



PRIME

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



ETAPAS DO PROCESSO DE FINANCIAMENTO BRADESCO



1º DOCUMENTAÇÃO

Será solicitado: documentos dos compradores, vendedores e do imóvel a ser adquirido. Assinatura dos formulários exigidos pelo banco e imputação no sistema.

PRAZO: 3 DIAS ÚTEIS



2º ANÁLISE DE CRÉDITO

Etapa onde ocorre a pré-aprovação do crédito.

PRAZO MÉDIO: 4 DIAS ÚTEIS



3º AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Etapa onde a engenharia sorteada pelo banco, realizará a avaliação do imóvel. Posteriormente o laudo de avaliação realizado é inserido ao processo.

PRAZO MÉDIO: 8 dias úteis



4º ANÁLISE JURÍDICA

Etapa onde o banco analisa as documentações do imóvel, compradores e vendedores. Aciona Interveniente quitante (Se houver) e Liberação de FGTS (Se houver)

PRAZO: 6 DIAS ÚTEIS.



5º ASSINATURA E REGISTRO

Etapa onde o cliente assina, e posteriormente o despachante leva a documentação na prefeitura, retira ITBI e dá entrada no cartório para registro.

PRAZO: 10 DIAS ÚTEIS

COMPROVAÇÃO DE RENDA

Divergência de área: Construída - até 50% De Acordo do DEF incluso como clausula aditiva / >50% De Acordo Gerente Regional

Terreno: até 10% / >10% precisa ser regularizado na matricula

Aceita imóveis em ate 30% de madeira.

Despesas de cartório: Calcula-se 5% sobre o valor do imóvel, creditado na conta do comprador 48hrs após assinatura do contrato.

TAXA TR (TAXA REFERENCIAL)

DE ACORDO COM O SEGMENTO DA CONTA DO CLIENTE

Prazo Máximo: 420 meses - SAC e PRICE

Financiamento: 70% sem LTV Se for financiar as despesas 65% Financiado + 5% despesas

Garantia: Alienação Fiduciária

Valor Mínimo financiado: Parcelas de 200,00 respeitando prazo mínimo de 121 meses.

CARTEIRA COMERCIAL

FINANCIAMENTO DE SALAS E ESCRITÓRIOS

Há incidência de IOF (sobre o valor financiado, cobrado do comprador na liberação do financiamento)

Prazo mínimo: 121 meses

Prazo máximo: 240 meses (não precisa de exceção do consultor mais para o prazo de 240meses)

Valor mínimo financiado: R\$200,00 a parcela

Limite: Até 70% PF (60% para PJ) sobre o valor de avaliação

Garantia: Alienação Fiduciária

TAXA POUPANÇA

Taxa fixa + 70% da SELIC + TR

- LEI Nº 12.703 DE 07/08/2012 - SELIC acima de 8,5% a remuneração da poupança terá trava de 6,17%.

Prazo: Mínimo de 240 meses e máximo de 420 meses

Sistema de amortização: SAC E PRICE

LOTES URBANOS (TERRENOS)

LOTES URBANOS COM INFRAESTRUTURA

Há incidência de IOF (sobre o valor financiado, cobrado do comprador na liberação do financiamento)

Prazo mínimo: 121meses

Prazo máximo: 240 meses (não precisa de exceção do consultor mais para o prazo de 240meses)

Limite: até 70% sobre o valor de avaliação

Financiamento mínimo: R\$750.000,00

Garantia: Alienação Fiduciária



COMPROVAÇÃO DE RENDA

Imposto de renda + recibo

Holerite

Extrato de conta corrente dos últimos 3 meses
(em pdf – renda complementar)

Processos acima de 1,5MM devem ser enviados os seguintes documentos para garantir maior agilidade no retorno junto a mesa crédito: IRRF Completo, Extrato carteira de investimentos (necessário vir identificação) breve relato sobre comprador, finalidade do imóvel e informação sobre o pagamento da entrada (caso seja outro imóvel que dará de entrada enviar matrícula).

VALOR DE AVALIAÇÃO

Valor de avaliação: R\$1.950,00 + Seguros (conforme simulação)

Após a etapa de confirmação de valores, o banco tem liberação para fazer o débito a qualquer momento na conta do cliente.



