenha realizado a intermediação da aquisição do seu imóvel. Tal comissão somente será devida à imobiliária ou ao corretor se a compra do imóvel for concretizada, isto é, após a assinatura do contrato de compromisso de compra e venda.

## **15 - O QUE É INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA?**

Ato de empreender um projeto imobiliário. É o meio pelo qual alguém (pessoa física ou jurídica) se compromete a construir um edifício, ou conjunto deles, com diversas unidades autônomas, sendo-lhe permitido comercializar as unidades que o comporão, antes ou durante a fase de construção do empreendimento. Para que a Incorporação Imobiliária produza efeitos e permita a venda das unidades imobiliárias autônomas, é necessário o seu registro no Ofício de Registro de Imóveis competente, que inclusive dá segurança ao adquirente quanto à condição técnica e idoneidade do incorporador, à legalidade do projeto, às características e metragens do imóvel, bem como às regras de convivência em condomínio. É o processo que permite a comercialização legal de um empreendimento que ainda se encontra na planta.

## **16 - QUAL A LEI QUE REGE AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS?**

É a Lei Federal nº 4.591 de 1.964, que dispõe sobre as Incorporações Imobiliárias.



## **17 - O QUE É O MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO?**

É documento jurídico que demonstra a forma de execução da incorporação desde o início até o final. Nele estão detalhadas as áreas privativas e comuns do empreendimento, a forma de utilização, as características e os dados do empreendimento e de seu projeto, as informações e os documentos da Incorporadora e todos os demais requisitos legais exigidos, estes detalhados no artigo 32 da lei 4.591/64, entre outros.

Tal documento deve ser arquivado no Cartório de Registro de Imóveis.

## **18 - POR QUE É ESSENCIAL O REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA VENDA DE UNIDADES AINDA NÃO CONSTRUÍDAS?**

O registro da incorporação destina-se ao controle público da atividade empresarial de construção de unidades autônomas para serem alienadas. A legislação competente determina que o incorporador só pode construir e negociar unidades autônomas de edifícios em construção após o registro do Memorial de Incorporação. A razão de tal exigência está no fato de a incorporação pressupor a aprovação do projeto de construção, a regularidade documental da propriedade e a regularidade da situação documental do incorporador, bem como impõe deveres e obrigações ao incorporador, o que se traduz em segurança jurídica ao adquirente de imóvel para entrega futura.

## **19 - QUE DOCUMENTOS DEVO VERIFICAR ANTES DE ASSINAR UM CONTRATO?**

É importante que você verifique se o empreendimento encontra-se com o projeto devidamente aprovado e com o alvará emitido pela respectiva Prefeitura. Também é fundamental que se verifique a certidão de matrícula do imóvel, onde deve constar que a sua Incorporação Imobiliária está devidamente registrada.

## **20 - QUANDO VENDO UM IMÓVEL, A QUE TRIBUTAÇÃO ESTÁ SUJEITO?**

Quando uma pessoa física vende um imóvel com lucro, ou seja, quando o valor da venda for maior que o valor da compra, existe a incidência de 27,5% de tributação sobre essa diferença (ganho de capital). Este imposto deve ser pago através de DARF. Existe isenção de imposto caso o imóvel vendido tenha valor inferior a R\$ 440.000,00, seja o único bem do contribuinte e o mesmo não tenha vendido nenhum imóvel nos últimos cinco anos. Existem outras regras específicas que podem ser consultadas no regulamento do Imposto de Renda da Receita Federal. Quando a venda é consolidada por pessoa jurídica, também existem regras específicas, disponíveis no regulamento do IR da Receita Federal.

## **21 - O QUE É TABELA PRICE?**

É um sistema de financiamento em que as parcelas são iguais, a amortização crescente e o valor dos juros declinante. Também conhecido como Sistema Francês de Amortização.

## **22 - O QUE É SISTEMA SAC?**

É um sistema de financiamento em que as prestações são decrescentes, com amortização constante e juros decrescentes.

## **23 - O QUE É ÍNDICE DE CORREÇÃO?**

É o índice pactuado em contrato para atualização monetária dos valores envolvidos no mesmo.

## **24 - O QUE É INCC?**

Elaborado pela Fundação Getúlio Vargas, o Índice Nacional de Custo da Construção afere a evolução dos custos de construções habitacionais. É usualmente utilizado para correção dos contratos de aquisição de imóveis, aplicado durante o período de construção.

## **25 - O QUE É IGP-M?**

Calculado pela Fundação Getúlio Vargas, o Índice Geral de Preços do Mercado é divulgado no final de cada mês. É usualmente utilizado para correção dos contratos de aquisição de imóveis, aplicado sobre as parcelas com vencimento após a entrega das chaves do imóvel, em contratos que prevêem pagamentos diretamente à Incorporadora.

