

# Sonho

## Status: Em Construção





# Introdução: O Sonho da Casa Própria

Adquirir um imóvel é um dos maiores sonhos de muitas pessoas.

Seja para começar uma nova fase da vida, ampliar o espaço para a família ou investir com segurança, essa decisão traz consigo emoção e muitas expectativas.

Imóveis na planta oferecem vantagens únicas, como a personalização do lar e o potencial de valorização, tornando-se uma excelente escolha para quem busca realizar esse sonho com planejamento.

Este guia foi criado para simplificar o processo de financiamento, garantindo que você tome decisões informadas e seguras a cada passo.

Pronto para transformar o sonho da casa própria em realidade?

Vamos juntos nessa jornada!

# Capítulo 1:

## O Que É Financiamento Habitacional para Imóveis em Construção?

O financiamento habitacional para imóveis em construção é uma solução prática para adquirir um imóvel enquanto ele ainda está sendo construído.

Escolha do imóvel: Você seleciona um empreendimento na planta que atenda às suas necessidades e orçamento.

Simulação e aprovação do crédito: O banco avalia sua capacidade financeira e aprova o crédito necessário para o financiamento.

Pagamentos escalonados: Durante a obra, você realiza pagamentos mensais menores, enquanto a parcela completa começa a ser paga após a entrega do imóvel.

Termos-chave importantes:

Valor financiado: O montante que será emprestado pelo banco.

Amortização: Redução gradual da dívida com o pagamento das parcelas.

Juros e correção monetária: Custos adicionais que incidem sobre o valor financiado.







# Capítulo 2:

## Benefícios do Financiamento na Planta

### Economia Inicial

O valor de entrada e as parcelas durante a obra costumam ser mais acessíveis em comparação ao financiamento de imóveis prontos, aliviando o orçamento no início do processo.

### Personalização do Imóvel

Durante a construção, é possível negociar alterações na planta ou acabamentos, garantindo que o imóvel atenda às suas preferências e necessidades.

### Potencial de Valorização

Imóveis adquiridos na planta geralmente possuem preços mais baixos do que imóveis prontos. Com o avanço da obra e melhorias na região, há grande potencial de valorização até a entrega das chaves.

### Flexibilidade no Pagamento

Durante a construção, as parcelas são menores, possibilitando maior flexibilidade para organizar suas finanças até o início do pagamento das parcelas completas.

Planejamento do Futuro Comprar na planta oferece tempo para se preparar financeiramente enquanto espera a entrega do imóvel, tornando a transição para a nova casa mais tranquila.

Essa combinação de vantagens faz do financiamento na planta uma alternativa estratégica para realizar o sonho da casa própria ou iniciar um investimento.



# Capítulo 3:

## Passo a Passo do Processo

1. Escolha do Imóvel Ideal Pesquise empreendimentos que atendam às suas necessidades, como localização, tamanho e infraestrutura. Avalie a reputação da construtora e verifique os diferenciais do imóvel.
2. Aprovação do Financiamento Reúna os documentos necessários, como comprovante de renda, identidade e CPF. Considere sua renda mensal e despesas para calcular um valor que caiba no orçamento. O banco fará a análise de crédito para aprovar o valor solicitado.
3. Acompanhamento da Obra Durante a construção, acompanhe o progresso e mantenha contato com a construtora para esclarecer qualquer questão. Verifique o cumprimento dos prazos estabelecidos no contrato.
4. Entrega das Chaves e Início das Parcelas Com o imóvel pronto, você receberá as chaves e iniciará o pagamento das parcelas completas. Caso necessário, solicite uma vistoria antes da entrega para garantir que tudo esteja conforme o esperado.





## Capítulo 4:

# Simulação e Planejamento Financeiro

Um bom planejamento financeiro é essencial para garantir que o financiamento do imóvel em construção seja uma decisão sustentável e livre de surpresas. Simular os custos e entender suas condições financeiras ajudam a evitar imprevistos ao longo do processo.

