

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

Objetivo

Ao iniciar a leitura desta cartilha, você, cliente do Bradesco, está dando um grande passo para tornar realidade o sonho da casa própria. Para que tudo ocorra de maneira tranquila e dentro de um prazo razoável, é necessário que você conheça um pouco mais sobre o financiamento oferecido pelo Banco e sobre alguns cuidados que você deve ter ao adquirir um imóvel.

Você receberá, também, informações sobre as características do financiamento imobiliário Bradesco, sobre como agilizar o processo de contratação, como obter uma lista de documentos de forma personalizada por meio da Internet e como conhecer os sistemas de amortização utilizados atualmente pelo Banco.

Acreditamos que ao término de sua leitura você possa ter esclarecido suas eventuais dúvidas e estar ainda mais motivado a realizar seu sonho. Temos a certeza que atenderemos você em todas as suas necessidades, pois, o financiamento imobiliário é uma relação de longo prazo e nosso desejo é ter um cliente satisfeito.

Tenha uma boa leitura



Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

ÍNDICE

1. O que é Financiamento Imobiliário.....	03
2. Condições Gerais.....	03
3. A importância do seguro.....	03
4. A importância da documentação completa	03
5. Dicas e cuidados na escolha do imóvel	04
6. Linhas de financiamento.....	05
7. Tipos de Operação.....	06
8. O que são Sistemas de Amortizações	07
8.1 SAC – Sistema de Amortização Constante.....	07
8.2 TP – Tabela Price.....	08
9. Conheça as Etapas do Financiamento.....	08
10. Condições para utilizar os recursos do FGTS.....	10
10.1 Aquisição de imóvel residencial urbano e concluído.....	10
10.2 Amortização ou quitação do saldo devedor.....	13
10.3 Pagamento de parte do valor das prestações do financiamento.....	14
10.4 Documentação comprobatória da operação.....	15
11. Perguntas e respostas	18
12. Considerações finais.....	19

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

1. O que é Financiamento Imobiliário ?

É uma linha de crédito que o Banco aprova ao seu cliente/comprador para a aquisição de imóvel novo ou usado. Este pode ser residencial ou comercial.

2. Condições Gerais

Confira abaixo as condições básicas para obter um financiamento:

- ✓ Ser cliente Bradesco;
- ✓ Possuir cadastro aprovado;
- ✓ Ser maior de 18 anos ou emancipado;
- ✓ Comprovar rendimentos suficientes para o financiamento;
- ✓ Apresentar toda a documentação exigida para a operação;
- ✓ O imóvel deve preencher as condições de financiamento.

3. A importância do seguro (*)

Nossos contratos possuem 02 (dois) tipos de seguro que juntos, proporcionarão tranquilidade a você, em caso de sinistro, preservando ainda o imóvel e a garantia do financiamento. Os dois tipos de seguro são:

- Seguro de Morte e Invalidez Permanente (MIP), que garante a cobertura do saldo devedor, a qualquer momento do contrato, de acordo com a composição de renda que constar no mesmo.
- Seguro de Danos Físicos do Imóvel (DFI), que tem por finalidade repor as condições de habitabilidade do imóvel, em caso de sinistro.

(*)

- Conforme determinação do Banco Central do Brasil, é obrigatória a inclusão de Apólice de Seguro em contratos de Financiamento Imobiliário.
- Para que a Apólice dê abrangência ao seu contrato nossa Seguradora, Bradesco Seguros, deve acatar previamente a sua proposta, a qual deve ser preenchida por você, de próprio punho, bem como pelo seu cônjuge ou companheiro (a) que eventualmente vá compor a renda para fins de financiamento. Esta proposta deverá ser feita através de formulário próprio, denominado "Declaração Pessoal de Saúde - DPS".

4. A importância da documentação completa

Para obter a **relação de documentos**, o Bradesco preparou uma novidade para você. Trata-se do [Selecionador de Documentos](#). Ele fornece uma lista com todos os documentos necessários para formalizar a operação, de acordo com o seu perfil. Essa lista pode ser obtida por meio da Internet, acessar **Minha Lista**, que disponibilizará as opções "Com Identificação" e "Sem identificação". Recomendamos que clique na opção "Com Identificação", pois, a qualquer momento, você poderá entrar em sua lista personalizada e alterar qualquer informação. A informação ficará armazenada em um banco de dados para consulta por um determinado período.

