

“Não é fé em
tecnologia.
É a fé nas pessoas.”

STEVE JOBS



DR. ZEUS CAPITAL
LTDA

Visão da Dr. Zeus Capital (Versão Reformulada)

Ser reconhecida como **a maior referência em Home Equity e soluções financeiras inteligentes do país**, democratizando o acesso ao crédito estratégico para pessoas com os mais variados perfis.

Mais do que oferecer recursos, nossa visão é **empoderar nossos clientes com planejamento, clareza e segurança patrimonial** — e ao mesmo tempo, **abrir caminho para que consultores, empreendedores e profissionais do mercado financeiro** tenham acesso à nossa estrutura, tecnologia e marca, tornando-se parceiros que **lucram acima da média entregando excelência ao mercado**.

Missão da Dr. Zeus Capital

Nossa missão é **resolver o agora e construir o amanhã**.

Oferecemos soluções financeiras personalizadas, com tecnologia, agilidade e planejamento estratégico, para que nossos clientes **não apenas resolvam problemas imediatos**, mas também **cresçam com segurança e liberdade financeira no longo prazo**.

Do outro lado da moeda, **formamos e apoiamos nossos consultores parceiros**, para que conquistem autoridade, recorrência de renda e escala nos negócios usando a estrutura da Dr. Zeus Capital.

Pilares Estratégicos da Dr. Zeus Capital

1. Confiança Radical e Transparência Total

Acreditamos que clareza gera poder. Por isso, explicamos cada etapa da operação com uma comunicação simples, direta e baseada em dados.

Nosso compromisso é fazer o cliente **entender o jogo**, não apenas assinar um contrato. Aqui, confiança se constrói com informação e presença — **do primeiro contato até o último pagamento**.

2. Proteção Patrimonial Inteligente

Nosso crédito não é só sobre capital: é sobre preservar e multiplicar o que o cliente levou anos para construir.

Trabalhamos com as melhores condições do mercado, seguros completos e estratégias personalizadas para **proteger o imóvel e ampliar o patrimônio**. Aqui, o risco é mapeado, planejado e blindado.

3. Inovação com Propósito e Parcerias que Escalam

Tecnologia por si só não basta. O que nos move é usar inovação para **melhorar vidas, impulsionar negócios e escalar resultados**.

Nossa estrutura oferece desde assessoria comercial até plataformas inteligentes. Além disso, criamos oportunidades reais para que consultores parceiros **cresçam com a gente**, usando nossa marca, inteligência e suporte para lucrar muito acima da média do mercado.

Se quiser, posso ainda sugerir um **4º pilar** que combine com sua visão de **expansão via consultores parceiros** e valorização da comunidade Dr. Zeus Capital:

4. Protagonismo Compartilhado

Aqui ninguém é apenas cliente ou parceiro — é **protagonista da própria jornada financeira**. Acreditamos em crescer junto, dividir conhecimento, gerar resultados e construir uma rede de pessoas que vencem com propósito.

Na Dr. Zeus Capital, você tem estrutura, estratégia e liberdade para criar um novo futuro.

Localização

Nosso escritório está estrategicamente posicionado no coração financeiro de Curitiba:

Rua Visconde de Nácar, 1440 – Condomínio Sécido 21

Pisos 19 e 20 – Centro

CEP: 80410-200 – Curitiba/PR

 www.drzeuscapital.com.br

Atendemos presencialmente com hora marcada, e operamos de forma **digital em todo o Brasil**, com parceiros e clientes de norte a sul.

Sobre o Fundador – Matheus Christian

Com apenas 3 anos de atuação no mercado financeiro, **Matheus Christian já movimentou mais de R\$100 milhões em crédito estruturado** — uma marca expressiva que demonstra o foco em **soluções de alto impacto**, tanto para pessoas físicas quanto jurídicas.

Antes disso, Matheus se destacou no marketing estratégico, sendo o **coringa de várias empresas em momentos críticos**, desenhandando campanhas que salvaram faturamentos e

reconstruíram posicionamentos.

Hoje, à frente da Dr. Zeus Capital, ele é movido por uma visão clara: **transformar crédito em crescimento, e consultores em protagonistas do jogo financeiro.**

Diferenciais de Liderança:

- **Mentalidade de Sócio, não de vendedor** – Atua lado a lado com o cliente e com o consultor para gerar resultado real.
- **Foco absoluto em crescimento** – Cria estratégias de longo prazo com execução rápida e inteligente.
- **Gestão moderna** – Estrutura processos claros, treina equipes de SDR e opera com eficiência de startup e visão de fintech.
- **Inovação como rotina** – Onde a maioria vê crise, Matheus vê oportunidade de pivotar, ajustar e escalar.

"A Dr. Zeus não vende crédito. A gente oferece visão, estrutura e liberdade financeira. O dinheiro é só o combustível, o que a gente entrega mesmo... é movimento."

Requisitos e Elegibilidade do Home Equity

Perfil do Cliente

Idade Máxima: 80 anos

Atendemos clientes com até 80 anos. No entanto, se o proponente principal tiver idade acima disso, é possível estruturar a operação com uma **pessoa mais jovem como titular da proposta**, assumindo as responsabilidades de seguro MIP e DFI. Essa flexibilidade permite que mais famílias acessem o crédito de forma segura.

Quem é o cliente ideal?

O que facilita muito a aprovação é o clássico perfil de cliente que tem:

- **Alta renda**
- **Bom patrimônio**
- **Ainda que esteja negativado**

Porém, nossa estrutura permite atender **vários perfis diferentes**, pois sabemos que **vida real não cabe nas exigências dos bancos tradicionais**.

Atendemos com eficiência:

-  Quem tem um **imóvel mais simples**, mas possui **nome limpo e renda comprovada**
-  Quem tem um **excelente imóvel**, mas está com **nome sujo ou até processo judicial**
-  Casais com um dos cônjuges negativado
-  Profissionais autônomos com renda irregular, mas bom patrimônio

Quem NÃO conseguimos atender?

