

Instruções sobre Financiamento Após Conclusão da Obra

- Clientes com Financiamento Direto pela Construtora

1. Como devo proceder na opção de Financiamento Direto?

A Construtora entrará em contato para informar quais documentos devem ser apresentados para a confecção do Contrato de Alienação.

2. O que é contrato de alienação?

Contrato de Alienação é um documento particular com força de escritura, em que o cliente deve assinar e registrar no Cartório de Imóveis, com seus direitos e deveres relativo ao financiamento do imóvel.

3. Quando será emitido o contrato?

O contrato será emitido assim que forem emitidos/liberados os últimos documentos referente a obra. O **HABITE-SE** e a **ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMINIO**.

4. Existe custo para esse processo?

Sim. O cliente deve reservar saldo para as despesas de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) estimado em 2,5% do valor do imóvel. Deverá reservar também um valor para o custo de registro do contrato (deve-se consultar o cartório no momento da cada registro).

5. Posso receber o apartamento antes da assinatura do contrato?

Não. Conforme contrato de compra e venda o recebimento definitivo da unidade, só poderá ser realizado após a quitação total das cláusulas previstas em contrato. Como parcelas pendentes ou financiamento de valores. Isso é uma garantia a Construtora e ao Cliente.

6. Posso trocar o financiamento direto pelo financiamento bancário? Quais as diferenças?

Sim. O financiamento direto será pelo sistema Price (Parcelas fixas com Juros de 12% + IGPM mensal). O financiamento bancário é pelo sistema SAC (parcelas decrescentes com Juros de 12% + TR mensal). Lembramos que os juros de financiamento bancário estão com tendência em queda, encontrando-se taxas muito atrativas.

- Clientes com Financiamento Bancário e/ou utilização do FGTS;

1. Quando posso iniciar o processo de financiamento bancário?

Assim que forem emitidos os últimos documentos referente a obra. O HABITE-SE e a ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMINIO.

2. Posso receber o apartamento antes da assinatura do contrato?

Não. Conforme contrato de compra e venda o recebimento definitivo da unidade, só poderá ser realizado após a quitação total das cláusulas previstas em contrato. Como parcelas pendentes ou financiamento de valores. Isso é uma garantia a Construtora e ao Cliente.

3. Posso antecipar o processo de financiamento com o Banco?

Sim. Mas deve-se ter ciência de que o Banco só passa a receber as solicitações de financiamento para análise depois de estar de posse dos documentos solicitado. Para agilizar o processo é necessário que a documentação do cliente esteja também em ordem.

4. Devo contratar uma pessoa ou empresa de assessoria especializada em intermediar a solicitação de financiamento?

Sim. Se, o Sr./Sra., não souber ou não gostar de fazer esse processo, ele agiliza e ajuda em muito na assistência de solicitação de financiamento. No caso de não conhecer essa empresa a Construtora indicará um profissional qualificado para contratação da prestação de serviços. Lembramos, que todos os custos de contratação de financiamento é de responsabilidade do comprador.

5. Existem custos para solicitar um financiamento Bancário?

Normalmente o banco poderá cobrar **TAC (taxa de abertura de crédito), taxa de análise jurídica, taxa de inscrição e expediente, taxa de vistoria da unidade (avaliação)**. Haverá também despesas relativas a emolumentos relativos a solicitação de CERTIDÕES, **honorários do despachante** e no ato da assinatura do contrato de financiamento ocorrerá despesas de ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis) e a despesa de registro de imóveis, pois o contrato do banco tem força de escritura.

6. Posso utilizar o FGTS?

Sim. Pode-se utilizar o FGTS para financiamento em SFH ou para quitar o saldo devedor, desde que os compradores se enquadrem nos pré-requisitos correspondentes e no regulamento de FGTS para aquisição da casa própria. Essa utilização pode ser requisitada na entrada da solicitação de financiamento bancaria ou apenas para liberação de FGTS.

7. Sou obrigado a financiar pelo Banco indicado pela Construtora?

Não. Porém o processo no mesmo banco é mais fácil, rápido e com menores custos. Pois em vários casos o Banco exime o cliente de alguns custos.

8. O que acontece se a parcela de financiamento bancário vencer e o processo de solicitação de financiamento bancário não estiver concluído?

Haverá a cobrança de juros e multa conforme estabelecido em contrato. A não ser que seja comprovada a entrega do processo junto ao banco para aprovação de crédito, dentro do prazo estipulado pela Construtora. Nesse caso a Construtora aguardará a conclusão do processo e a emissão do contrato de financiamento bancário por parte do Banco. Lembramos que a cobrança da correção monetária transcorrerá normalmente conforme cláusula contratual, até a conclusão do financiamento bancário.