

# # Guia completo do Crédito Imobiliário





## VOCÊ JÁ CONHECE O HOMER?

Somos uma plataforma completa para corretores formarem parcerias imobiliárias. Pensando na vida agitada de um corretor, criamos uma ferramenta online, em forma de aplicativo e site, onde você publica os imóveis que representa e que procura para seus clientes. Nossos robózinhas fazem o cruzamento dos dados e encontram automaticamente as melhores parcerias.

Sabemos que muitos corretores sentem-se inseguros na hora de fazer parcerias com medo de não receber a comissão do parceiro após a conclusão da negociação. Pensando nisso, se você e seu parceiro fecharem um negócio através do Homer, a gente **GARANTE** que você receba a **comissão** caso o seu parceiro receba e não repasse a sua parte. Iniciou uma parceria pelo Whatsapp e quer garantir a sua comissão? Formalize a negociação com seu parceiro usando o Homer e não fique sem comissão!

Já deu pra entender uma das vantagens de ser Homer? Você não precisa mais ficar perdido nos grupos de parcerias no WhatsApp. Tudo isso de forma segura, você não precisa se preocupar em ter outros corretores se aproveitando dos seus imóveis. E o melhor: **totalmente gratuito e sem participação na comissão.**

[PARA ACESSAR O HOMER CLIQUE AQUI](#)

# ÍNDICE

Afinal, o que é financiamento imobiliário e como funciona?.....	04
Quais são os tipos de financiamento do mercado?.....	06
Sistema Financeiro de Habitação (SFH).....	07
Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).....	09
Os sistemas de amortização mais utilizados.....	11
Sistema de Amortização Constante (SAC) - parcelas decrescentes.....	12
Tabela Price - parcelas constantes.....	13
Passo a passo do crédito imobiliário com o Homer.....	14
Dicas do Homer.....	17
Conclusão.....	21



## Afinal, o que é financiamento imobiliário e como funciona?

Financiar um imóvel significa, basicamente, comprar uma propriedade com dinheiro de terceiros, sendo o terceiro em geral uma instituição bancária. A prática é muito vantajosa para o cliente que não pode comprar o imóvel à vista, desde que a escolha da instituição e as condições de financiamento (taxas de juros e prazo de contrato, por exemplo) sejam compatíveis com o perfil.

O primeiro passo para quem está decidido a financiar uma habitação é encontrar o imóvel ideal. Esse imóvel pode ser novo ou usado, estar ou não incorporado a alguma construtora, ser na planta ou pronto para morar. O papel do corretor neste momento é orientar sobre qual das opções corresponde melhor às expectativas do seu cliente.

A taxa de juros pelo empréstimo vai variar de banco para banco e possui inúmeras variáveis, podendo tornar o crédito imobiliário um procedimento burocrático e lento. Tal fato torna bastante relevante a pesquisa pelas melhores condições de financiamento, portanto ter a ajuda de quem conhece os processos, os documentos e os trâmites é fundamental para que a sua análise de crédito seja aprovada em menos tempo e para ter certeza de que o seu cliente está fazendo um bom negócio.

Contar com uma empresa parceira como o Homer é essencial para facilitar o processo de financiamento imobiliário. Atuamos analisando as condições das linhas de crédito do mercado imobiliário e do consumidor, oferecendo as melhores opções de financiamento de modo a encontrar a solução ideal para os interesses e o bolso do cliente.





## Quais são os tipos de financiamento do mercado?

Agora que você já sabe como é o funcionamento básico de um financiamento, vamos te explicar os tipos dessa operação.

Existem duas únicas formas de financiar um imóvel no Brasil: pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). A principal diferença entre os dois sistemas está no cálculo do financiamento.

Normalmente, o SFH tem menor taxa de juros anuais, pois existe uma lei que proíbe os bancos de cobrarem mais do que 12% de juros ao ano. Outra diferença é que, no SFH, é possível utilizar o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) no financiamento. Em seguida, listamos as características de cada sistema.