1º APROVAÇÃO DE CRÉDITO

Etapa onde inserimos os dados no sistema para obter a carta de crédito do cliente. (Caso aprovado, necessário a abertura de conta para andamento)

PRAZO: 1 dia útil (Caso necessite de documento complementar 3 dias úteis)



2º ENVIO DE PASTA (DOC)

Nesta etapa enviamos todos os documentos e proposta de financiamento devidamente assinados, para análise do banco e também realizada a confirmação de valores e solicitação dada qualificação do IQ (se houver).

(Prazo médio 8 dias úteis)



3º AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Nesta etapa, solicitamos a matrícula e o IPTU para solicitação da vistoria do imóvel e assim iniciamos o preenchimento da proposta de financiamento. **(Prazo 5 dias úteis)**

*vale lembrar que a avaliação corre junto com o envio da Pasta.

(exemplo: a avaliação não vai ser solicitada depois de 8 dias úteis eles vão solicitar a avaliação do imóvel e ao mesmo tempo analisar os documento da PASTA)



4º CONFERÊNCIA DE MINUTA (REALIZADA INTERNAMENTE PELO BANCO)

Nesta etapa é realizada a conferência de todos os dados do contrato e solicitação do FGTS para emissão do contrato. **(Prazo: 4 dias úteis).**



5º EMISSÃO DO CONTRATO

Etapa onde o contrato é impresso em SP, o Itaú assina e nos encaminha via correios juntamente com a procuração do banco. **(Prazo: 5 dias úteis)**



6º ASSINATURA DE REGISTRO

Etapa onde agendamos as assinaturas de contrato e é enviado ao registro no cartório. **(Prazo a depender do cartório)**



7º LIBERAÇÃO DOS VALORES AO VENDEDOR

Etapa onde enviamos o contrato de forma digitalizada na plataforma. O prazo máximo para liberação e de D+10 quando se trata de processo físico.

Divergência de Área: Acata até 150% de área não averbada na matrícula (Valorada na avaliação)

Despesas de cartório: Calcula-se 5% sobre o valor do imóvel, creditado ao comprador após o registro do contrato, junto ao pagamento do vendedor. **Não realiza financiamento para pessoa jurídica e aquisição de terreno**

TAXA TR (TAXA REFERENCIAL)

Prazo máximo: 420 meses – SAC

Financiamento: Até 80% sobre o valor de avaliação, dependendo do CPF (Histórico do cliente)

Valor mínimo financiado: R\$40.000,00

Garantia: Alienação fiduciária.

De acordo com o segmento da conta do cliente

CARTEIRA COMERCIAL

FINANCIAMENTO DE SALAS, ESCRITÓRIOS, LOJA E GALPÃO

(Pelo menos 35% de escritório construído e com Habite-se)

Há incidência de IOF

(Calculado sobre o valor financiado, cobrado via débito em conta, antes da validação da minuta)

Prazo: até 240 meses (20 anos) – SAC

Valor mínimo financiado: R\$40.000,00

Financiamento: de até 70%

Garantia: Alienação Fiduciária

TAXA POUPANÇA

Taxa fixa + 70% da SELIC + TR

- LEI N 12.703 DE 07/08/2012 – SELIC acima de 8,5% a remuneração da poupança terá trava de 6,17%.

Prazo máximo: 420 meses – SAC

Garantia: Alienação Fiduciária.

Após 6 meses de adimplência, poderá alterar a indexação do financiamento.



COMPROVAÇÃO DE RENDA

Imposto de renda + recibo

Holerite

Extrato de conta corrente dos últimos 3 meses (Em PDF)

VALOR DE AVALIAÇÃO

Valor de avaliação: R\$1.950,00 + Seguros (conforme o item 00 da simulação)

***COBRADO NA EMISSÃO DO CONTRATO, EM DÉBITO AUTOMÁTICO**



ETAPAS DO PROCESSO DE FINANCIAMENTO SANTANDER



1º ANÁLISE DE CRÉDITO

Etapa onde ocorrerá a aprovação final do crédito. Se não aprovar direto vai para análise manual

PRAZO: 1 dia útil (aprovação direta)
(Caso necessite de documento complementar 3 dias úteis)



2º ANÁLISE TÉCNICA

Preenchimento da proposta de financiamento, envio dos documentos e formulários, solicitação de vistoria (8 dias engenharia); **Aciona interveniente quitante (Se houver) e Liberação de FGTS (Se houver).**

PRAZO: 10 dias úteis.



3º MINUTA E EMISSÃO DE CONTRATO

Análise de toda a documentação, confirmação de valores e emissão do contrato.

PRAZO: 4 DIAS ÚTEIS.