Mesmo com toda nossa flexibilidade, existem limitações técnicas. Não conseguimos aprovar:

- Clientes com **imóvel localizado em cidades com menos de 50 mil habitantes**
- Imóveis que sejam **apenas terrenos em áreas com baixa liquidez**
- Pessoas com **renda muito baixa (ex: R\$2.000/mês)** e **sem nenhum respaldo patrimonial forte**

Nosso critério prático é simples:

Se o cliente **tem um imóvel bom ou razoável e um dos dois pilares (renda ou crédito) estiver sólido**, a gente constrói uma solução.

Se o **imóvel for ruim e o perfil de crédito também for fraco**, em uma cidade sem liquidez, **a operação não se sustenta** — e nós também não vamos colocar o cliente em risco.

Se quiser, posso incluir aqui um **fluxo visual (tipo gráfico de decisão)** com:

- ◆ Imóvel bom + Crédito bom = ✓
- ◆ Imóvel bom + Crédito ruim = ✓
- ◆ Imóvel ruim + Crédito bom = ✓
- ◆ Imóvel ruim + Crédito ruim = ✗

Imóveis Elegíveis e LTVs Aplicáveis

Para garantir segurança patrimonial e conformidade com as diretrizes do Banco Central, seguimos **limites de LTV (Loan to Value)** claros, respeitando o tipo e a liquidez de cada imóvel.

📌 **Importante:** O LTV máximo para operações de **Home Equity é de 60%**, conforme permitido pelo Banco Central. Isso assegura equilíbrio no sistema financeiro sem inflar artificialmente o valor dos ativos, como ocorre em financiamentos ou vendas.

Imóveis em Zona Urbana

Tipo de Imóvel	LTV Máximo
Residencial de rua	Até 60%
Residencial em condomínio	Até 60%
Apartamentos	Até 60%
Terrenos em condomínio fechado	Até 40%
Comercial	Até 50%
Misto (comercial + residencial)	Até 45%
Galpões	Até 40%

Imóveis em Zona Rural

- Aceitos apenas imóveis com **área superior a 30 hectares**, com comprovação de:
 - **Área produtiva ativa**
 - **CAR (Cadastro Ambiental Rural)**
 - **Georreferenciamento**
 - **ITR (Imposto Territorial Rural) em dia**

Outros critérios de elegibilidade

- Aceitamos imóveis em **nome de Pessoa Jurídica**
- Aceitamos imóveis em **nome de terceiros**, desde que os proprietários assinem como garantidores
- Imóveis com **uso compartilhado (ex: familiares, sócios)** podem ser analisados caso estejam todos de acordo e regularizados
- **! Imóveis com pendências graves, liquidez muito baixa ou restrições urbanísticas/jurídicas** podem ser reprovados na análise de risco

Por que o limite é de 60%?

O Banco Central autoriza **refinanciamentos e operações de Home Equity até 60% do valor do imóvel (LTV)**, garantindo estabilidade para o mercado imobiliário.

- Em comparação:
 - **Financiamentos** podem chegar a até 80%
 - **Vendas** permitem até 100% ou mais, conforme negociação

Nosso foco é manter a operação sempre **segura, lucrativa e sustentável para todas as partes envolvidas.**

BENEFÍCIOS PODEROSOS DO HOME EQUITY

1. Planejamento Patrimonial e Blindagem Estratégica

- **Use o crédito para crescer:** comprar imóveis em leilão, reformar, construir e vender, investir em novos negócios ou diversificar carteira
- **Blindagem real:** o imóvel alienado **não pode ser penhorado em ações trabalhistas ou cíveis**
- **Multiplicação patrimonial:** transformar 1 imóvel em 2 ou mais ativos com inteligência e segurança

2. Vantagens Reais para Empresários

- **Carência de até 180 dias:** você começa a pagar **depois que já gerou caixa**
- Ideal para:
 - Investimento em marketing
 - Expansão de equipe
 - Estoque estratégico
 - Novas unidades
- Fluxo de caixa respeitado = **crescimento sem sufoco**

Exemplo prático:

Cliente libera R\$600.000, aplica R\$300.000 em marketing e estoque, fatura R\$1 milhão em 4 meses — **sem pagar 1 real em parcela nesse período.**

3. Venda de Imóveis com Home Equity: Sim, é possível

Problema clássico:

"Tenho um imóvel de R\$1 milhão, quero vender, mas o mercado está lento."

Solução Dr. Zeus:

- Liberamos até **R\$600 mil de imediato**
- Cliente usa o dinheiro enquanto tenta vender
- Quando vender:
 - A dívida é **automaticamente quitada** com parte do valor da venda
 - O restante **fica com o cliente**

Alienação fiduciária não impede a venda.

Aceitamos imóveis **averbados, semi ou até não averbados** — flexibilidade real para resolver sua vida.

4. Liberdade total no uso do recurso

Aqui, **você não precisa justificar como vai usar seu próprio dinheiro.**

O crédito é seu. O plano é seu. O uso é livre.

Exemplos comuns:

- Capital de giro
- Compra de outro imóvel
- Viagem ou cirurgia
- Quitação de dívidas caras
- Abertura ou expansão de negócio
- Investimento em marketing ou estrutura

5. Alavancagem Financeira com Retorno Acima da Dívida

Se você aplicar esse dinheiro com inteligência, **o retorno pode ser maior que os juros contratados.**

Juros médios: 1,19% a 1,60% ao mês

Qualquer aplicação que gere acima disso (**ex: 2% a 5% ao mês**) já entrega:

- Rentabilidade real
- Retorno acima do custo do crédito
- **Multiplicação do capital com risco controlado**

Condições Comerciais da Operação

Condição	Detalhe
Valor mínimo liberado	A partir de R\$100.000,00
Prazo de pagamento	De 36 até 240 meses
Carência	Até 180 dias para iniciar os pagamentos
Uso do crédito	Livre – você decide onde aplicar
Tipo de imóvel	Apartamento, casa, galpão, comercial, rural, terreno urbanizado
Imóveis financiados	Aceitamos! Quitamos o saldo e liberamos o restante
Registro do imóvel	Aceitamos imóveis averbados, semi-averbados e até não averbados
CPF negativado?	Também analisamos, desde que o imóvel tenha boa liquidez
Tempo para liberação	De 4 a 10 dias úteis após documentação aprovada

Resumo: Por que o Home Equity com a Dr. Zeus Capital?