## **Sistema Financeiro de Habitação (SFH)**

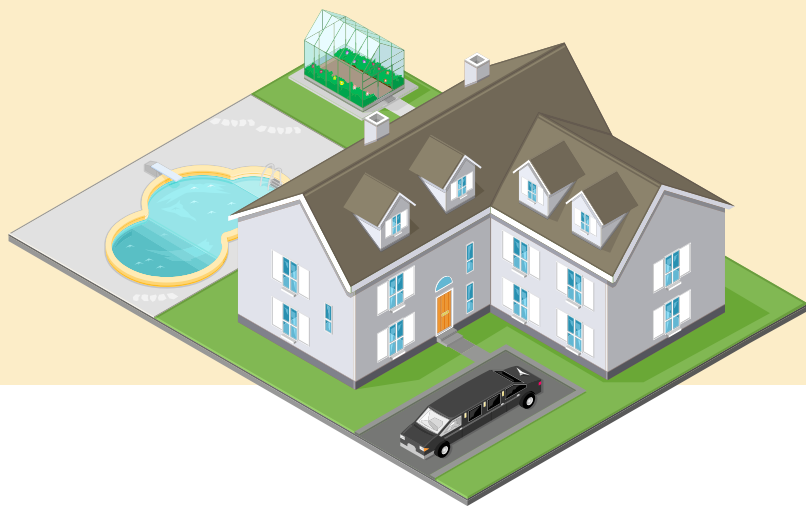
Essa modalidade de financiamento foi desenvolvida pelo Governo Federal e é garantida pelos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE). Criado e regulamentado pela Lei 4.380/64, o sistema rege a maioria dos financiamentos imobiliários que acontecem no país.

Um financiamento através do SFH possui as seguintes características:

# SFH

- Permitido apenas para imóveis residenciais;
- O FGTS pode ser utilizado conforme regras pré-estabelecidas;
- A propriedade precisa ser o primeiro imóvel do comprador e estar localizada em sua cidade de residência ou trabalho;
- O valor máximo da habitação deve ser de R\$ 1,5 MM para os Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Distrito Federal e de R\$ 950 mil para os demais Estados;
- O prazo máximo de financiamento é de até 420 meses (35 anos);
- A taxa máxima de juros é de até 12% ao ano;
- O limite de financiamento pode ser de até 90% na tabela SAC (em que o valor das parcelas diminui ao longo do contrato) ou de até 80% na tabela Price (em que o valor das parcelas se mantém constante).





## Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)

Essa modalidade de financiamento também foi criada pelo Governo Federal, com o objetivo de suprir as carências do SFH. Ou seja, ele serve para valores avaliados em mais de R\$950 mil para Minas Gerais, Rio de Janeiro, São Paulo e Distrito Federal ou R\$800 mil para os demais Estados. Por isso, aqui há um risco maior que logo é refletido nas taxas de juros maiores e variáveis.

Um financiamento através do SFI deve ter as seguintes características:

# SFI

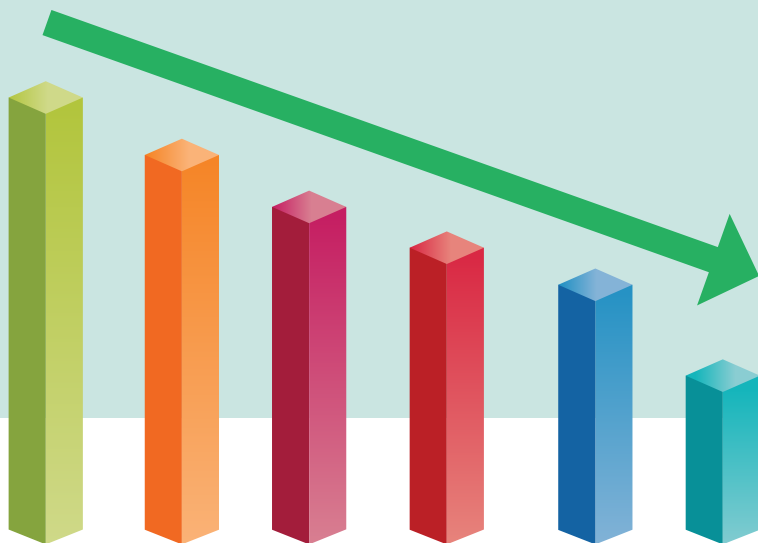
- Permitido tanto para imóveis residenciais quanto para imóveis comerciais;
- Não é permitido utilizar o saldo do FGTS no financiamento;
- A propriedade pode estar localizada em qualquer lugar do país e não precisa ser o primeiro imóvel do comprador;
- Não há limite de valor;
- O prazo máximo de financiamento é de até 420 meses (35 anos) para imóveis residenciais e de até 120 meses (10 anos) para imóveis comerciais;
- A taxa de juros varia conforme a instituição bancária, geralmente ultrapassando 12% ao ano;
- O limite de financiamento pode ser de até 100% nas tabelas SAC ou Price.