## **26 - O QUE É TR?**

É a Taxa Referencial de Juros utilizada para a correção da Caderneta de Poupança. É também utilizada na correção das parcelas de pagamento de imóveis adquiridos por financiamento bancário nas parcelas pós-chaves.

## 27 - QUAL O ÍNDICE DE CORREÇÃO NORMALMENTE UTILIZADO NA AQUISIÇÃO DE UM IMÓVEL NA PLANTA?

Quando se compra um imóvel com financiamento provido diretamente pela Incorporadora, na maioria dos casos, se utiliza como índice de correção das prestações o INCC no período compreendido entre a aquisição do imóvel até a conclusão das obras, ou, ainda, até a data prevista contratualmente. Após a sua conclusão, o índice de reajuste passa a ser o IGP-M, acrescentando-se 12% ao ano, sistema Price. Quando se compra um imóvel com financiamento bancário, adota-se, usualmente, o INCC no período compreendido entre a aquisição do imóvel até a sua entrega, ou seja, durante o período de construção. Após a sua conclusão e devido repasse do financiamento ao Banco Financiador, o índice de reajuste passa a ser a TR, acrescida de uma taxa de financiamento previamente estabelecida pelo mesmo.

## 28 - QUAL A MELHOR FORMA DE PAGAMENTO DE UM IMÓVEL?

A melhor forma depende exclusivamente de sua receita. Você deve analisar qual fluxo de pagamento melhor se adapta à sua renda familiar. Hoje em dia, existem vários financiamentos junto a instituições financeiras com prazo de pagamento em até 30 anos e com taxas de juros muito atrativas. Normalmente, os apartamentos vendidos nos lançamentos imobiliários já contam com um banco parceiro que oferece essa condição aos compradores. Nos estandes de venda, os corretores conseguem, rapidamente, simular o valor da parcela mensal, dependendo do prazo do financiamento. Pesquise e avalie o melhor fluxo de pagamento de acordo com a sua capacidade financeira.



## **29 - COMPRAR UM IMÓVEL PENSANDO NA SUA APOSENTADORIA É UMA BOA ESTRATÉGIA?**

Sim. Além de utilizar o imóvel como uma fonte de renda, através dos aluguéis, no longo prazo, a sua valorização vem superando a inflação.

## **30 - O QUE É CARÊNCIA PARA ENTREGA DO IMÓVEL?**

Ao adquirir um imóvel na planta, você é informado sobre o prazo de conclusão da obra. A carência é um prazo adicional, usualmente de seis meses, utilizado caso ocorra alguma eventualidade na execução do empreendimento, como frequentes chuvas, greves sindicais etc.

## **31 - QUANDO COMPRO UM IMÓVEL, É POSSÍVEL MODIFICAR A PLANTA E O ACABAMENTO DO MESMO?**

A escolha da planta é definida no momento da compra de acordo com as opções disponíveis. Já as alterações de acabamento são oferecidas pelo Departamento de My Home em um período determinado de acordo com o andamento da obra. Esta modificação acarretará custos adicionais ao comprador.

## **32 - O QUE É COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL?**

É o contrato particular ou público pelo qual alguém se compromete a adquirir um imóvel de outra pessoa (física ou jurídica), que se obriga a transferi-lo após o recebimento do preço, e cumpridas as condições ali pactuadas. Com a assinatura do contrato, o comprador passa a ser titular de direitos aquisitivos do imóvel, e a lei assegura direito real do comprador em face do vendedor para exigir a efetiva transmissão do imóvel.

### **33 - QUAIS AS CLÁUSULAS ESSENCIAIS QUE DEVEM CONSTAR NUM CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL?**

No contrato de compra e venda são essenciais as cláusulas que disponham sobre: as características do imóvel e do empreendimento onde está inserido, preço e forma de pagamento, forma de cálculo da correção monetária, quando for o caso, incidência de juros, índice e quando de sua aplicabilidade, penalidades a que esteja sujeito o comprador na hipótese de inadimplemento e atraso no pagamento do preço na forma ajustada, prazo de entrega das unidades e demais obrigações assumidas pela Incorporadora.

### **34 - QUAL A DIFERENÇA ENTRE CONTRATO DE COMPRA E ESCRITURA DEFINITIVA?**

O contrato de venda e compra é o meio pelo qual uma das partes se compromete a vender à outra, determinado imóvel, por determinado preço e condições. O contrato, ou promessa de venda e compra, pode ser efetivado por instrumento particular (e, nesse caso, há que se observar a presença de duas testemunhas, avaliação da qualificação das partes) ou por instrumento público (escritura de promessa de venda e compra).