- Taxas competitivas e adaptáveis
- Atendimento humano e consultivo
- Estrutura completa para uso estratégico do dinheiro
- Liberdade, segurança e blindagem patrimonial
- Agilidade real com suporte premium
- Aceitação de imóveis e perfis que bancos recusam

RISCOS E GARANTIAS

Toda operação financeira envolve risco. Nossa papel é controlá-lo com inteligência.

O Home Equity é uma das formas mais seguras e vantajosas de obter crédito de alto valor com juros acessíveis. Mas como toda operação lastreada por patrimônio, exige responsabilidade. Por isso, na Dr. Zeus Capital, **trabalhamos com mecanismos rigorosos de mitigação de risco** — para proteger tanto o cliente quanto o seu imóvel.

1. Seguros Obrigatórios e Incluídos no Contrato

Toda operação conta com **seguros essenciais e obrigatórios**, que protegem tanto o patrimônio quanto a família do contratante:

Seguro DFI (Danos Físicos ao Imóvel)

- Garante a cobertura contra **incêndios, explosões, alagamentos, desabamentos, entre outros danos estruturais**.
- Valor do imóvel está protegido durante toda a vigência do contrato.

Seguro MIP (Morte ou Invalidez Permanente)

- Se o titular falecer ou ficar inválido, o seguro **quita a dívida restante automaticamente**, protegendo os herdeiros e evitando que o imóvel vá a leilão.
- A segurança do crédito **não morre com o cliente**.

 **Resultado:** Mesmo diante de imprevistos graves, a família e o patrimônio permanecem protegidos.

2. Planejamento Estratégico para Redução de Riscos

Antes de qualquer aprovação, realizamos uma **análise detalhada** do perfil do cliente, da renda, do imóvel e do objetivo com o crédito. Isso garante que:

- O valor liberado **não comprometa o fluxo de caixa** do cliente
- O uso do crédito seja **inteligente e estratégico**
- O cliente **entenda os custos, benefícios e projeções de retorno**

Além disso, atuamos como **parceiros no pós-liberação**, oferecendo:

- Recomendações de alocação de capital
- Acompanhamento periódico da saúde financeira
- Possibilidade de **renegociação ou portabilidade futura**, caso o cenário macroeconômico mude (ex: queda na SELIC)

3. Riscos Existentes na Operação — E Como Lidamos com Eles

Risco: Inadimplência

Risco real: Caso o cliente não pague as parcelas, o imóvel poderá ser leiloado.

Nossa mitigação:

- Planejamento minucioso da capacidade de pagamento
- Carência de até 6 meses para que o cliente tenha **fôlego financeiro**
- Alertas, renegociação e flexibilidade antes de qualquer ação judicial

Risco: Má utilização do crédito

Risco real: O cliente pega o dinheiro e aplica de forma impulsiva, sem retorno.

Nossa mitigação:

- Conversas estratégicas antes da assinatura
- Ajuda para planejar o uso do recurso
- Oferecemos consultoria e orientações sobre **alocação eficiente de capital**

Risco: Queda de valor do imóvel

Risco real: Se o mercado imobiliário local desvalorizar, o bem pode valer menos que o valor emprestado.

Nossa mitigação:

- Operamos com **LTV entre 35% e 60%**, mantendo **folga de garantia**
- Só aprovamos imóveis com **boa liquidez e valorização estável**
- Trabalhamos com **margem de segurança no laudo técnico**

4. Recomendações Inteligentes ao Cliente

Para aproveitar ao máximo o Home Equity com segurança, recomendamos:

Amortize sempre que puder

- Pagamentos antecipados reduzem **juros totais e prazo da dívida**
- Mesmo pequenas amortizações ao longo do contrato geram **grande economia no longo prazo**

Planeje o destino do recurso

- Tenha clareza sobre onde será aplicado o crédito
- Estime retorno, prazos e impactos no seu caixa
- Se possível, trate o crédito como **investimento com ROI (retorno sobre investimento)**

Revise sua saúde financeira com frequência

- Reavalie seu fluxo de caixa trimestralmente
- Monitore o comportamento do mercado (ex: SELIC, inflação)
- converse com a equipe da Dr. Zeus Capital sobre oportunidades de ajuste, portabilidade ou renegociação

Perguntas e Respostas Frequentes para IA do CRM — Home Equity Dr. Zeus Capital

1. Quem pode contratar o Home Equity?

R: Qualquer pessoa física ou jurídica que possua um imóvel elegível pode contratar. Até quem tem restrições no CPF ou débitos pendentes pode se qualificar, desde que o imóvel usado como garantia seja compatível e tenha valor suficiente. Essa flexibilidade torna o Home Equity uma solução poderosa para diferentes perfis.

Quer saber se o seu cliente se encaixa? **Vamos marcar uma reunião para analisar o caso detalhadamente e encontrar a melhor solução.**

2. Quais imóveis são aceitos como garantia?

R: Aceitamos imóveis residenciais, comerciais e rurais produtivos acima de 30 hectares. Podem ser casas, apartamentos, terrenos, imóveis em condomínios, e até imóveis registrados em nome de empresas ou terceiros — desde que estejam localizados em cidades com mais de 10 mil habitantes e tenham documentação regular.

Quer entender se o imóvel do seu cliente pode ser usado? **Agende uma reunião conosco e vamos avaliar juntos!**

3. Posso usar o crédito para pagar dívidas?

R: Sim! O crédito pode ser usado para quitar dívidas bancárias, fiscais ou qualquer outro tipo de débito, ajudando o cliente a melhorar seu fluxo financeiro e reorganizar suas finanças. Essa é uma forma inteligente de usar o imóvel para sair de situações apertadas.

Quer saber como estruturar isso para seu cliente? **Vamos conversar e traçar um plano personalizado.**

4. O que acontece se o cliente não pagar as parcelas?

R: A inadimplência pode levar ao leilão do imóvel, pois ele é a garantia do empréstimo. Porém, nosso foco é sempre a prevenção:

- Realizamos análise rigorosa da capacidade de pagamento antes da aprovação.
- Oferecemos educação financeira e acompanhamento para o cliente manter o controle.
- Em casos de dificuldade, incentivamos renegociações e ajustes para evitar perdas.

Nosso objetivo é garantir que o cliente tenha uma solução viável e sustentável.