## Os sistemas de amortização mais utilizados

Conhecendo como funciona um empréstimo imobiliário e quais os componentes da sua parcela, que ajudam a entender como é feito o cálculo das prestações e os juros a serem pagos, fica mais fácil explicar para o seu cliente a amortização da dívida. Cada sistema vai de acordo com o banco e o tipo de financiamento que foi adotado.

Amortização é o percentual da parcela que corresponde à devolução do valor emprestado pelo banco. Nesse sentido, confira abaixo os sistemas de amortização disponíveis aos consumidores:



## Sistema de Amortização Constante (SAC) Parcelas Decrescentes

A tabela SAC — Sistema de Amortização Constante —, como o próprio nome sugere, mantém o valor amortizado mensal constante ao longo de toda aquitação do financiamento. No entanto, engana-se quem pensa que, devido a isso, a parcela possuirá o mesmo valor: os juros são cobrados de forma decrescente ao longo do prazo de pagamento.

Dessa forma, as primeiras prestações possuem os maiores valores, sendo a última a mais barata de toda a dívida. Para quem possui condições financeiras, pagar a maior parte do crédito no começo pode ser interessante — visto que, com parcelas menores, será mais fácil se manter adimplente.



## Tabela Price - Parcelas Constantes

Tabela Price - A tabela Price, também conhecida como sistema francês de amortização, é o único modelo de financiamento imobiliário em que as prestações se mantêm sempre no mesmo valor.

No entanto, por mais que o boleto chegue sempre com o mesmo valor, não significa que a composição segue pelo mesmo caminho. No começo a maior parte da parcela é composta pela amortização, no fim da quitação da dívida a taxa de juros será predominante.



## Passo a Passo do Crédito Imobiliário com o Homer

### 01 - Pré aprovação de crédito

Comece o financiamento tendo uma ideia dos valores que o seu cliente vai precisar desembolsar na compra do imóvel desejado. Preencha o valor do imóvel e o valor que ele pretende financiar, que em segundos você terá em suas mãos uma visão da evolução das parcelas. Atenção: as mensalidades do financiamento não podem ultrapassar 35% da renda mensal do cliente.

Para seu cliente que precisa vender o imóvel atual para comprar o novo, vamos acabar com esse problema de permuta que muitas vezes faz a sua venda não sair. Conte com o Crédito com Garantia Imobiliária: financiamos o pagamento da entrada do imóvel novo, dando um prazo amplo para você fazer uma boa venda do imóvel antigo do cliente.

## 02 - Pedido de crédito

Fora do Homer, seu cliente levaria semanas para cotar com diferentes bancos. Ao trazer o financiamento para dentro de nossa plataforma já rodamos a análise de crédito com todos os bancos por você. Assim, você poupa o seu tempo e o do cliente dando maior agilidade à negociação.

## 03 - Aprovação do crédito e análise jurídica

Para garantir a operação de compra e venda do imóvel, os bancos exigem documentos e uma avaliação do imóvel que está à venda. Esta documentação é analisada minuciosamente para garantir a segurança dos envolvidos. Geralmente são necessários os seguintes documentos, podendo variar dependendo da instituição financeira:

- Matrícula do Imóvel
- IPTU Atualizado
- Formulário do Comprador e Formulário de Declaração de Saúde
- Formulário do Vendedor
- Comprovante de Estado Civil

## 04 - Assinatura do Contrato

Confirme os valores da operação para ver se elas estão do jeito que seu cliente precisa. Após o seu ok, o banco vai revisar as informações do contrato e finalizá-lo.

## 05 - Pagamento da sua comissão

Com o contrato impresso, comprador e vendedor precisam assinar para garantir e validar a operação. Depois de todos terem assinado, o comprador do imóvel precisa levar o contrato ao Cartório de Imóveis para a matrícula ser atualizada em nome do novo dono do imóvel.

