

CLASSIFICADOS O ESTADO DE S. PAULO

Para anunciar (11) 3855 2001

Domingo, 3 de agosto de 2008

imóveis 2



Crédito na planta é mais simples

Aprovação do financiamento depende apenas da documentação apresentada pelo comprador do imóvel

Renata Gama

A burocracia para quem adquirir um imóvel financiado na planta é menor do que na compra do imóvel pronto. Na planta, a aprovação do crédito costuma se basear apenas nas informações oferecidas pelo comprador. Ele, por sua vez, deve se cercar com o máximo de informações possíveis sobre o projeto e sobre a empresa construtora, para se proteger do risco da não entrega.

Uma das recomendações primordiais é checar o memorial de incorporação da obra. "A consulta é gratuita no cartório de registro de imóveis, mas pouca gente sabe disso", afirma o diretor-executivo do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (Irib), Carlos Eduardo Duarte Fleury. O documento mostra se o terreno está quitado ou alienado e se a incorporação está aprovada na Prefeitura.

Na hora de financiar, a lista de documentos exigidos é relativamente enxuta. É que, neste caso, não serão pedidos documentos do imóvel e do vendedor. Apenas são necessárias certidões pessoais e de idonei-

dade financeira do comprador.

O comprador deve ainda estar atento se o crédito é feito direto com a construtora ou se por meio de banco. Quando é feito pela construtora, não costuma haver cobrança de juros durante a construção da obra. Já no financiamento bancário, há instituições que cobram a taxa desde a primeira parcela.

No ato da entrega das chaves, quem opta pelo financiamento bancário na planta tem o crédito automático, sem burocracia, caso tenha histórico de bom pagador ao longo da obra. Já no financiamento pela construtora, quando as chaves são entregues, ele deve quitar a dívida ou oferecer um financiamento bancário. "Se por ventura não sair o financiamento, o comprador terá que pagar com recursos próprios, ou ficará sujeito a multas e juros de forma indefinida", alerta Hamilton Quirino, advogado especializado em direito imobiliário. Para ter certeza de que não haverá transtorno, "é preciso, por exemplo, acompanhar a averbação da construção junto ao Registro de Imóveis, pois sem isso não sai financiamento." ●



MARCELO XIMENEZ/AF

REGISTRO - Memorial de incorporação mostra se obra é aprovada

CUIDADOS NO FINANCIAMENTO PELA CONSTRUTORA

● **Juros** - Saber se há pagamento de juros durante a obra, ou se a taxa será cobrada apenas ao receber as chaves;

● **Informações** - Saber se o terreno está alienado, hipoteca, e qual o prazo de liberação ao final do pagamento. É muito comum que a pessoa pague e a construtora

não tenha ainda dado baixa na hipoteca;

● **Patrimônio de afetação** - Saber se o projeto está registrado em regime de Patrimônio de Afetação, o que garante que a verba recolhida pela empresa por meio da venda de unidades seja aplicada na obra.

PELO BANCÁRIO

● **Juros** - Saber se os juros incidem desde a compra na planta, ou se apenas ao final da construção, e qual o índice de correção monetária, durante e depois da obra;

● **Documentação** - Saber se a empresa está plenamente regularizada junto ao banco, para evitar que a falta de documentos da empresa venha a retardar ou inviabilizar o financiamento;

● **Facilidade** - Conforme as condições oferecidas, dê preferência ao banco que for indicado pela construtora. Geralmente, o banco já analisou toda a sua documentação. Muitos compradores procuram outros bancos para pagar taxas menores, mas às vezes a empresa não está registrada;

● **Sistema** - É importante conhecer o sistema de financiamento adotado, procurando informações técnicas sobre a modalidade de mais usada atualmente (alienação fiduciária, cuja inadimplência de três meses pode gerar a imediata perda do imóvel em leilão extrajudicial).

IMÓVEL PRONTO

Neste caso, o comprador deve se cercar de uma série de documentos:

● **Sinal** - Oferecer o menor valor possível, com cláusula de devolução, em caso de haver problema na documentação do vendedor;

● **Contrato** - Estabelecer um prazo razoável, de 60 dias no mínimo, para que seja aprovado o financiamento;

● **Avaliação** - Solicitar prévia avaliação do valor do imóvel e toda a documentação, do imóvel, do vendedor e também do comprador, para evitar ultrapassar o prazo a ser contratado entre as partes, com incidência de multas ou perda do sinal;

● **Planejamento** - Saber de antemão, junto ao banco, que terá condições financeiras de assumir o valor do financiamento;

● **Restrições** - Saber se não tem nenhuma restrição junto aos órgãos de crédito (Serasa, SPC, etc).

SEMINOVOS FERNANDEZ MERA

www.fernandezmera.com.br/seminovos

As melhores oportunidades nos melhores bairros de São Paulo e região de Alphaville e Tamboré.

ACLIAMAÇÃO

PRÓX. AO PARQUE ACLIAMAÇÃO
3 dts (1 ste) - 2 vgs - 73m² á.ú.
Excl. local, apto. seminovo, coz. planejada, armários.
R\$ 330 mil - ID 12272/F

BROOKLIN

VISTA PANORÂMICA
2 dts (1 ste) - 2 vgs - 73m² á.ú.
R. Portugal, apto 2006, h. office, lazer.
R\$ 385 mil - ID 13558/F

JD. PAULISTA - CASA

LOCALIZAÇÃO NOBRE
3 sts - 3 vgs - 393m² á.ú.
Casa alto padrão em r. tranquila, cercada de facilidades.
ID 13443/F

SAÚDE

ENTREGUE EM JUNHO/2008
4 dts (2 sts) - 2 vgs - 107m² á.ú.
Terrço c/ churrasqueira, lazer completo.
R\$ 465 mil - ID 13415/F

ALTO DE PINHEIROS

RUA SEM SAÍDA
3 sts - 2 vgs - 350m² á.ú.
Casa muito bem localizada, liv. c/ lareira, 329m² terr., piscina.
ID 13490/F

CHÁC. MONTE ALEGRE

CASA DE ALTO PADRÃO
5 dts (4 sts) - 3 vgs - 491m² á.ú.
Linda casa c/ 2 pavimentos, 639m² terr., pisc. e churras.
ID 13428/F

PQ. PRÍNCIPES - CASA

MARAVILHOSA!
3 dts (2 sts) - 3 vgs - 173m² á.ú.
Muito agradável, c/ lareira e h. theater.
R\$ 600 mil - ID 11008/F

VILA MARIANA

METRÔ KLABIN E VL. MARIANA
2 dts - 2 vgs - 86m² á.ú.
Cond. c/ lazer completo, apto. seminovo, andar alto.
R\$ 350 mil - ID 13325/F

● **Vendas e Locação.**

● **Parceria com a Rede Secovi.**

● **Ajudamos você a escolher o melhor banco.**

● **Corretores especializados e altamente treinados.**

● **Tour Virtual para a seleção prévia dos imóveis.**

● **Consultores exclusivos.**

● **Atendimento on-line.**

● **Sistema integrado para buscas muito mais rápidas e fáceis.**

● **Ampla carteira de imóveis exclusivos.**

Rede Secovi de Imóveis

Consulte também outras ofertas:

3066-1212

FERNANDEZ MERA

negócios imobiliários

Cadastre seu imóvel par ser vendido por milhares de corretores de nossa empresa e da Rede Secovi.

Av. Brig. Luís Antonio, 4910 - Cep: 01402-002 - Jd. Paulista - São Paulo - Creci 5.425-J - seminovos@fernandezmera.com.br - Dados fornecidos pelos proprietários. Imagens meramente ilustrativas.