Se você quer entender como mitigar riscos e cuidar do cliente, marque uma reunião agora mesmo.

5. Quais são as taxas envolvidas?

R: O Home Equity envolve três grupos principais de custos, todos diluídos para minimizar o impacto imediato:

- **Taxas de cartório:** referentes ao registro do imóvel e contratos. São uma porcentagem do valor avaliado do imóvel. Diluição no contrato permite parcelamento dessas despesas.
- **Despesas administrativas:** custos com análise, avaliação, elaboração contratual e gestão do processo. Também diluídos para facilitar o pagamento.
- **Juros ajustados pelo IPCA:** os juros são calculados sobre o valor financiado e podem ser reajustados periodicamente para acompanhar a inflação (IPCA). A taxa inicial é competitiva, mas pode variar com o índice.

Quer entender exatamente como esses custos impactam o contrato do seu cliente e apresentar uma simulação transparente?

Vamos marcar uma reunião e analisar o caso com todos os números detalhados para garantir segurança e clareza.

6. Qual o valor mínimo e máximo para contratar?

R: O valor mínimo costuma ser a partir de R\$100.000, podendo chegar a vários milhões, dependendo do valor do imóvel e perfil do cliente. Isso torna o Home Equity acessível tanto para pequenas quanto para grandes necessidades financeiras.

Quer uma simulação precisa para seu cliente? Agende um atendimento personalizado.

7. Quais documentos são necessários para análise?

R: Documentos pessoais (RG, CPF, comprovante de residência), documentação do imóvel atualizada (matrícula, certidões negativas), comprovante de renda e declaração de imposto de renda. Para pessoas jurídicas, documentos societários e financeiros são solicitados.

Se quiser, enviamos uma checklist completa e explicamos detalhadamente para seu cliente — só marcar a reunião com a gente!

8. Quanto tempo demora a aprovação?

R: Normalmente, o processo leva entre 15 a 30 dias, considerando análise documental, avaliação do imóvel e aprovação de crédito. Trabalhamos para acelerar esse processo sem perder qualidade.

Quer que a gente acompanhe seu cliente de perto para agilizar tudo? Vamos conversar e garantir agilidade e sucesso na operação.

9. Posso negociar condições se surgir dificuldade financeira?

R: Sim! A Dr. Zeus Capital acredita em soluções flexíveis. Em caso de dificuldade, buscamos renegociações para ajustar prazos e valores, sempre focando em manter a operação saudável para cliente e empresa.

Quer entender as opções disponíveis para seu cliente? Marque uma reunião para orientações personalizadas.

10. Como funciona a liberação do dinheiro?

R: Após aprovação e assinatura, o valor é liberado na conta indicada pelo cliente, normalmente em até 48 horas. Oferecemos transparência total em cada etapa.

Quer garantir que seu cliente tenha uma experiência rápida e segura? Fale conosco para suporte dedicado.

6. É possível amortizar ou quitar o contrato antes do prazo?

R: Sim, é possível quitar ou amortizar o contrato a qualquer momento. Inclusive, essa é uma das maiores vantagens do Home Equity: **quanto mais cedo você amortiza, menor é o valor final pago de juros**. Em muitos casos, recomendamos essa estratégia para clientes que usam o crédito para geração de receita e conseguem antecipar liquidez.

Quer simular o impacto da amortização para seu cliente? Agende uma conversa com a nossa equipe.

7. Qual é o prazo máximo para pagamento?

R: O prazo pode chegar até **240 meses (20 anos)**. Em média, trabalhamos com prazos entre **10 e 20 anos**, conforme o perfil do cliente e o planejamento ideal para a saúde financeira dele.

Quer ajustar o prazo ideal para o seu cliente? Agende uma reunião para criar a melhor estrutura de pagamento possível.

8. Há carência no início do contrato?

R: Sim. Oferecemos **carência de até 6 meses** para início dos pagamentos. Isso dá fôlego para o cliente aplicar o recurso de forma inteligente antes de começar a pagar.

Vamos entender se seu cliente se enquadra nesse modelo? Fale com nossa equipe e aproveite essa vantagem.

9. Como a Dr. Zeus Capital acompanha o cliente?

R: Nós não apenas liberamos o crédito — **nós acompanhamos a jornada do cliente do início ao fim**. Do planejamento estratégico até a aplicação do dinheiro, oferecemos:

- Suporte completo na documentação
- Consultoria para uso inteligente do crédito
- Monitoramento e renegociação, se necessário
- Atendimento humanizado, com foco em resultado

Quer mostrar essa autoridade para seu cliente? Leve ele para uma reunião com nosso time estratégico.

10. Por que escolher a Dr. Zeus Capital?

R: Porque **nós não somos apenas uma financeira** — somos um hub de soluções com visão estratégica. Trabalhamos com:

- Taxas altamente competitivas
- Suporte técnico e jurídico
- Tecnologia de ponta via CRM exclusivo
- Equipe especializada em operações personalizadas
- Produtos pensados para maximizar resultados

Está na hora do seu cliente conhecer uma experiência diferente de tudo que o mercado oferece. Vamos agendar essa reunião?

Objeções Comuns (com Respostas Poderosas)

1. “Não confio em deixar meu imóvel como garantia.”

R: Compreensível. Mas a questão principal é:

- Você precisa do recurso?
- Sabe exatamente como vai usá-lo?

Se a resposta for sim, o Home Equity é a **única modalidade que permite acesso a valores superiores a R\$100 mil com juros baixos**. Além disso:

- O imóvel continua no nome do cliente
- O contrato é transparente
- Há seguros embutidos para garantir proteção

Vamos conversar com seu cliente e mostrar como proteger o imóvel enquanto usa o crédito a favor dele.

2. “Já tenho muitas dívidas.”

R: Exatamente por isso o Home Equity pode ser a melhor opção. Ele permite **consolidar tudo em uma única parcela**, com juros muito menores. É como trocar várias dores de cabeça por uma solução mais leve.

Vamos analisar o fluxo financeiro do seu cliente juntos? Agende uma consultoria.

3. "Não quero comprometer o patrimônio da minha família."