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

Obs.: O Seleccionador de Documentos vem com um Check List, para que você confira se todos os documentos foram providenciados. Ainda, no detalhe da relação de documentos específica, constam informações adicionais sobre a característica de cada documento, onde obtê-lo, prazo de validade, etc.

IMPORTANTE:

A AGILIDADE DA OPERAÇÃO DEPENDE MUITAS VEZES DE VOCÊ, POIS SE TODA A DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA ESTIVER COMPLETA E ORGANIZADA A OPERAÇÃO TENDE A SEGUIR NORMALMENTE, EVITANDO QUE O BANCO TENHA QUE ENTRAR EM CONTATO COM VOCÊ SOLICITANDO OS DOCUMENTOS, E, PORTANTO RETARDANDO A LIBERAÇÃO DOS RECURSOS.

5. Dicas e cuidados na escolha do imóvel

Para que não ocorram surpresas desagradáveis no andamento de seu processo ou até mesmo após a posse do imóvel, é importante que você observe alguns itens de sua futura residência, tais como:

- Visite o imóvel a ser adquirido, preferencialmente durante o dia, pois, na claridade, é possível observar os detalhes. Se possível, faça também uma visita à noite, para verificar a movimentação da rua, os freqüentadores, entre outros aspectos;
- Observe atentamente o estado geral da casa / do apartamento, a pintura, o quintal/área de lazer, as instalações elétricas, o telhado etc;
- Se possível, visite o imóvel após uma chuva. Essa oportunidade permitirá que você possa verificar os problemas relacionados a trânsito e à possibilidade de enchentes locais;
- Observe se o bairro tem muito barulho ou movimento, seja de trânsito ou de pessoas. Se você procura conforto, esses podem ser pontos desfavoráveis. Em contrapartida, se o que esta procurando é um local de mais movimentação, essas podem ser boas características de localização. Mas lembre-se que as características do local também influenciam no valor do imóvel;
- Fique atento também aos diferenciais que ficam aos arredores de seu imóvel, como pontos de ônibus, bancos, supermercados, farmácias, feiras, entre outros. Para quem procura imóveis para fins comerciais este fator é muito importante por conta da movimentação. Já para você que procura para moradia, além de ter fácil acesso a estes recursos, este imóvel também tende a ser bem valorizado;
- Nos casos de apartamento ou casas em condomínios, verifique se o valor da taxa de condomínio condiz com a média da região e padrão do imóvel e se esse valor não compromete seu orçamento;
- Se puder, faça uma pesquisa na prefeitura, para verificar se há débitos em atraso relativos ao imóvel e se há alguma restrição que possa impedir o uso futuro ou mesmo alguma irregularidade de área ou documental que possa depreciar o imóvel;
- Negocie com o vendedor prazos coerentes para pagamento total do imóvel até a efetivação do financiamento e liberação do recurso por parte do Banco, tendo

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

em vista que tal liberação ocorrerá após o registro do contrato no respectivo Serviço de Registro de Imóveis;

- Assegure-se de que o vendedor comprometa-se – formalmente – a fornecer toda a documentação do imóvel, e documentação pertinente a ele, com brevidade. Isso ajuda a agilizar o processo de contratação;
- Converse com os vizinhos, faça perguntas sobre o bairro. Sinta-se em casa literalmente;
- No caso de apartamentos ou casas em condomínio, converse com o síndico ou o zelador e pergunte se há pendências condominiais. Veja se há um sistema de segurança, se a vaga de garagem é exclusiva, se na última reunião de condomínio ficou deliberado que haverá desembolsos extras para fazer frente a algum débito ou obra, etc;
- Negocie com o vendedor para que você não faça desembolso de grandes valores a título de sinal, prevendo, ainda, a devolução deste em caso de não-concretização do negócio.

6. Linhas de Financiamento

Veja abaixo as linhas de financiamento para imóvel novo ou usado:

- Carteira Habitacional SFH;
- Carteira Habitacional Taxa de Mercado;
- Carteira Comercial Imobiliária.