Por outro lado, a escritura definitiva de compra e venda é o instrumento público pelo qual alguém transmite definitivamente um bem imóvel a outro, muitas vezes em cumprimento a um contrato (promessa) previamente assinado. A escritura definitiva de uma unidade autônoma adquirida na planta, com cláusula de garantia com alienação fiduciária que é lavrado pelo Cartório de Notas, ou pacto adjeto de hipoteca, feito pelos agentes financeiros é lavrada quando a referida unidade estiver devidamente concluída, ou seja, com a averbação da construção do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

### **35 - POR QUE HÁ NECESSIDADE DE SE REGISTRAR A ESCRITURA DEFINITIVA DO IMÓVEL?**

Para que se opere efetivamente a transferência da propriedade do

imóvel, é necessário o registro do título de transmissão perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, conforme determina o art. 1.245 do Código Civil Brasileiro.

### **36 - O QUE É DIMOB E QUEM DEVE EMITIR-LA?**

DIMOB é a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias que empresas imobiliárias, construtoras e incorporadores devem emitir para a Receita Federal, informando os detalhes das transações imobiliárias realizadas, destacando especialmente a identificação dos contratantes e do imóvel, data e valor da operação.

### **37 - O QUE É DOI E COMO FUNCIONA?**

DOI é a Declaração sobre Operações Imobiliárias que os cartórios devem emitir à Receita Federal para informar as operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas nos Cartórios de Ofício de Notas, Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos, envolvendo bens imóveis, destacando a identificação dos contratantes e o valor da operação imobiliária, para fins de apuração de eventual imposto a recolher (ganho de capital).

### **38 - O QUE É “HABITE-SE”?**

O Habite-se é o auto de conclusão da obra edificada em conformidade com os projetos aprovados. O Habite-se é expedido pelo poder público municipal e autoriza a utilização do imóvel.

### **39 - O QUE É AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E QUANDO OCORRE?**

Com a conclusão das obras, é necessário averbá-la junto à matrícula do imóvel (empreendimento). Isso é realizado com a apresentação, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, do “Habite-se” e da Certidão Negativa de Débitos perante o Instituto Nacional de Seguridade Social (CND\_INSS). Somente após a análise pelo oficial registrador, que normalmente ocorre dentro de até 30 (trinta) dias contados do protocolo dos referidos documentos, é efetivada a averbação da construção junto à matrícula do imóvel.

#### **40 - O QUE É ALVARÁ DE OBRA (ALVARÁ DE EXECUÇÃO)?**

O Alvará de Obra é a licença para construção emitida pela municipalidade em conformidade com o projeto legal do empreendimento. A construção só pode ser iniciada com esse alvará em mãos.

#### **41 - QUAIS AS LEIS BRASILEIRAS QUE REGEM O CONDOMÍNIO?**

As regras sobre condomínio podem ser encontradas nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil (11.406/2002) e na Lei 4.591/64, primeira parte, nos artigos cujo conteúdo não foi alterado ou regulado pelo Código Civil.

#### **42 - O QUE É A ASSEMBLEIA GERAL DE INSTALAÇÃO DE CONDOMÍNIO?**

É a primeira reunião dos condôminos, juntamente com a empresa que administrará o condomínio, e também com a presença da Incorporadora. É nessa reunião que, usualmente, elegem-se o síndico, o subsíndico e os conselheiros do condomínio.

#### **43 - QUEM PODE SER O SÍNDICO?**

O síndico pode ser qualquer morador, desde que eleito pelos condôminos, para defender os interesses dos mesmos. O síndico também pode ser terceiro, não-morador, desde que devidamente contratado pelo condomínio para tal fim.

#### **44 - O QUE É TAXA DE CONDOMÍNIO?**

É a despesa que deve ser custeada por cada condômino, a partir da instalação do condomínio, calculada através do rateio da previsão mensal de gastos comuns no condomínio. Essa despesa é composta de despesas ordinárias (gastos mensais rotineiros) e extraordinárias, quando devidamente aprovadas em assembleia ou por determinação da administração do condomínio, quando for o caso.

#### **45 - É POSSÍVEL SABER QUAL SERÁ A TAXA DO CONDOMÍNIO DO EMPREENDIMENTO?**

Sim. Nos lançamentos de empreendimentos imobiliários, usualmente, a Incorporadora, com o auxílio de uma empresa administradora de condomínios, faz uma estimativa do custo por apartamento. Vale informar-se para verificar se o custo do condomínio do imóvel desejado está adequado ao seu orçamento. Esta estimativa deverá ser corrigida anualmente e não necessariamente será o valor real do condomínio, pois isso depende muito das benfeitorias que os condôminos desejam.