R: Respeitamos totalmente essa preocupação. Mas o maior risco hoje pode ser **não usar o patrimônio de forma inteligente**. Nós atuamos com:

- Planejamento financeiro
- Análise de risco
- Estratégias de amortização

Queremos proteger e potencializar o patrimônio, não comprometer. Leve seu cliente para uma conversa com nossos especialistas.

4. "As taxas parecem altas."

R: Taxas são importantes, mas o **retorno sobre o uso do crédito é mais ainda**.

Vamos entender:

- O que é uma taxa justa pra você?
- O que o cliente vai fazer com esse recurso?

Na maioria dos casos, o ganho obtido é muito maior que os custos.

Quer simular isso na prática? Vamos agendar uma reunião.

5. "Meu imóvel não está quitado."

R: Avaliamos sim imóveis com saldo devedor! Em alguns casos, podemos até quitar o restante da dívida como parte da operação. O importante é saber:

- Qual o valor de mercado do imóvel?
- Quanto ainda falta para quitar?

Com essas informações, estruturamos uma proposta sob medida. Agende a reunião e traga o caso.

6. "Não sei como usar o crédito."

R: Essa é uma das maiores vantagens da Dr. Zeus Capital. **Nós ajudamos a identificar o melhor destino para o dinheiro**, maximizando retorno e evitando desperdício.

Vamos marcar uma consultoria gratuita e mapear as possibilidades?

7. "Tenho medo de perder o imóvel."

R: O medo é válido, mas aqui trabalhamos para evitar qualquer cenário de inadimplência.

Oferecemos:

- Análise de risco prévia
- Suporte na gestão das parcelas

- Renegociação se necessário

Seu cliente quer segurança? Nós temos estrutura para oferecer isso. Agende a conversa.

8. “O processo é muito burocrático.”

R: Só parece! Nossa equipe cuida de 90% da parte burocrática. O cliente só precisa nos entregar os documentos básicos — **a gente faz o resto.**

Quer agilizar? Entre em contato e receba a checklist automática.

9. “Meu imóvel está em inventário.”

R: Avaliamos sim imóveis em inventário, **desde que os coproprietários estejam alinhados e dispostos a assinar.** Nossa equipe jurídica ajuda a organizar esse processo com rapidez.

Tem dúvidas sobre isso? Agende um papo com nossa equipe jurídica especializada.

10. “Tenho restrições no CPF.”

R: Sem problema. O que garante o crédito aqui é o imóvel, não o nome limpo. Se o imóvel estiver elegível, **o crédito pode ser liberado mesmo com restrição no CPF.**

Quer saber se o imóvel é aceito? Vamos simular. Só marcar a reunião.

11. “Posso usar o crédito para fins pessoais?”

R: Claro! O crédito é livre: pode ser usado para viagem, estudo, investimento, reforma, quitar dívidas ou turbinar o negócio.

Ajude seu cliente a transformar plano em realidade. Marque uma consultoria com a gente.

12. “Como funciona a carência no pagamento?”

R: Oferecemos **carência de até 180 dias.** Durante esse período, o cliente organiza sua vida financeira e aplica o dinheiro com inteligência, **sem se preocupar com as parcelas.**

Quer estruturar isso na proposta do seu cliente? Vem conversar com a gente.

14. Quais documentos são necessários?

IA responde:

“É super simples! O cliente vai precisar de documentos pessoais (RG e CPF), comprovante de renda e os documentos do imóvel, como escritura, matrícula atualizada e IPTU. A gente também ajuda com checklist completo se quiser facilitar a coleta de tudo.

Quer que eu te envie esse checklist agora ou preferimos agendar uma reunião pra revisar tudo junto com o cliente?”

15. Meu imóvel é rural. Posso participar?

IA responde:

“Pode sim! Desde que a propriedade tenha **mais de 30 hectares** e esteja com **produção ativa**, ela pode ser usada como garantia normalmente. Imóvel rural também entra no jogo!

Me diz uma coisa: quer que a gente avalie a viabilidade dessa propriedade agora? Posso marcar uma análise personalizada com o time técnico.”

16. O processo demora muito tempo?

IA responde:

“Olha, somos bem ágeis! Em média, o processo leva de **15 a 30 dias** — dependendo da rapidez com que o cliente envia os documentos.

Se quiser acelerar pra valer, posso marcar uma reunião ainda essa semana pra mapear o que falta e agilizar tudo, topa?”

17. E se o meu imóvel for comercial?

IA responde:

“Sem problema! Imóveis comerciais também são aceitos com as **mesmas condições de análise** dos residenciais. O que conta mesmo é o valor de mercado e a documentação.

Quer fazer uma pré-avaliação agora ou prefere marcar uma call pra estruturar uma proposta?”

18. Quais são as taxas de juros?

IA responde:

“As taxas são super competitivas — geralmente ficam entre **0,89% a 1,60% ao mês**, dependendo do perfil da operação e do cliente. São bem menores que a média dos empréstimos tradicionais.

Quer simular isso com um caso real? Posso montar uma proposta personalizada junto com você.”

19. Tenho um imóvel financiado. Posso usar?

IA responde:

“Depende do saldo devedor, mas sim, **em muitos casos conseguimos usar imóveis ainda financiados**. Avaliamos a situação, quitamos o restante e estruturamos tudo na nova operação.

Me passa os dados principais ou, se preferir, marcamos uma reunião e avaliamos juntos.”

20. Posso usar o crédito para comprar outro imóvel?

IA responde:

“Com certeza! Inclusive, é uma das **melhores estratégias de alavancagem patrimonial**. Usa-se um imóvel como garantia para financiar a compra de outro, com taxas bem mais vantajosas que financiamento imobiliário tradicional.

Vamos montar essa estrutura com o cliente? Posso te ajudar a mostrar esse caminho na próxima reunião."

21. Quero investir em meu negócio. O Home Equity é uma boa opção?

IA responde:

"É uma das **melhores opções de capital de giro** atualmente! Você consegue taxas baixas, prazos longos e ainda mantém o fluxo de caixa saudável pra investir com mais tranquilidade.

Queremos entender o momento do negócio pra montar uma linha sob medida. Vamos marcar esse papo?"

22. Como garantem a segurança do meu patrimônio?

IA responde:

"Nós temos **seguros obrigatórios embutidos**, contratos claros e equipe jurídica de apoio. Além disso, nosso foco é **crédito responsável e estratégico**, evitando riscos desnecessários desde o início.