Clique no link e conheça nosso Guia de Enquadramento, onde você terá mais informações sobre as condições de financiamento para cada linha. (Taxas, Prazos, % de Financiamento, Comprometimento de renda e em qual linha você pode utilizar o seu FGTS)

• Carteira Habitacional SFH

O Banco Central estabelece que para esta linha de crédito o valor de avaliação não pode ser superior a R\$ 500 mil e que o valor máximo de financiamento não pode ser superior a R\$ 450 mil.

Para obter as condições de financiamento para esta linha veja nosso Guia de Enquadramento e confira as condições permitidas atualmente. (prazo, taxa, % de financiamento e comprometimento de renda).

Nessa linha de crédito você pode utilizar os recursos do seu FGTS, como parte do valor de entrada do preço de venda, para reduzir o valor do financiamento. É permitido também utilizar os recursos do FGTS para pagamento de parte do valor das prestações mensais e realizar amortizações extraordinárias ou liquidação do financiamento. Atentem, para o cumprimento das regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS, indicadas no capítulo 11.

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

- **Taxa de Mercado**

Para esta linha de Crédito, o Bradesco estabelece limites especiais para imóveis que não se enquadram no SFH, conforme descrito abaixo:

- **Carteira Habitacional ***

Esta linha de financiamento visa a atender aos clientes que optaram por adquirir imóveis residenciais cujo valor de avaliação seja superior a R\$ 500 mil.

- **Carteira Comercial ***

Visa a atender aos clientes que desejam adquirir um imóvel comercial (salas e consultórios).

*Nestas linhas de financiamento, conforme legislação, não é permitido utilizar os recursos do FGTS.

7. Tipos de Operação

- Aquisição Simples
- Repasse de Plano Empresário
- Término de Construção (Isolada)
- *Aquisição à Vista com Utilização do FGTS
- Transferência de Dívida
- Revenda de Imóveis do Banco Bradesco S.A
- **Aquisição de Lote urbano (Terreno)

* - Neste tipo de operação, o Bradesco faz a intermediação de seus recursos do FGTS, junto à Caixa Econômica Federal.

** - O Lote urbano (Terreno) deve possuir infra-estrutura completa, bem como sua finalidade deve ser residencial.

Definição das Operações

- *Aquisição simples de imóvel novo ou usado*

Operação em que o Bradesco concede financiamento para complementar os recursos necessários para aquisição de imóvel residencial ou comercial.

- *Repasse Plano Empresário*

Nessa operação, concedemos financiamento aos clientes que desejam adquirir uma unidade de um empreendimento financiado pelo próprio Banco.

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

- *Término de Construção Isolada – Mutuário final Pessoa física*

Financiamento para término da construção de imóvel residencial, para clientes com escritura definitiva do terreno e com, no mínimo 30% dos serviços executados na obra, devendo o financiamento cobrir 100% do custo faltante.

- *Aquisição à vista com FGTS*

Operação em que o Bradesco faz a intermediação dos saques dos recursos do FGTS para a aquisição de imóvel residencial, observando as regras para utilização desses recursos.

- *Transferência de Dívida*

Operação em que o Bradesco concede financiamento da dívida de um contrato existente (refinancia), do atual devedor para um novo proponente.

A transferência de dívida está condicionada à aprovação do crédito, da mesma forma que um novo financiamento.

- *Revenda de Imóveis do Banco Bradesco S.A.*

Operação em que o Bradesco concede financiamento para complementar os recursos necessários para aquisição de imóvel residencial ou comercial de sua propriedade, vendido por meio de leilão ou de forma direta.

- *Aquisição de Lote urbano (Terreno)*

Operação em que o Bradesco concede financiamento para aquisição de Lote urbano, com infra-estrutura completa, deve ser para fins residenciais, e o mesmo pode ser individual ou pertencer a loteamento devidamente regularizado.

8. O que são Sistemas de Amortização ?

São modelos matemáticos desenvolvidos para operações de empréstimos e financiamentos, envolvendo desembolso periódico do principal e encargos financeiros, objetivando quitar a dívida ao final do prazo contratado.