4º ASSINATURA E REGISTRO

Etapa onde o cliente assina o contrato e posteriormente o despachante leva a documentação na prefeitura, retira ITBI e dá entrada no cartório, para registro.

PRAZO: 10 DIAS ÚTEIS (A depender do prazo de PG do cliente)
PAGAMENTO É REALIZADO AO VENDEDOR EM ATÉ 72 HORAS

Divergência de Área: Acata até 40% de área não averbada na matrícula (Com cláusula no contrato de averbação)

Despesas de cartório: Calcula-se 5% sobre o valor do imóvel, creditado ao comprador 48 hrs após a assinatura do contrato.

Não realiza financiamento para pessoa jurídica e aquisição de terreno

TAXA TR (BONIFICADA)

Garantia: Alienação fiduciária

Prazo máximo: 420 meses - SAC

Financiamento: Até 80% do valor de avaliação

Valor mínimo de valor de imóvel: 90.000,00

Valor mínimo de valor financiado: 60.000,00

TAXA TR (SEM BONIFICAÇÃO)

Sistema de amortização: SAC E PRICE.

Segue as mesmas condições da taxa Bonificada,

Porém, com uma taxa mais elevada e uma análise

mais criteriosa na aprovação do Crédito.

CARTEIRA COMERCIAL

Financiamento de imóvel comercial. (Acatado apenas para construção em alvenaria (tijolos))

Há incidência de IOF

Prazo: 360 meses

Valor mínimo de valor de imóvel: 90.000,00

Valor mínimo de valor financiado: 60.000,00

Limite de financiamento: 70%

PRIME
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



COMPROVAÇÃO DE RENDA

Imposto de renda + recibo

Holerite (ÚLTIMOS 3 MESES) + Extrato de FGTS

Extrato de conta corrente dos últimos 3 meses
(Em PDF – Renda Complementar)

Contrato social e declaração dos últimos 12 meses de faturamento (Se empresário)

VALOR DE AVALIAÇÃO

Valor de avaliação residencial: R\$3.500,00 TARIFA DE CADASTRO E R\$500 NA AVALIAÇÃO

Valor de avaliação construção: R\$3.500,00 TARIFA DE CADASTRO E R\$500 NA AVALIAÇÃO

Cobrado através de boleto bancário na emissão do contrato
com possibilidade de inclusão dentro do valor financiado.



1º PRÉ-ANÁLISE E SIMULAÇÃO

Será enviado para o e-mail da sua região contendo os dados do cliente e do imóvel, onde ocorrerá a pré-análise do cliente e a simulação do financiamento.

PRAZO: 2 DIAS ÚTEIS



2º PRÉ-APROVAÇÃO

Vai ser enviado por e-mail a simulação e Taxa Pleiteada. Nessa etapa o consultor da Inter vai enviar no e-mail o contato dele pra tirar dúvidas e acompanhar o andamento do processo.

PRAZO: 4 DIAS ÚTEIS



3º ENVIO DA DOCUMENTAÇÃO

Etapa onde enviamos a documentação para aprovação do crédito.

É necessário o envio da CNH, comprovante de endereço atualizado e certidão de registro civil. Após envio da documentação no portal, será enviado um e-mail para que a consultora envie ao crédito.



4º APROVAÇÃO DO CRÉDITO

Caso o crédito seja aprovado enviaremos as condições aprovadas em crédito ao cliente para alinhamento das próximas etapas. Caso o crédito não seja aprovado comunicaremos ao cliente os motivos da não aprovação e juntos, avaliaremos possível defesa comercial e sequência.

PRAZO: 6 dias úteis.



5º AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Nessa etapa enviamos a matrícula e o IPTU no portal e solicitamos o agendamento da avaliação do imóvel via e-mail para a consultora com o contato de quem acompanhará a vistoria.



6º APÓS LAUDO

Etapa que enviamos os dados solicitados pela consultora para que a proposta seja enviada para a montagem de pasta.



7º EMISSÃO DO CONTRATO

Nessa etapa, será feita a análise jurídica e o contrato será emitido e enviado por e-mail para conferência, formalizando o aceite junto ao cliente e a efetivação do contrato em sistema. Será realizado pagamento bloqueado ao vendedor e iniciaremos os trâmites de assinaturas.

PRAZO: 4 DIAS ÚTEIS



8º REGISTRO DE CONTRATO

Etapa na qual o contrato é enviado para registro em cartório.