Segurança e planejamento andam juntos. Quer agendar uma reunião pra mostrar isso pro cliente com calma?"

23. O contrato tem multa em caso de atraso?

IA responde:

"Tem sim, como em qualquer contrato financeiro, mas aqui a gente **trabalha com suporte total** para evitar esse tipo de situação. Inclusive, **as condições podem ser negociadas** em caso de imprevistos.

Precisa de um modelo de contrato ou prefere revisar isso direto com nosso time jurídico em uma reunião?"

24. Meu imóvel está em área rural, mas com pequena produção. Posso usar como garantia?

IA responde:

"Podemos avaliar, sim! O principal ponto é: **tem mais de 30 hectares?** Se sim, mesmo com produção menor, pode ser viável dependendo da liquidez da propriedade.

Me passa as características do imóvel ou agenda um horário pra analisarmos juntos?"

25. Posso financiar apenas parte do valor do meu imóvel?

IA responde:

"Sim! Na maioria dos casos, o cliente libera entre **35% e 60% do valor de mercado** do imóvel. E se ele quiser um valor menor, também pode — a proposta é montada sob medida.

Quer simular agora com o valor do imóvel do cliente? Posso abrir essa análise contigo agora ou na próxima call."

IA responde:

"Normalíssimo ter dúvidas! Nossa time está preparado pra explicar **cada cláusula com clareza** antes da assinatura. Aqui, ninguém assina no escuro.

Quer agendar uma conversa com nossa equipe jurídica ou prefere que eu envie um resumo didático do contrato por aqui?"

27. Como vocês ajudam na aplicação do crédito?

IA responde:

"A gente não solta o cliente na pista com o dinheiro na mão! Oferecemos **consultoria financeira personalizada** pra garantir que o recurso gere retorno — seja em negócio, dívida ou patrimônio.

Me conta o objetivo do cliente com esse recurso? Posso te ajudar a montar esse plano junto com ele."

28. Quero usar o crédito para quitar dívidas com alta taxa de juros. É possível?

IA responde:

"Essa é, inclusive, uma das aplicações mais inteligentes do Home Equity. A gente **troca juros altos por uma taxa menor**, consolidando tudo em uma parcela só, com mais fôlego no fluxo de caixa.

Quer ajuda pra simular o impacto financeiro dessa estratégia?"

29. Qual o limite de crédito disponível?

IA responde:

"O limite é baseado no valor do imóvel — geralmente até **60% do valor de mercado**. Mas podemos trabalhar com menos também, dependendo da necessidade.

Me passa o valor estimado do imóvel que eu simulo isso pra você rapidinho."

30. Quais são os custos adicionais no processo?

IA responde:

"Tem alguns custos sim: **taxas de cartório, avaliação e seguros obrigatórios**. Mas a boa notícia é que tudo pode ser diluído no contrato, sem surpresas.

Quer que eu te mande um detalhamento desses custos?"

31. Posso usar um terreno como garantia?

IA responde:

"Sim, terrenos urbanizados e com documentação em dia são elegíveis. O importante é que estejam **em área urbana, legalizados e com boa liquidez de mercado**.

Quer que nosso time avalie esse terreno?"

32. E se eu vender o imóvel durante o contrato?

IA responde:

“Você pode vender sim, mas antes precisa **quitar o contrato** — e a gente te ajuda com isso. Inclusive, muitos clientes usam a venda pra liquidar a operação com tranquilidade. Precisa de suporte pra organizar isso? Nossa time facilita a transição.”

33. O crédito impacta meu limite bancário?

IA responde:

“Boa pergunta! **Não impacta.** Como o crédito é garantido por imóvel, ele não interfere nos limites de conta corrente, cheque especial ou cartão.

Quer que eu explique isso melhor pro cliente em uma proposta ilustrada?”

34. Como funciona a avaliação do imóvel?

IA responde:

“É feita por **profissionais especializados**, que fazem uma vistoria completa e emitem o laudo com valor de mercado. O melhor: **essa etapa não tem custo pra você.**

Quer agendar a visita técnica? Já posso checar as datas disponíveis.”

35. Posso refinanciar meu contrato no futuro?

IA responde:

“Com certeza. O refinanciamento é uma opção pra **ajustar prazos, valores ou condições**, especialmente se o imóvel valorizou.

Quer que a gente simule um refinanciamento agora ou monta uma análise pra daqui a alguns meses?”

36. Quero quitar antecipadamente. Isso reduz os juros?

IA responde:

“Sim, e isso é excelente! Ao quitar antecipadamente, você **paga menos juros e economiza no total do contrato.** É 100% permitido e sem burocracia.

Já quer saber o saldo para quitação? Posso puxar agora.”

37. Como vocês garantem um atendimento ágil?

IA responde:

“Temos **processos automatizados, equipe exclusiva e comunicação direta** com o cliente via WhatsApp e e-mail. Agilidade aqui é parte do nosso DNA.

Precisa acelerar um processo? Me passa o nome do cliente que eu agilizo agora mesmo.”

38. O contrato é muito complexo?

IA responde:

“Nada disso! A gente traduz tudo pra linguagem do cliente. Cada cláusula é explicada com

clareza, sem juridiquês.
Vamos marcar uma call explicativa?"

39. Vocês atendem empresas de pequeno porte?

IA responde:

"Sim, e com o maior prazer! Pequenas empresas são o **coração da economia** e a Dr. Zeus tem soluções sob medida pra esse público — inclusive com planejamento estratégico e crédito para expansão.

Quer que eu monte um plano especial para o negócio do cliente?"

40. Quais são os principais diferenciais da Dr. Zeus Capital?

IA responde:

"Aqui a gente não entrega só crédito. Entregamos **parceria real, visão estratégica e suporte total** — com taxas competitivas, agilidade e foco no crescimento.

Mais que clientes, queremos formar uma comunidade de parceiros que vencem juntos.

Bora marcar uma conversa e ver como podemos crescer com você?"

1. Entendendo sua situação atual

Vamos começar entendendo onde você está hoje pra ver como podemos chegar onde você quer!