#### **46 - COMO SÃO ELABORADAS E COMO SABER QUAIS AS NORMAS QUE REGERÃO O CONDOMÍNIO QUANDO O EMPREENDIMENTO FICAR PRONTO?**

A Convenção de Condomínio e Regimento Interno são as normas que regerão o condomínio, que são elaboradas de acordo com as peculiaridades do condomínio e em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro. Com a averbação da construção, é registrada a Convenção de Condomínio. Eventuais alterações introduzidas na respectiva minuta da Convenção de Condomínio após o registro da incorporação deverão conter nota de ciência e aprovação pelos adquirentes, e a juntada da nova minuta ensejará a re-ratificação do registro da incorporação imobiliária.

#### **47 - QUAIS OS TIPOS DE VAGAS DE GARAGEM E COMO IDENTIFICÁ-LOS EM CADA CASO?**

As vagas de garagem podem ser áreas comuns ou unidades autônomas. As vagas comuns são indeterminadas e integrantes da área comum da unidade autônoma, cujo uso é definido pela convenção de condomínio. As vagas autônomas são independentes e não integram a área total das unidades autônomas, estando delas desvinculadas e possuindo áreas e frações ideais próprias e matrículas individualizadas, estando sujeitas à tributação pelo IPTU.

## **48 - O QUE É NÚMERO DE CONTRIBUINTE E QUANDO ELE SERÁ ATRIBUÍDO AO MEU IMÓVEL?**

O número do contribuinte é o número de identificação fiscal do imóvel atribuído pela Prefeitura para identificação deste. Via de regra, e dependendo da localidade, diante da averbação da construção e especificação do condomínio, o cliente, mediante requerimento, solicita à municipalidade o seu IPTU individual da unidade autônoma do empreendimento.

## **49 - O QUE É A MATRÍCULA DE UM IMÓVEL?**

Pode ser feita uma comparação dizendo que a Matrícula do Imóvel é a sua “certidão de nascimento”. É o documento de identificação do imóvel em que constam todos os seus dados, tais como, descrição, características e metragens, histórico das aquisições e vendas, dados dos antecessores e atuais proprietários, existência de ônus e gravames, identificação fiscal do imóvel etc.

## **50 - QUAIS ÓRGÃOS APROVAM A EXECUÇÃO DAS OBRAS DE UM EMPREENDIMENTO?**

O projeto do empreendimento que será composto por unidades autônomas é aprovado pela prefeitura local, que emitirá o alvará de construção, permitindo o início das obras. Além disso, se necessário, o projeto deverá igualmente ser aprovado pelo Corpo de Bombeiros, Secretaria do Meio Ambiente, órgãos estaduais e federais, tudo dependendo da área onde se encontra e de suas peculiaridades.

## **51 - O QUE É FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO?**

É o percentual ou quota parte que uma unidade autônoma representa sobre o terreno em que será construído o empreendimento imobiliário.



## **52 - É OBRIGATÓRIA A CONTRATAÇÃO DE SEGURO PARA EVENTUAIS DANOS OCORRIDOS DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS?**

Sim, conforme previsto no Decreto-Lei nº 73/1.966, artigo 20, é obrigatória a contratação de seguro de responsabilidade civil pelo construtor de imóveis em zonas urbanas por danos a pessoas ou coisas. Tal seguro tem por finalidade cobrir possíveis danos que possam ocorrer a terceiros e à própria construtora durante a execução da obra. A contratação do referido seguro de responsabilidade civil deve ser efetivada e os valores segurados deverão ser compatíveis com o vulto do empreendimento e constar da respectiva apólice.

## **53 - O QUE É O SALDO DEVEDOR?**

Saldo devedor é o valor restante para quitação total de um imóvel. O saldo devedor é reajustado mensalmente de acordo com os índices e juros pactuados no contrato.

## **54 - O QUE É CARTA DE CRÉDITO?**

A Carta de Crédito é um documento concedido por uma instituição financeira ao comprador de um imóvel com o seu crédito já aprovado. Esse documento pode ser utilizado para a aquisição de qualquer imóvel que esteja pronto com a averbação de sua construção realizada.

## **55 - O QUE É ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA?**

É a transferência de um imóvel do devedor para o credor em garantia do pagamento de uma dívida. O devedor permanece com a posse para uso próprio do bem. Quando a dívida é quitada, a propriedade é consolidada em nome do antigo devedor. Esta operação deve ser feita mediante instrumento público.