Divergência de Área: Não possui uma porcentagem exata, mas acata divergência de área, sendo analisado caso a caso após a vistoria do imóvel

Despesas de Cartório: O banco Inter faz uma previsão antes da emissão do contrato da porcentagem a ser liberada de custas ao cliente de acordo com a região. Calcula-se de 1% a 5% sobre o valor do imóvel, porém este valor não é liberado na conta do comprador, o banco realiza o pagamento de ITBI e cartório internamente e caso sobre algum residual destas custas que foram financiadas, o banco faz o abatimento nas próximas prestações do cliente, reduzindo o valor da parcela até zerar o saldo disponível. (A prestação de conta referente aos pagamentos, será enviada assim que o contrato for registrado). Não realiza financiamento para pessoa jurídica e aquisição de terreno

TAXA IPCA

Análise de taxa de acordo com o score do cliente, a partir de 9,5%

Prazo máximo: 420 meses - SAC

Financiamento: Até 75% do valor avaliado liberado ao vendedor

Valor mínimo financiado: R\$100.000,00

Obs: Necessário abertura de conta somente se o cliente for seguir com a emissão do contrato.

CARTEIRA COMERCIAL (ISENTO DE IOF PF)

Possui incidência de IOF

Prazo máximo: 240 meses

Financiamento: Até 70% do valor do imóvel

Valor mínimo financiado: R\$100.000,00

CONSTRUCASA - (CONSTRUÇÃO EM TERRENO QUITADO DENTRO DE CONDOMÍNIO)

CONSTRUÇÃO

Alterar Valor mínimo de financiamento para R\$500.000,00

Taxa a partir de 9,5% + ipca

LTV alterar: Construção 80%

Prazo: Prazo máximo 240 meses

LOTE

VALOR MÍNIMO FINANCIADO R\$300.000,00

Taxa de 12% +IPCA

LTV: 50%

Prazo: 240 meses

COMPROVAÇÃO DE RENDA

Imposto de renda +Recibo (Se for IR retificado, apresentar também a via original)

Holerite (Últimos 3 meses) + Data de admissão

Extrato de conta corrente dos últimos 6 meses

(Em PDF, contendo as informações da conta e do cliente -

Exceto para servidor público ou correntista BRB)

CTPS- Para trabalhador de empresa privada

VALOR DE AVALIAÇÃO

Valor de avaliação residencial: Máximo de R\$2.990,00

(Valor é definido pelo banco após o cadastro do imóvel)

Valor de avaliação Terreno: R\$2.990,00

Cobrado após aprovação do crédito para o acione de vistoria, necessário

encaminhar o comprovante de pagamento para sequenciar a visita do engenheiro.



1º ANÁLISE DE CADASTRO

Será enviado para o e-mail do consultor BRB, contendo todas as documentações do checklist inicial, para emissão do cadastro. Nessa fase, será enviado o cadastro e a simulação para que seja colhida a assinatura do cliente.

PRAZO: 3 DIAS ÚTEIS



2º ANÁLISE DE CRÉDITO

Com o cadastro aprovado pelo banco, o consultor BRB irá encaminhar para o setor de análise de crédito. **PRAZO: 5 DIAS ÚTEIS.**



3º AVALIAÇÕES DO IMÓVEL

Etapa onde o consultor BRB realiza o cadastro do imóvel e é enviado ao banco. O banco gera a OS para o engenheiro e nos retorna com o valor total da avaliação do imóvel. O consultor realiza a emissão do boleto, e em seguida será enviado ao cliente para pagamento, sendo necessário o envio do comprovante. Após o recebimento do laudo, podemos seguir para a próxima fase. Em caso de reanálise de laudo, pode ser gerada nova tarifa (a critério do banco).



4º JURÍDICO/CONFORMIDADE

Nessa etapa, enviamos todos os documentos do checklist bancário, onde será realizado o cadastro de todos os compradores, vendedores e imóvel e anexado ao sistema.



5º EMISSÃO DA MINUTA

Etapa onde realizaremos junto ao banco a emissão da minuta (cadastro deve estar todo correto nesta etapa). **A minuta é enviada ao comprador através da Prime e ao cartório de notas, indicado na fase anterior através do banco BRB.**



6º CONFIRMAÇÃO DE VALORES

Nesta etapa o cliente realiza a conferência dos dados contidos nos documentos, e é instruído pela Prime sobre sua devida assinatura, pagamento das taxas no cartório e emissão da guia de ITBI.