1. Qual é o seu **maior desafio financeiro atualmente**?
2. Você tem **dívidas ou compromissos** que gostaria de reorganizar?
3. Esse crédito seria pra resolver algo **urgente** ou investir no **médio/longo prazo**?
4. O que mais te preocupa ao buscar um crédito hoje?
5. Você já ouviu falar ou tem familiaridade com o **Home Equity**?

2. Sobre o imóvel que você pretende utilizar

Isso nos ajuda a entender qual a melhor forma de estruturar a operação.

1. O imóvel está **em seu nome**?
2. Ele está **100% quitado** ou tem algum saldo devedor?
3. É um imóvel **residencial, comercial ou rural**?
4. Onde ele está localizado e qual o valor aproximado de mercado?
5. Existe alguma **pendência jurídica** ou **restrição legal** no imóvel?

3. Sobre o crédito que você busca

Aqui entendemos o tamanho do projeto e como ajustar as condições ideais pra você.

1. Qual o valor de crédito você gostaria de obter?
2. Já tem um **plano de aplicação** desse valor ou está em fase de definição?
3. Qual seria o **prazo ideal** para você quitar esse crédito?
4. Você gostaria de **começar a pagar agora** ou precisa de um período de **carência**?

5. Já buscou crédito antes? Se sim, por qual meio? Teve boa experiência?

4. Seus objetivos e planejamento

Agora vamos falar de futuro. Queremos entender o que você espera alcançar.

1. Qual objetivo você quer atingir ao obter esse crédito?
2. Pretende usar o valor pra **investimento, quitar dívidas ou outra finalidade?**
3. Você já tem um **planejamento financeiro estruturado?**
4. Esse crédito é pra impulsionar seu **negócio** ou realizar um **projeto pessoal?**
5. Já pensou em como esse valor pode **gerar retorno?**

5. Preferências e expectativas com o processo

Isso ajuda a ajustar nossa abordagem e garantir uma experiência fluida e segura.

1. O que é mais importante pra você: **taxa, prazo ou flexibilidade?**
2. Já teve experiências anteriores com crédito? Como foi?
3. O que você **espera ao trabalhar com a Dr. Zeus Capital?**
4. Tem algo que você **gostaria de evitar** durante o processo?
5. Prefere uma explicação **técnica e direta** ou um passo a passo mais detalhado?

6. Restrições e obstáculos que podemos antecipar

A ideia aqui é identificar possíveis barreiras e já pensar nas soluções.

1. Você tem algum receio sobre usar o imóvel como garantia?
2. Existe alguma **pendência financeira ou restrição** no seu nome que devemos considerar?
3. Já teve alguma experiência negativa anterior com crédito? O que aconteceu?
4. Consegue reunir com facilidade os documentos necessários? (escritura, certidões, etc)
5. Existe algo específico que, se acontecer, te faria **desistir do contrato?**

7. Planos de Futuro & Visão de Crescimento

Vamos falar do que você quer construir. Essa parte nos ajuda a pensar grande junto com você.

1. Você pretende **ampliar seus investimentos ou negócios** com esse crédito?
2. Quais são suas **metas financeiras** para os próximos 5 anos?
3. Esse crédito ajudaria a **realizar algum sonho específico** ou projeto de vida?
4. Já considerou **diversificar seus investimentos** com parte do valor?
5. Como você acredita que esse crédito pode **melhorar sua qualidade de vida** hoje?

Situação Financeira Detalhada

Um retrato claro da sua situação atual nos permite estruturar o crédito com mais segurança.

- Você já tem um **orçamento mensal estruturado?** Como costuma gerenciá-lo?

- Qual é sua **principal fonte de renda** atualmente?
- Possui alguma **reserva financeira ou investimento** que possa complementar o crédito?
- Quais são suas **principais despesas fixas mensais**?
- Já enfrentou algum problema financeiro que comprometeu sua saúde financeira no passado?
- Como você define seu **perfil de risco**? Conservador, moderado ou agressivo?

Análise Completa do Imóvel

O imóvel é o pilar do crédito — quanto mais soubermos, melhor será a proposta.

- Já realizou alguma **avaliação recente de mercado** do imóvel?
- Possui **outros imóveis** que poderiam ser usados como garantia, se necessário?
- Pensa em fazer **melhorias ou reformas** no imóvel com parte do crédito?

Crédito e Estrutura de Pagamento

Vamos alinhar valor, prazos e seu momento financeiro pra uma proposta que faça sentido real.

- Já tem uma estimativa de quanto pode **economizar por mês para pagar o crédito** com tranquilidade?
- Tem intenção de **quitar o crédito antes do prazo**? Sabe como isso impacta os juros?
- O que você espera em relação ao **custo total**, incluindo juros e taxas?
- Já comparou esse modelo com outras opções de crédito no mercado?

Objetivos e Planejamento Estratégico

Crédito sem planejamento vira dívida. Mas com visão estratégica vira ferramenta de crescimento.

- Quais são seus **objetivos financeiros** a curto, médio e longo prazo?
- Já tem uma **estratégia clara** para usar esse valor ou precisa de ajuda com isso?
- Como você pretende **medir o sucesso** do crédito aplicado?
- Já conversou com algum **consultor financeiro ou especialista** sobre esse projeto?

Preferências e Nível de Acompanhamento Esperado

Isso ajuda a ajustar o nível de comunicação e suporte conforme seu perfil.

- Que tipo de **apoio ou suporte** você espera da nossa equipe durante o processo?
- Prefere um **acompanhamento próximo e constante**, ou algo mais discreto e remoto?
- Que tipo de **flexibilidade adicional** gostaria de ter no contrato?
- Tem preferência por alguma **instituição financeira** ou modelo específico de crédito?

Restrições, Barreiras e Riscos

A melhor forma de evitar problemas é falando abertamente sobre possíveis obstáculos.

- Já teve **dificuldades em conseguir crédito** ou problemas em contratos anteriores?

- Há alguma **cláusula ou ponto do contrato** que gostaria de revisar com mais calma?
- Tem algum receio específico quanto ao **uso do imóvel como garantia**?
- Seu **histórico de crédito** pode impactar a análise ou já teve alguma restrição relevante?

[Perfil 1 – Proprietário Investidor]

Pergunta que a IA pode sugerir para iniciar:

"Seu imóvel está quitado e hoje representa um patrimônio importante, certo? Já pensou em colocá-lo para trabalhar a seu favor sem vendê-lo?"