## **56 - O QUE É HIPOTECA?**

Hipoteca é direito real de garantia que o devedor confere ao credor sobre um bem imóvel. Atualmente, esta forma de garantia tem perdido espaço especialmente para a alienação fiduciária.

## **57 - O QUE É REPASSE BANCÁRIO?**

Repasse bancário é a captação de recursos em instituição financeira para quitação do imóvel junto à construtora.

## **58 - QUANDO INICIO O PROCESSO DE REPASSE BANCÁRIO?**

As instituições financeiras, para liberação do crédito, exigem a legalização do imóvel para tê-lo como a garantia do pagamento da dívida, seja pela hipoteca ou pela alienação fiduciária. A legalização do imóvel constitui uma série de atos concatenados, a partir da conclusão de construção, com duração média de 90 dias. As cartas de crédito fornecidas pelas instituições financeiras têm validade média de 90 a 180 dias, dessa forma, o início do processo de repasse bancário deve ocorrer de 60 a 30 dias antes da conclusão da construção.

## **59 - QUAIS DOCUMENTOS SÃO NECESSÁRIOS PARA CONTRATAR O FINANCIAMENTO BANCÁRIO?**

A documentação pode variar de acordo com a instituição financeira. Mas são sempre solicitados documentos do vendedor, do imóvel, além dos documentos pessoais e de comprovação de renda do comprador.

## **60 - O QUE É ANÁLISE DE CRÉDITO?**

Análise de crédito consiste no estudo das condições de venda do imóvel e características do comprador, visando assegurar que a operação seja realizada de acordo com parâmetros e políticas de crédito aceitas pelo mercado bancário, de modo a viabilizar o repasse no futuro, lembrando que não é aceita na análise de crédito a existência de restrição cadastral. A análise de crédito sempre ocorre em dois momentos, o primeiro no ato da compra e depois, no momento do repasse.

## **61 - QUAIS OS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA COMPROVAR RENDA?**

Para comprovar renda, geralmente são solicitados os três últimos holerites, informes de imposto de renda ou extratos de movimentação bancária.

## **62 - O QUE É BEHAVIOR?**

Behavior é um dos instrumentos usados no gerenciamento de crédito para se avaliar o risco de clientes atuais, bem como a comprovação da capacidade de pagamento por meio do histórico de pagamento em dia.

## **63 - É POSSÍVEL UTILIZAR O FGTS NA COMPRA DE UM IMÓVEL?**

Para utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, é necessário cumprir alguns pré-requisitos dispostos na regulamentação, tais como:

- Não possuir outro imóvel, seja ele quitado ou financiado;
- Morar ou trabalhar na localidade do imóvel;
- Comprovar tempo de trabalho mínimo de 3 (três) anos sob regime do FGTS;
- Avaliação do imóvel não superior a R\$ 350.000,00;
- Utilização do FGTS para quitação do imóvel.

## **64 - COMO É FEITA A ASSESSORIA PARA FINS DE CONTRATAÇÃO DE FINANCIAMENTO E QUAL SEU OBJETIVO?**

A assessoria para fins de contratação de financiamento é efetivada por uma empresa especializada ou pela própria incorporadora, que auxiliam no processo de análise de crédito, documental e jurídica, visando agilizar e assegurar a perfeita formalização dos contratos de crédito imobiliário, segundo os requisitos legais e normativos vigentes, além dos parâmetros e políticas estabelecidos pela instituição contratante.

## **65 - QUAIS OS CUSTOS COM O PROCESSO DE REPASSE?**

Os custos com o processo de repasse serão por conta do adquirente e incluem assessoria, emolumentos e imposto de transmissão do bem imóvel, ou seja, serão as mesmas despesas que teria, acrescidas das despesas de assessoria, após a quitação do preço, quando solicitasse a escritura definitiva, o ITBI, emolumentos de escritura e registro, que variam conforme o valor de cada imóvel.

## **66 - O QUE SIGNIFICA ITBI?**

Trata-se do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. Ele é cobrado pela Prefeitura sempre que há a transferência de propriedade de qualquer bem imóvel. Esse imposto varia de acordo com a cidade na qual o imóvel se encontra e o valor do imóvel. Seu recolhimento é de responsabilidade do comprador.



Caso o(a) senhor(a) tenha mais alguma dúvida com relação aos nossos serviços ou sobre a compra segura de um imóvel, estamos à disposição pelo [sac@mbigucci.com.br](mailto:sac@mbigucci.com.br).

Obrigado por escolher e confiar na MBigucci.