7º LAVRADURA DA ESCRITURA

Compradores e vendedores assinam a minuta no cartório de notas, onde será lavrada a escritura pública, pois o BRB não emite contrato com força de escritura. Após assinado a minuta o cartório enviará ao banco para que sejam colhidas as assinaturas necessárias. Após isso, a minuta já assinada por todas as partes e com selo do cartório de nota, será solicitado ao comprador o pagamento da guia de ITBI para seguirmos para o cartório de registro de imóveis, onde será registrada a escritura. **PRAZO MÉDIO: 10 DIAS**



8º PGTO AO VENDEDOR

Após registro, enviaremos a cópia da escritura e a matrícula averbada ao consultor BRB, para que seja realizada a liberação de recursos ao vendedor.



Divergência de Área: Não possui uma porcentagem exata, mas acata divergência de área, sendo analisado caso a caso após a vistoria do imóvel.

Despesas de cartório: Calcula-se 5% sobre o valor do imóvel, creditado ao comprador após o registro do contrato, junto ao pagamento do vendedor. Não realiza financiamento com IQ quando o imóvel ou terreno é localizado em região que não possui agência.

Link para pesquisar as cidades que possuem agência: <https://novo.brb.com.br/atendimento/rede-de-agencias/>

Não realiza financiamento para PJ.

TAXA TR (TAXA REFERENCIAL)

TAXAS UNIFICADAS A TODOS OS CLIENTES.

Prazo máximo: 420 meses – SAC

Financiamento: Até 80% do valor avaliado e 90% para empreendimentos financiados pelo BRB.

Valor mínimo financiado: R\$50.000,00

Obs: Necessário abertura de conta no App BRB Mobile ou agência, somente se o cliente for seguir com a emissão do contrato.

LOTES URBANOS (TERRENO)

Há incidência de IOF

Prazo máximo: 240 meses – SAC

Financiamento: Até 80% do valor avaliado

Valor mínimo financiado: R\$50.000,00

Obs: Financiar terreno em condomínio ou na rua, desde que seja em região que possua agência BRB.

TAXA POUPANÇA (IMÓVEL NOVO E USADO (RESIDENCIAL))

Taxa fixa + 70% da SELIC + TR

LEI Nº 12.703 DE 07/08/2012 – SELIC acima de 8,5% a remuneração da poupança terá trava de 6,17%.

Prazo máximo: 420 meses – SAC

Financiamento: Até 80% do valor avaliado.