8.1. SAC – Sistema de Amortização Constante

Trata-se do sistema adotado atualmente pela maioria dos Bancos nos financiamentos imobiliários. É inclusive um dos sistemas usados pelo Bradesco.

O processo de formação da prestação inicial leva a um encargo mensal inicial superior ao encargo mensal inicial obtido por meio da Tabela Price.

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

Nesse sistema, ao longo do prazo da operação, a cota de amortização (A) é constante, já a parcela referente ao valor dos juros (J) é decrescente, Como na sua evolução existe uma razão de decréscimo mensal, isso faz com que, mantida a estabilidade da Taxa Referencial (TR), o encargo mensal seja decrescente, ao longo do tempo.

8.2. TP - Tabela Price

Esse sistema, amortiza o saldo devedor (principal = valor originalmente financiado) mensalmente, mas será verificada a redução do saldo devedor de maneira expressiva somente após decorrido cerca de 50% do prazo contratado.

As prestações calculadas neste sistema são constantes, em termos reais, para todos os meses do financiamento. A utilização da TP implica em se realizar pequenas amortizações iniciais no saldo devedor, sendo a maior parte da prestação representada pelo pagamento de juros. Cada prestação é composta de uma cota de amortização e outra de juros, que variam em sentido inverso ao longo do prazo de financiamento, ou seja, enquanto mês a mês aumenta a cota de amortização, decresce a cota do valor dos juros.

9. Conheça as etapas do financiamento

A [relação de documentos](#) necessários para cada etapa do financiamento pode ser adquirido acessando a [Minha Lista](#) em nosso [Selecionador de Documentos](#), ferramenta criada especialmente para atender você, de acordo com o seu perfil.

Consulta de Crédito

Nesse processo verificam-se as restrições impeditivas nos órgãos públicos, e a capacidade de pagamento das prestações por parte do(s) comprador(es).

Atenção: Caso você já saiba antecipadamente que possui algum restritivo de crédito, providencie a regularização antes de solicitar a avaliação do imóvel, isso evitará aborrecimentos e custos desnecessários.

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

Avaliação do Imóvel

Após a aprovação da Consulta de Crédito, será necessário avaliar o imóvel objeto da garantia.

A avaliação do imóvel a ser financiado será feita por uma empresa terceirizada pelo Bradesco, com agendamento prévio da data da visita com o comprador do imóvel ou a pessoa indicada.

A avaliação é uma etapa importante, pois o Bradesco irá verificar se o imóvel preenche os requisitos do financiamento, o enquadramento respectivo e a suficiência da garantia.

Elaboração de Contrato

Após a aprovação do crédito e concluída a Avaliação do imóvel, providenciar toda a documentação necessária para envio à agência Bradesco onde possui conta corrente. A documentação será analisada sob a ótica jurídica e efetuado a conferência dos cálculos. Após elaboração das análises, comprador(es) e vendedor(es) serão convidados a comparecerem na agência para as devidas assinaturas, na seqüência você deve recolher o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, de acordo com os prazos e percentuais fixados na legislação expedida pela Prefeitura do Município a que o imóvel esteja vinculado, e encaminhar o contrato para registro no Serviço de Registro de Imóveis a que

pertença o imóvel. Posteriormente, quando o Serviço de Registro de Imóveis houver procedido ao registro, você deverá entregar uma via do contrato, devidamente registrado, juntamente com a matrícula original fornecida e uma cópia do recolhimento do ITBI, na Agência de sua conta, para que possamos liberar o recurso na conta corrente do Vendedor.

Importante : A documentação que será entregue na agência deve estar completa, caso não esteja, será necessário à interrupção do processo para regularização, o que compromete o prazo previsto para a contratação da operação.

Se toda a documentação estiver em ordem, o prazo médio para efetivar a operação é de 30 dias. Caso haja utilização do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) na composição do valor de entrada, o prazo poderá ser prolongado.

Observações:

1) Os prazos são estimados, não caracterizando qualquer responsabilidade por parte do Banco, caso não sejam cumpridos.

