GUIA PRÁTICO & FINANCIAL INSIGHTS

Jornada do Financiamento Bancário: *do planejamento às chaves*

Entenda passo a passo cada etapa do processo de crédito imobiliário, os custos envolvidos e como evitar imprevistos até a assinatura do contrato.

O financiamento imobiliário é uma das operações financeiras mais importantes na vida de uma pessoa ou empresa. Embora pareça um processo burocrático e complexo, ele segue um rito padronizado pelas instituições bancárias. Conhecer a fundo cada fase é fundamental para acelerar a aprovação e garantir as melhores condições de taxas.

Visão geral do processo



Etapas iniciais: do planejamento à avaliação

1. Simulação de crédito

Primeiro contato com o banco para verificar prazo, taxa de juros, valor de entrada necessário e limite máximo de comprometimento de renda (geralmente limitado a 30% da renda bruta).

2. Análise de crédito

O comprador envia comprovantes de renda, documentos pessoais e IR. O banco avalia o histórico financeiro (score, restrições) e emite o comprovante de aprovação da carta de crédito.

3. Avaliação do imóvel

Um engenheiro ou empresa credenciada pelo banco visita o imóvel para avaliar o valor de mercado, as condições estruturais e atestar a habitabilidade do bem dado em garantia.

4. Análise jurídica

Auditoria detalhada da documentação dos vendedores e da certidão de matrícula do imóvel, para garantir que não existem pendências judiciais, penhoras ou riscos ao comprador.

Dica de ouro no planejamento

Aprovar o crédito antes de dar o sinal de compra do imóvel evita surpresas desagradáveis e garante poder de negociação frente ao vendedor.

Documentação exigida por fase

A agilidade na aprovação depende diretamente da organização dos documentos solicitados. Confira o checklist básico cobrado pelas principais instituições financeiras:

Etapa	Documentos do comprador	Documentos do imóvel / vendedor
Análise de crédito	RG/CPF, comprovante de residência, holerites ou extratos (3 últimos) e declaração de IR.	Não exigido nesta fase (apenas dados preliminares do valor).
Avaliação imobiliária	Formulário de opção de financiamento preenchido.	Matrícula atualizada com certidão de ônus e dados do IPTU.
Análise jurídica	Certidões negativas de débitos e comprovante de estado civil.	Certidões de distribuidores cíveis, criminais e trabalhistas dos vendedores.
Contratação	Comprovante de pagamento das tarifas de avaliação do banco.	Contrato de compra e venda assinado pelas partes.

Tempo médio do processo

Estimativa de prazos médios, em dias úteis:

Análise de crédito — 2 a 5 dias

Vistoria e laudo — 7 a 10 dias

Cartório e liberação — 15 a 30 dias

Finalização e despesas adicionais

Com o laudo e a documentação aprovados, o banco emite o Contrato de Financiamento com Força de Escritura Pública. Após a assinatura das partes no banco, iniciam-se os custos de regularização:

1. **ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis):** pago à prefeitura do município, geralmente entre 2% e 4% do valor da avaliação ou compra.

2. **Registro de imóveis:** o contrato deve ser levado ao Cartório de Registro de Imóveis competente para averbação na matrícula do bem.

3

Liberação do pagamento: o banco efetua o crédito diretamente na conta do vendedor somente após a entrega da via do contrato registrado e da certidão atualizada do imóvel ao gerente.

Prazos, taxas e custos são estimativas e podem variar conforme o banco, o município e o seu perfil. Confirme as condições com a instituição financeira.

Ficou com alguma dúvida?

Fale comigo pelo WhatsApp e receba uma orientação personalizada, do primeiro contato até a entrega das chaves.

Falar com o Jota Carlos no WhatsApp

Jota Carlos · Corretor de Imóveis · CRECI 18.040
(85) 98205-2054 · Avenida Washington Soares, 3000 – Luciano Cavalcante – Fortaleza – CE