Depois do contrato registrado, o comprador precisa enviá-lo novamente para o banco. Desse modo, é feita a liberação de valores para o vendedor. Caso o comprador tenha financiado o ITBI, ele recebe o valor depois desse trâmite.

**Quero saber mais sobre o  
Crédito Imobiliário com o Homer**





# Dicas do Homer

## Dicas do Homer

Atualmente, conseguir o crédito imobiliário é a alternativa mais buscada para a realização do sonho da casa própria, já que com o financiamento você pode pagar as parcelas em até 35 anos, sem precisar se descapitalizar. Além disso, seu cliente poderá contar com as linhas de crédito mais baratas do mercado e taxas de juros que variam em torno de 10% ao ano. Pensando nisso, reunimos aqui 5 dicas importantes para conseguir a aprovação do crédito imobiliário:

## Faça simulações de financiamento

Uma das principais dicas para conseguir o financiamento imobiliário é fazer várias simulações, de modo que você possa identificar as melhores propostas e encontrar a opção ideal para o perfil do seu cliente. Para isso, é necessário que você saiba o valor do imóvel e o quanto ele deseja financiar. Assim, o sistema mostra para você como será a evolução das parcelas na compra desse imóvel.

## Veja as condições para uso do FGTS

Outra dica fundamental para seu cliente conseguir o crédito imobiliário e realizar o sonho da casa própria é entender as condições para o uso do FGTS, já que em alguns casos é possível usá-lo para dar entrada ou quitar as parcelas, por exemplo. Confira abaixo quais são os requisitos para usar o FGTS no financiamento do imóvel:

- É preciso morar na mesma cidade onde o imóvel será financiado;
- É necessário ter pelo menos 3 anos de trabalho sob o regime do FGTS;
- Não é permitido ter nenhum financiamento ativo no Sistema Financeiro da Habitação (SFH);
- Se utilizar o FGTS em uma transação imobiliária, há período de carência de 3 anos.

## Separe a documentação necessária

Além de fazer as simulações de financiamento, outra orientação essencial para obter o crédito imobiliário é reunir a documentação necessária. Isso porque os bancos geralmente solicitam vários documentos para fazer a análise de crédito, e separá-los com antecedência pode agilizar o processo. Veja quais são eles:

- Matrícula do Imóvel;
- IPTU atualizado;
- Formulário do Comprador e Formulário de Declaração de Saúde;
- Formulário do Vendedor;
- Comprovante de Estado Civil.

Contudo, é importante ficar atento, pois alguns bancos podem solicitar documentos adicionais para liberar o financiamento.

## Confira se existem restrições no CPF

É muito importante conferir se existem restrições no CPF, pois elas impedem a concessão do financiamento. Para verificar essa informação, seu cliente deve entrar no site da Serasa e consultar sua situação. Outra opção é entrar na página da Receita Federal, clicar no ícone com a palavra CPF e realizar todos os procedimentos solicitados para resolver as pendências em seu nome.

## Conte com o apoio de uma empresa parceira

Geralmente, o crédito imobiliário é um procedimento burocrático e lento por isso, ter a ajuda de quem conhece os processos, os documentos e os trâmites é fundamental para que a sua análise de crédito seja aprovada em menos tempo.

Por fim, é essencial contar com uma empresa parceira como o Homer para facilitar o processo de financiamento imobiliário de maneira que você possa obter as melhores opções de crédito.





## Conclusão

No mercado imobiliário é extremamente importante ser transparente com seus clientes em todas as etapas do financiamento imobiliário. O sonho do imóvel próprio é intrínseco ao brasileiro e, para que tudo ocorra como o planejado, é necessário um certo conhecimento das informações que serão apresentadas aos clientes.

Caso o cliente tenha dúvidas sobre o financiamento, busque orientá-lo da melhor maneira, colocando-se na posição de um consultor, mostrando-se um profissional completo e pronto para ajudá-lo!

Obrigado por  
baixar nosso  
e-book!



Temos certeza que seu talento somado ao que você aprendeu até aqui, vão ajudar a impulsionar sua carreira. Esperamos ter ajudado e se tiver com alguma dúvida entre em contato através dos nossos canais:



[/homerparcerias](#)



[@homerparcerias](#)



[bit.ly/linkedinhomer](https://bit.ly/linkedinhomer)



[homer.com.br/blog](https://homer.com.br/blog)



[homer.com.br](https://homer.com.br)