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

- 2) O Bradesco, visando resguardar os direitos do cliente que esta adquirindo o imóvel e a integridade da operação, poderá vir a solicitar outros documentos e/ou esclarecimentos tanto dos compradores como dos vendedores, sempre que julgar prudente e essencial para a concretização da operação.
- 3) Nas operações que envolvam recursos do FGTS o Bradesco age apenas como agente intermediário e não tem qualquer responsabilidade ou poder de decisão quanto a liberar ou não estes recursos, cabendo exclusivamente à Caixa Econômica Federal – CEF estas decisões.

10. Condições para utilizar os recursos do FGTS

Dentro do financiamento imobiliário existem três situações em que é permitido utilizar os recursos do FGTS, desde que a operação esteja (enquadradas/contratadas) dentro das condições permitidas pelo SFH e também pelo Conselho Curador do FGTS:

- Na aquisição de imóvel residencial urbano e concluído;
- Na amortização ou quitação do saldo devedor do contrato de financiamento imobiliário contratado nas condições mencionadas;
- No pagamento de parte do valor das prestações de financiamento imobiliário contratado nas condições mencionadas.

10.1 Aquisição de imóvel residencial urbano concluído

a) O trabalhador que não seja titular de financiamento ativo no âmbito do SFH e que não possua moradia própria, nem seja usufrutuário de imóvel residencial, nem promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial concluído nas seguintes condições:

a.1) Imóvel localizado em qualquer parte do Território Nacional que seja objeto de financiamento ativo no âmbito do SFH;

a.1.1) Imóvel localizado no mesmo município do exercício de sua ocupação principal, incluindo os municípios limítrofes e integrantes da mesma Região Metropolitana; e

a.1.2) Imóvel localizado no município de sua atual residência.

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

OBS.: Não é considerado promitente comprador ou proprietário de imóvel residencial, aquele que detenha fração ideal igual ou inferior a 40% de um único imóvel.

a.2) O trabalhador que tenha perdido o direito de residência em imóvel de sua propriedade, em decorrência de separação judicial devidamente homologada pelo juízo competente e que não tenha outro imóvel residencial nas condições definidas acima.

a.3) O trabalhador que tenha 03 (três) anos de trabalho sob o regime de FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não.

a.4) O trabalhador detentor de usufruto de imóvel residencial urbano, desde que renuncie expressamente a essa condição, devidamente registrada no Serviço de Registro de imóveis, em data anterior à utilização do FGTS.

b) Destinação do Imóvel

O imóvel deve destinar-se à moradia própria do trabalhador e essa condição deve ser declarada pelo mesmo, formalmente, sob penas da Lei.

Obs.: É necessário que o trabalhador resida no imóvel objeto do uso do FGTS.

c) Requisitos do Imóvel

O imóvel deve atender aos seguintes requisitos:

- c.1) Ser de uso residencial urbano;
- c.2) Ter o seu valor de avaliação fixado dentro do limite máximo estabelecido para o valor de avaliação nas operações de SFH, na data da contratação da utilização do FGTS;
- c.3) Estar registrado no Serviço de Registro Imobiliário de sua circunscrição;
- c.4) Não Ter sido objeto da utilização do FGTS em sua aquisição ou liberação de última parcela de construção, há menos de 03 (três) anos; e,
- c.5) Ser financiável no âmbito do SFH.

d) Localização do imóvel

O imóvel deve estar localizado:

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

d.1) No mesmo município onde o trabalhador exerça sua ocupação principal, incluindo os municípios limítrofes ou integrantes da mesma Região Metropolitana; ou

d.1.1) No município onde o trabalhador comprove residir pelo período mínimo de 01 (um) ano.

d.2) É facultado ao trabalhador que não seja titular de financiamento ativo no âmbito do SFH, nem usufrutuário, proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial concluído ou em construção, em qualquer parte do Território Nacional, substituir o cumprimento às exigências referidas nas letras "d.1" e "d.1.1" descritas acima, pela apresentação de comprovante de residência no mesmo município onde pretenda adquirir um imóvel com uso do FGTS, independente do tempo em que lá reside.