Valor mínimo financiado: R\$50.000,00

CARTEIRA COMERCIAL

Há incidência de IOF

Prazo máximo: 180 meses – SAC

Financiamento: Até 80% do valor do imóvel

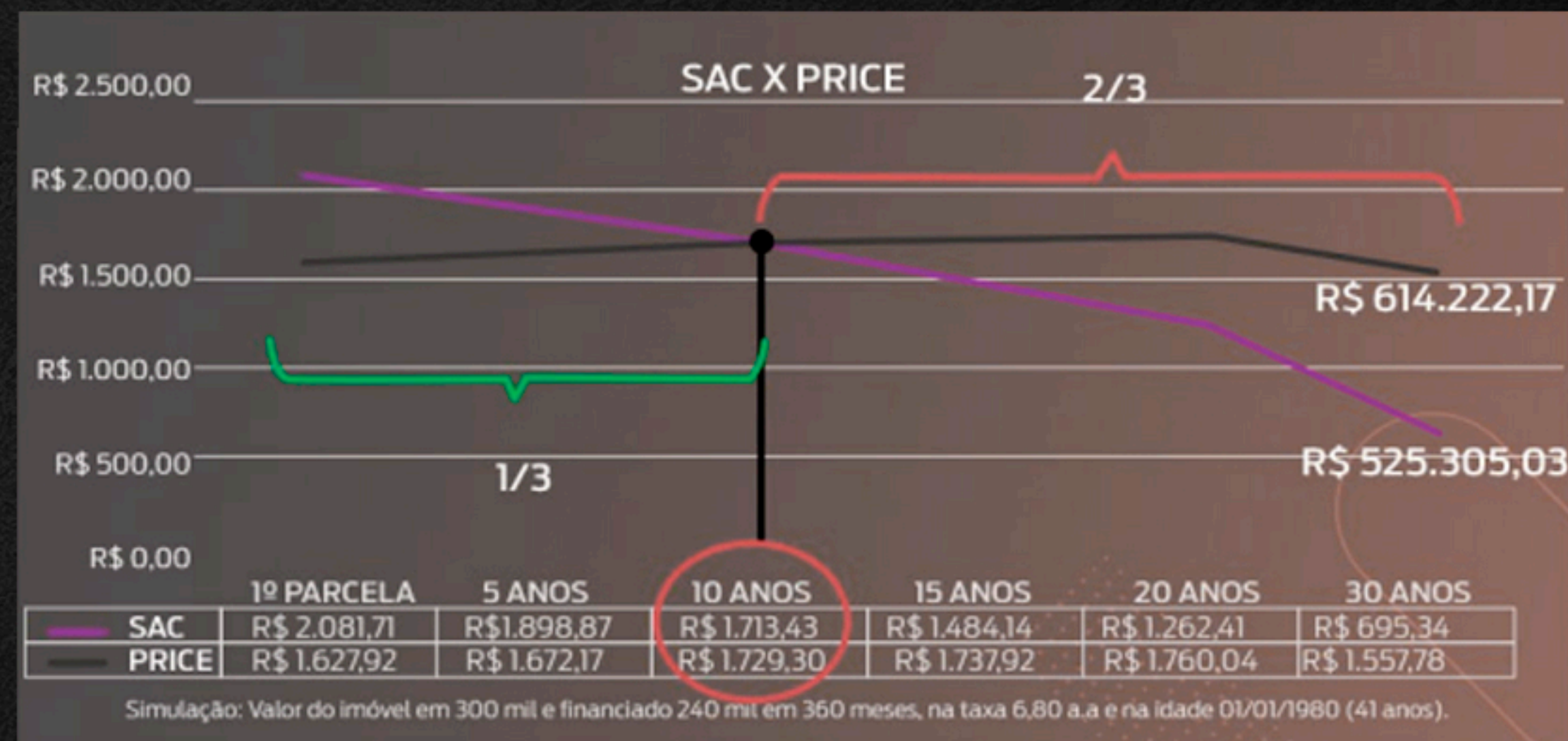
Valor mínimo financiado: R\$50.000,00

PRINCIPAIS DIFERENÇAS DO PROCESSO IMOBILIÁRIO

 bradesco	 Itaú	 Santander	 inter	 BRB
Bradesco	Itaú	Santander	Inter	BRB
Taxa de juros menor;	Taxa de juros menor;	Taxa de juros menor;	Taxa de juros maior;	Taxa de juros menor;
Tarifa de avaliação: 2.114,03	Tarifa de avaliação: 1.950,00	Tarifa de avaliação: 1.950,00	Tarifa de avaliação: 3.500,00	Tarifa de avaliação: Máx. 2.990,00
Faz financiamento taxa poupança;	Faz financiamento taxa poupança;	Não faz financiamento taxa poupança;	Não faz financiamento taxa poupança;	Faz financiamento taxa poupança;
Despesas de cartório pagas após assinatura do contrato;	Despesas de cartório pagas depois registro do contrato;	Despesas de cartório pagas após a assinatura do contrato;	Despesas de cartório são pagas pelo banco;	Despesas de cartório pagas depois do registro do contrato;
Financia terreno	Não financia terreno	Não financia terreno	Financia terreno	Financia terreno, caso seja em região que possua agencia BRB

DIFERENÇAS DA TABELA SAC E TABELA PRICE

SAC (Sistema de Amortização Constante)	PRICE
Amortização Constante	Amortização crescente a cada mês
Valor das prestações decrescentes	Valor das prestações constante
Amortiza mais no começo	Amortiza menos no começo
Em 10 anos parcelas são menores	Em 10 anos parcelas maiores
Valor pago no final do financiamento é menor	Valor pago no final do financiamento é maior



SEGUROS HABITACIONAIS DFI E MIP

OS SEGUROS ESTÃO INCLUSOS NO VALOR FINAL DA PARCELA DO CLIENTE,
NÃO SENDO ESTES PASSÍVEIS DE NEGOCIAÇÃO.
EXIGÊNCIA DO SFH (SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL).

DFI (DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL)

Seguro que garante o imóvel no caso de algum sinistro;

Está relacionado diretamente ao valor de venda/avaliação

MIP (MORTE OU INVALIDEZ PERMANENTE)

Seguro que garante a cobertura do saldo devedor do financiamento em caso de falecimento ou invalidez permanente a qualquer momento do contrato, de acordo com a proporção do financiamento que cada comprador assume.

É calculado sobre o valor financiado e idades dos proponentes;



SIMPLES, **PRÁTICO** E OBJETIVO.

Instagram



Whatsapp



Linkedin