1. **Calcule o Comprometimento de Renda:** A regra geral é que as parcelas do financiamento não devem ultrapassar 30% da sua renda mensal. Inclua outras despesas fixas no planejamento para evitar o risco de inadimplência.
2. **Reserve um Fundo de Emergência:** Crie uma reserva para lidar com imprevistos, como atrasos na obra ou mudanças na sua situação financeira. O ideal é que o fundo cubra pelo menos 6 meses de despesas fixas.
3. **Compare Taxas de Juros:** Pesquise e compare as taxas de diferentes bancos e instituições financeiras. Fique atento à Taxa Referencial (TR) e à correção monetária, que podem impactar o valor total das parcelas.
4. **Considere os Custos Adicionais Entrada:** O valor inicial a ser pago diretamente à construtora. Documentação: Custos com escritura, documentação, registro do imóvel e Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Custos pós-entrega: Como condomínio, reformas e mobiliário.
5. **Utilize Exemplos Práticos**  
Exemplo 1: Um imóvel de R\$ 300.000 com entrada de 20% (R\$ 60.000) e financiamento em 20 anos pode resultar em parcelas iniciais de R\$ 1.500, dependendo da taxa de juros.  
Exemplo 2: Comparando um financiamento com 7% e outro com 8% de juros, a diferença pode chegar a milhares de reais ao longo do prazo.

# Capítulo 5:

## Juros de Obra e Fatores que Impactam Seu Valor

Os juros de obra são cobrados durante a fase em que o imóvel está em construção, antes do início do pagamento das parcelas completas. Nesse período, o banco financia a obra para a construtora, e o comprador paga os juros sobre o valor liberado até o momento. Durante a construção, você paga apenas os juros e taxas administrativas, sem amortizar o saldo devedor.

Fatores que Impactam o Valor dos Juros de Obra:

**Índice Indexador:** O saldo devedor pode ser corrigido por índices como o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), TR (taxa referencial), varia de cada contrato, e reflete a variação nos custos da construção civil. Quanto maior a variação do índice, maior será o acréscimo sobre o saldo financiado.

**Taxa de Juros Contratada:** A taxa de juros definida no contrato impacta diretamente o valor dos juros cobrados na fase de obra. Taxas de juros mais altas elevam o custo mensal durante a construção.

**Seguros Obrigatórios:** O financiamento inclui seguros como o Seguro de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e o Seguro de Danos Físicos ao Imóvel (DFI).

**Prazo da Obra:** O tempo de construção afeta diretamente o custo total dos juros de obra. Obras mais longas resultam em maior acúmulo de juros, enquanto adiantamentos podem gerar custos adicionais inesperados.

**Valor Financiado e Percentual Liberado:** Quanto maior o valor financiado e quanto mais recursos forem liberados durante a construção, maiores serão os juros cobrados.

Para minimizar o impacto dos Juros de Obra, escolha Construtoras Confiáveis, Reduza o risco de atrasos na entrega, Planeje o Orçamento, Inclua os juros de obra no planejamento financeiro, considerando o índice indexador e a taxa contratada.

# Capítulo 6:

## Perguntas Frequentes

1. E Se a Obra Atrasar? Durante o atraso, o comprador continua pagando os juros de obra e taxas administrativas.
2. Posso Amortizar o Financiamento Durante a Construção? Não, não é possível amortizar parte do saldo devedor na fase de construção.
3. Como Funciona o índice indexador e Como Impacta o Financiamento? O índice é aplicado ao saldo devedor durante a construção para corrigir variações nos custos da obra.
4. Posso Vender o Imóvel Antes de Ele Ser Entregue? Sim, é possível transferir o contrato para outro comprador, mas o banco e a construtora devem aprovar a negociação. Dica: Certifique-se de que a transferência seja vantajosa e de que o comprador esteja apto a assumir o financiamento.
5. O Financiamento Começa a Ser Pago Apenas Após a Entrega? Não. Durante a construção, você paga os juros de obra, seguros e taxas administrativas. Após a entrega, começam as parcelas com amortização do saldo devedor. Dica: Planeje as finanças considerando ambas as fases do pagamento.
6. Durante a fase de obra o valor dos juros pode ultrapassar o valor da parcela aprovada? Sim, nos casos de o índice indexador subir os valores cobrados de juros podem ultrapassar a parcela aprovada. Dica: Tenha o valor da parcela todo mês e invista os valores não utilizados mês a mês para esses momentos.



# Conclusão:

## Realize o Sonho da Casa Própria com Segurança

Adquirir um imóvel em construção é mais do que um investimento financeiro; é um passo importante na construção do futuro que você deseja para si e para sua família. Com o conhecimento adquirido neste guia, você agora tem as ferramentas para tomar decisões conscientes e confiantes em todas as etapas do processo.

Hora de Agir: Não deixe que dúvidas ou desafios impeçam você de realizar o sonho da casa própria. Com planejamento e informações claras, o processo pode ser tranquilo e vantajoso.

Nosso Compromisso com Você Estamos aqui para ajudar!

Caso tenha mais dúvidas ou precise de suporte, conte conosco para tornar o processo mais seguro e eficiente.

Boa sorte e sucesso na realização do seu sonho!