d.3) Para tanto, o trabalhador deve apresentar, além da declaração de não possuir imóvel nas condições impeditivas a utilização do FGTS, os seguintes documentos:

d.3.1) Declaração de bens efetuada à Receita Federal, IRPF do último exercício, ou

d.3.1.1) A Declaração Anual de Isento – DAI, na forma exigida pela Receita Federal, e,

d.3.1.2) Um comprovante de residência no mesmo município onde pretenda adquirir pelo período mínimo de 01 (um) ano.

d.3.2) Para todos os casos, é devida a apresentação de um comprovante de residência no município onde o trabalhador pretenda adquirir.

e) Aquisição a vista de imóvel residencial por mais de um trabalhador

É admitida a aquisição a vista **(sem financiamento)** de imóvel residencial concluído, com o FGTS, por mais de um trabalhador, independente da existência de grau de parentesco entre eles, desde que todos declarem a destinação do imóvel adquirido, que deve ser a residência própria de todos os adquirentes que forem utilizar o FGTS, e desde que atendam aos demais requisitos para a operação.

f) Limite de utilização do FGTS na Aquisição de imóvel concluído

O valor do FGTS a ser utilizado na aquisição de imóvel residencial concluído, somado ao valor do financiamento. Se houver, não pode ultrapassar o menor dos dois valores, entre:

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

- f.1) Valor da compra e venda, ou
- f.1.1) Valor da avaliação do imóvel, efetuada pelo agente financeiro responsável pela operação.

10.2 Amortização ou quitação do saldo devedor

a) O trabalhador que tenha 03(três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não.

a.1) O trabalhador que seja titular ou coobrigado desse contrato.

a.2) O trabalhador que atenda aos requisitos do SFH, quanto à titularidade de financiamento no SFH ou propriedade de outro imóvel residencial, na data da concessão do financiamento a ser amortizado ou liquidado.

a.2.1) Observar que a possibilidade de utilização de FGTS por cônjuges, deve ser avaliada a partir da verificação do regime de bens adotado no casamento e das disposições legais constantes no Código Civil Brasileiro, para cada regime.

b) Requisitos do financiamento

O financiamento deve ser regularmente concedido no âmbito do SFH, no que tange a propriedade de imóvel em condição impeditiva à obtenção de financiamento no âmbito desse sistema, bem como, pelo atendimento às condições relativas à localização do imóvel e seu valor de avaliação, na data da contratação do referido financiamento, pelo trabalhador.

c) Intervalo mínimo entre utilizações do FGTS

c.1) O intervalo mínimo para utilização do FGTS em amortização ou liquidação do saldo devedor do financiamento, é de 02 (dois) anos, contados a partir da data da última amortização/liquidação procedida pelo mesmo trabalhador.

c.1.1) O intervalo acima diz respeito à utilização por um mesmo trabalhador, podendo o coobrigado de um financiamento amortizado há menos de dois anos utilizar seu FGTS para nova amortização/liquidação do mesmo financiamento, desde que atenda aos demais requisitos para a modalidade.

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

d) Liquidação do saldo devedor

d.1) A liquidação do saldo devedor do financiamento, com o FGTS deve atender os seguintes requisitos:

d.1.1) O financiamento a ser liquidado, deve ter sido regularmente concedido no âmbito do SFH;

d.1.2) O trabalhador deve ser titular ou coobrigado do contrato de financiamento a ser liquidado; e,

d.1.3) O trabalhador deve contar com 03(três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não.

10.3 Pagamento de parte do valor das prestações do financiamento

Veja as condições para quem pode utilizar os recursos do FGTS, para pagamento de parte do valor das prestações.

a) O trabalhador que tenha 03 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não.

a.1) O trabalhador que seja titular ou coobrigado desse contrato.

a.2) O trabalhador que atenda aos requisitos do SFH, quanto à titularidade de financiamento no SFH ou propriedade de outro imóvel residencial, na data da concessão do financiamento.

a.2.1) Observar que a possibilidade de utilização de FGTS por cônjuges, deve ser avaliada a partir da verificação do regime de bens adotado no casamento e das disposições legais constantes no Código Civil Brasileiro, para cada regime

b) Requisitos do financiamento

O financiamento deve ser regularmente concedido no âmbito do SFH, no que tange a propriedade de imóvel em condição impeditiva à obtenção de financiamento no âmbito desse sistema, bem como, pelo atendimento às condições relativas à localização do imóvel e seu valor de avaliação, na data da contratação do referido financiamento, pelo trabalhador.