Script orientado:

"Perfeito, você tem um ativo que pode ser transformado em um gerador de oportunidades. Muitos dos nossos clientes utilizam o home equity para adquirir um segundo imóvel, investir em leilões ou até fazer reformas que aumentam o valor do patrimônio.

É crédito com juros baixos, prazos longos, e o melhor: sem abrir mão do imóvel. Aqui o dinheiro trabalha com você, não contra você."

Instrução para o consultor:

Ofereça uma simulação personalizada com base no valor do imóvel. Mostre 2 caminhos: valorização (reforma / locação / aquisição de outro) ou renda (investimento com retorno superior ao juro).

[Perfil 2 – Empresário / Empreendedor]

Pergunta que a IA pode sugerir:

"Hoje, se você tivesse capital em mãos, onde ele seria mais útil na sua empresa? Expansão, quitar dívidas ou melhorar fluxo de caixa?"

Script orientado:

"Empresário que domina o jogo sabe que capital com juro baixo e prazo longo é munição estratégica.

Com home equity, você tem até 240 meses para pagar, 180 dias de carência, e acesso a até 60% do valor do imóvel.

Dá pra reestruturar dívidas caras, capitalizar estoque, investir em marketing ou abrir filial. A sua empresa não cresce na velocidade do banco. Cresce na velocidade da estratégia."

Instrução para o consultor:

Identifique o custo atual da dívida do cliente ou a margem de retorno dos investimentos que ele deseja fazer. Mostre o ganho líquido com a substituição da fonte de recurso.

[Perfil 3 – Pessoa Física – Organização Pessoal]

… Pergunta que a IA pode sugerir:

“Muitas vezes a gente se vê preso em parcelas que não acabam ou dívidas que tomam nosso orçamento. O que mais te incomoda hoje na sua vida financeira?”

Script orientado:

“Tem cliente que passa anos pagando mínimo do cartão, renegocia empréstimo várias vezes e mesmo assim continua preso.

O home equity resolve isso com um crédito único, com juros menores que os de financiamento de carro, e te dá fôlego de verdade: 180 dias de carência, parcelas menores e mais prazo.

O objetivo aqui é reorganizar sua vida financeira e te dar paz — não mais um empréstimo, e sim uma virada.”

Instrução para o consultor:

Peça uma lista das dívidas, parcelas e juros. Faça a consolidação e mostre a diferença de pagamento mês a mês. Foque na qualidade de vida que a reorganização proporciona.

[Perfil 4 – Planejador Financeiro ou Investidor Estratégico]

… Pergunta que a IA pode sugerir:

“Você já utiliza alavancagem como ferramenta de crescimento patrimonial?”

Script orientado:

“Se você já entende como funciona crédito estruturado, vai gostar do que temos aqui.

O home equity permite alavancar capital com custo efetivo real entre 1,0% e 1,3% ao mês. Se você coloca isso em um ativo com retorno de 2% a 3%, você gera caixa e acelera seu crescimento.

É assim que investidores constroem portfólios imobiliários, compram imóveis de leilão e fazem renda com segurança patrimonial.”

Instrução para o consultor:

Use linguagem de investidor. Mostre comparativos de ROI e CET. Sugira estratégias com consórcio contemplado, aquisição via leilão, ou rotação de capital. Posicione-se como planejador financeiro, não apenas vendedor.

Extras que a IA pode responder no CRM (para cada perfil):

- “Quais documentos preciso para começar?”

- “RG, CPF, comprovante de residência, certidão de casamento (se aplicável) e matrícula atualizada do imóvel. Se já tiver o IPTU, melhor ainda!”
- **“Qual o valor mínimo do imóvel?”**
- “Trabalhamos com imóveis a partir de R\$200.000,00 e valores de crédito a partir de R\$100.000,00.”
- **“Meu nome está sujo, posso fazer?”**
- “Em alguns casos, sim. O imóvel precisa estar em nome limpo, mas temos parceiros que operam com score baixo ou negativado, desde que a documentação esteja regular.”

SCRIPT IA – “O que preciso saber sobre o consórcio?”

Pergunta do usuário:

“O que preciso saber sobre o consórcio?”

Resposta da IA (tom explicativo, leve e profissional):

O consórcio é uma forma de **compra programada e coletiva**. Ele funciona como uma espécie de **poupança em grupo**, onde todos os participantes contribuem mensalmente para formar um fundo comum. A cada mês, um ou mais participantes são contemplados e recebem uma **carta de crédito** para adquirir o bem ou serviço desejado.

Como funciona na prática?

A IA pode responder em blocos de etapa a etapa:

1. Formação do Grupo

A administradora reúne pessoas interessadas no mesmo tipo de bem (imóvel, veículo, cirurgia, etc.).

Todos fazem parte de um mesmo grupo com regras definidas de prazo, valor e contemplação.

2. Pagamento das Parcelas

Cada participante paga mensalmente uma parcela.

Essas parcelas vão para um fundo comum que será usado para contemplar os membros com a carta de crédito.

3. Contemplação

O participante pode ser contemplado de duas formas:

- **Sorteio:** realizado mensalmente entre todos do grupo.
- **Lance:** o participante antecipa parcelas como “oferta” para tentar ser contemplado mais rápido.

4. Recebimento da Carta de Crédito

Quando contemplado, o participante recebe uma **carta de crédito**, ou seja, o direito de comprar o bem à vista com o valor estipulado no consórcio.

Ele pode usá-la para negociar com o vendedor — geralmente com mais poder de desconto.

5. Pagamento Contínuo

Mesmo após ser contemplado, o participante segue pagando as parcelas até o fim do plano, conforme acordado no contrato.

Resumo Inteligente da IA:

Sem juros, apenas taxa de administração.

Ótimo para quem **não tem pressa** e quer comprar com planejamento.

Não indicado para quem precisa do bem com urgência.

Em caso de necessidade de liquidez rápida, o **Home Equity pode ser mais vantajoso** se o cliente tiver imóvel em nome.

CTA SUGERIDO DA IA:

"Se você quiser comparar com uma operação de Home Equity — onde o crédito é liberado em até 15 dias e com condições exclusivas — posso te explicar como funciona. Deseja saber mais?"