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

c) Limites para utilização

O valor a ser movimentado na conta vinculada do FGTS, poderá ser utilizado para pagamento de até 80% do valor da prestação, independente da composição da renda familiar.

d) Valor do FGTS a ser utilizado

O valor do FGTS a ser utilizado corresponde ao percentual máximo de até 80%, multiplicado pelo valor da prestação do mês do pedido e multiplicado pelo número de prestações a serem pagas com utilização do FGTS, limitado ao saldo da conta vinculada.

e) Prazo de utilização

e.1) Os recursos debitados da conta vinculada são utilizados para pagamento de parte do valor da prestação em 12 parcelas mensais.

e.1.1) Em se tratando de prazo remanescente do contrato de financiamento, quando este for inferior a 12 meses, o FGTS pode ser utilizado para o período faltante.

e.2) A utilização do FGTS para pagamento de parte do valor das prestações, tem início na primeira prestação vincenda após a data em que foi efetuada a operação.

10.4 – Documentação comprobatória da operação

Para habilitar-se à utilização do FGTS nas modalidades de Aquisição de imóvel residencial concluído, o trabalhador deve apresentar os documentos comprobatórios do atendimento aos requisitos normativos, conforme descrito a seguir:

a) Tempo de trabalho sob o regime do FGTS

a.1) Carteira de Trabalho (CTPS) – folhas da identificação civil e do(s) contrato(s) de trabalho; ou

a.2) Extrato(s) da(s) conta(s) vinculada(s) do FGTS, caso o tempo de duração do(s) respectivo(s) não seja(m) suficiente(s) para compor o período de 03 (três) anos, deverá ser exigida a apresentação da CTPS; ou

a.3) Declaração do órgão gestor da mão de obra ou do sindicato, conforme o caso, em se tratando de trabalhador avulso.

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

b) Local de ocupação principal

b.1) Carteira de Trabalho – folhas da identificação civil, do contrato de trabalho e das anotações; ou

b.2) Declaração do empregador – em papel timbrado ou com carimbo do CNPJ da empresa e com a identificação funcional do responsável pela declaração, contendo endereço e telefone da empresa; ou

b.3) Contracheque de pagamento mensal que contenha o local da ocupação principal.

Importante: Autônomos e afins devem apresentar a inscrição no Cadastro de Contribuintes mobiliários – CCM ou Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, da Prefeitura do Município onde exerce sua ocupação principal.

c) Local da residência atual

Comprova-se, mediante apresentação de 01 (um) documento, entre os listados abaixo:

c.1) Contas de água, luz, telefone, gás TV por assinatura ou outra conta de concessionária pública; ou

c.2) Extrato(s) da(s) conta(s) vinculada(s) do FGTS ou extrato(s) de conta(s) bancária(s) ou fatura(s) de cartão de crédito; ou

c.3) Recibo(s) de: condomínio ou de aluguel, acompanhados do contrato de locação registrado, na data da contratação, em Cartório de títulos e Documentos, ou, na falta do registro do instrumento, o mesmo deve ser apresentado acompanhado da Declaração IRPF do trabalhador, referente ao último exercício fiscal ou Declaração Anual de Isento – DAI, conforme legislação vigente.

d) Comprovação de residência

Comprova-se a residência pelo período mínimo de 01(um) ano, apresentando 01 (um) tipo de documento, entre os citados acima (item c), na forma a seguir exemplificada:

EX.: Conta de luz de Jan/2002

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

e) Destinação do imóvel

Declaração do trabalhador sob as penas da Lei, de que o imóvel destina-se à sua moradia.

f) Propriedade de Imóvel ou titularidade de financiamento no SFH

Comprova-se a não titularidade de financiamento no SFH ou propriedade de outro imóvel em condições impeditivas, mediante apresentação dos documentos abaixo:

f.1) Declaração do trabalhador, sob as penas da Lei, de não ser proprietário ou promitente comprador/cessionário, de imóvel residencial concluído, nem titular de financiamento no SFH; e

f.2) Para as aquisições realizadas sem financiamento, à vista, e para as operações com financiamento concedido fora do âmbito do SFH, é exigida a apresentação da Declaração de Imposto sobre a Renda de Pessoa Física ou Declaração Anual de Isento – DAI, conforme o caso, referente ao último exercício;

g) Do imóvel

Para ser objeto de utilização dos recursos do FGTS nas modalidades de aquisição de imóvel residencial concluído, o trabalhador deve apresentar os seguintes documentos, referentes ao imóvel a ser adquirido:

g.1) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;

g.2) Opção de Compra e Venda, ou documento similar;

g.3) Laudo de avaliação emitido pelo Banco *;

g.4) IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano;

g.5) Qualquer documento, que comprove que o imóvel não foi objeto de utilização do FGTS em sua aquisição, nos últimos 03 (três) anos.

* - Os serviços são executados por empresa contratada pelo Banco.

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

11. Perguntas e respostas

1) *O Bradesco permite a composição da renda entre irmãos, pais e filhos ou outros componentes da família?*

R: Não, apenas é permitida a composição de renda entre marido e mulher ou casais que tenham união estável.

2) *Existe valor mínimo para pagamento de parcelas no Crédito Imobiliário Bradesco?*

R: Sim, a prestação inicial, para qualquer operação, não poderá ser inferior a R\$ 200,00.

3) *Quais são as despesas iniciais até a contratação e após a assinatura?*

R: Antes da assinatura:

Taxa de Avaliação, cobrada pelo engenheiro credenciado, a qual será debitada em conta corrente do solicitante.

Até a assinatura do contrato:

Seguro no ato;

Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), recolhido na prefeitura onde se localiza o imóvel (verificar valor na Prefeitura). Esse recolhimento é necessário para dar entrada no Serviço de Registro de Imóveis;

Taxa de Registro no Serviço de Registro de Imóveis (verificar valor no Cartório).

4) *O FGTS pode ser utilizado no término da construção?*

R: Se a operação estiver enquadrada no SFH, após a apresentação dos documentos finais da obra (Habite-se, CND do INSS e Averbação da Construção) o cliente poderá utilizar o FGTS para amortizar ou quitar o Saldo Devedor, ou ainda para pagar parte das prestações.

5) *Qual a forma de reajuste das prestações e Correção do Saldo Devedor?*

R: Mensalmente, pelo mesmo índice utilizado para remuneração básica – Taxa Referencial (TR) - dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança, da mesma data do contrato.

6) *Qual a forma de pagamento das prestações?*

R: São pagas através de débito em conta corrente. Não há débito parcial. É necessário que você faça a provisão na conta corrente suficiente para o pagamento da prestação.

7) *Existe financiamento para imóvel Rural?*

R: Não, somente existe linha de crédito para imóveis urbanos (casas, apartamentos, salas comerciais e terreno).

8) *O Banco financia imóveis residenciais sem vaga de garagem?*

R: Não, somente financiamos imóveis que possuam, no mínimo, uma vaga de garagem.

Cartilha Crédito Imobiliário – Pessoa Física

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Acreditamos que as informações disponibilizadas possam ter atendido as suas expectativas. Esperamos que você faça um excelente negócio e que seja muito feliz em seu novo lar.

LEMBRETE: Após efetuar a leitura desta cartilha que foi desenvolvido para VOCÊ, que é, ou que deseja ser cliente do Bradesco, continue a navegar em nosso Site, conheça outras informações sobre o Crédito Imobiliário, e visite-nos regularmente, pois sempre temos novidades.

Alô Bradesco

SAC - Serviço de Apoio ao Cliente

Cancelamentos, Reclamações e Informações - **0800 704 8383**

Deficiente Auditivo ou de Fala - **0800 722 0099**

Atendimento 24 horas, 7 dias por semana

Ouvidoria - 0800 727 9933

Atendimento de segunda a sexta-feira das 8h às 18h, exceto feriados