

# **Cartilha de Crédito Imobiliário**

## Objetivo

Esta cartilha visa disponibilizar a você cliente Bradesco, que conheça um pouco mais sobre o financiamento imobiliário oferecido pelo Banco e alguns cuidados que você deve ter ao adquirir um imóvel.

## O que é Crédito Imobiliário

É a linha de Crédito do Bradesco para aquisição de imóveis residenciais, comerciais e lotes urbanos, ou término de construção de imóveis residenciais.

## Condições Gerais

- Ser cliente Bradesco;
- Possuir cadastro atualizado;
- 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 os requisitos de financiamento.

## Linhas de Financiamento

- SFH:** esta linha é destinada ao financiamento de imóveis residenciais. O imóvel deverá ser avaliado em até R\$1,5 milhões e poderá ser financiado até 80% do valor de avaliação.
- CHH:** esta linha é destinada ao financiamento de imóveis residenciais. São para imóveis em que o valor é superior a R\$1,5 milhões, e poderá ser financiado até 80% do valor de avaliação. Não poderá ser utilizado o FGTS.
- CHC:** esta linha é destinada ao financiamento de imóveis comerciais (salas e escritórios) e lotes urbanos. Não poderá ser utilizado o FGTS. Pessoas Físicas poderão financiar até 60% e pessoa jurídica 70% na aquisição de salas e escritórios. Para lotes urbanos o financiamento é de 70%.

## Tipos de 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 unidades de um empreendimento financiado pelo próprio Banco.
- ☒ **Término de Construção Isolada – Mutuário final Pessoa física:** Financiamento para término da construção de imóvel residencial, para clientes com escritura definitiva do terreno, livre de ônus 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 e taxa, 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 infraestrutura completa, deve ser para fins residenciais, e o mesmo pode ser individual ou pertencer a loteamento devidamente regularizado.

## Seguros Obrigatórios

Segundo a Lei 11.977/09, para operações de Crédito Imobiliário, é obrigatória a inclusão de 2 seguros nas operações de Crédito Imobiliário:

- ☒ **MIP.:** Morte ou Invalidez Permanente
- ☒ **DFI.:** Danos Físicos ao Imóvel

## Sistemas de Amortização

São modelos matemáticos desenvolvidos para operações de empréstimos e financiamentos, envolvendo o desembolso periódicos do principal e demais encargos financeiros, objetivando quitar a dívida contratada. As operações de Crédito Imobiliário Bradesco trabalham com o SAC e Tabela Price.

## Uso do FGTS

É permitido o uso do FGTS nas operações de aquisição de imóveis residenciais, ou término de construção de imóveis residenciais, desde que o proponente e o imóvel se enquadrem às regras de utilização do fundo. O FGTS poderá ser utilizado no início do financiamento e durante, no abatimento do saldo devedor, ou parcelas.

## Etapas do Financiamento

### **1. Análise de Crédito**

A primeira etapa do financiamento é a análise de crédito. Você poderá simular e enviar proposta através do nosso [site](#), ou procure sua Agência para fazer uma proposta.

### **2. Avaliação do Imóvel**

Após aprovação do Crédito é necessário avaliar o imóvel objeto da garantia. Nesta etapa, você será contatado por um especialista em Crédito Imobiliário do Bradesco para apresentação e prestar esclarecimentos sobre os documentos da 2ª etapa de contratação.

Para agendamento da vistoria no imóvel, você receberá contato de uma empresa credenciada Bradesco, especializada em avaliação de imóveis.

### **3. Análise Jurídica**

Você deverá fornecer os documentos relacionados a 2ª etapa, para análise jurídica e confecção do contrato.

### **4. Assinatura Contrato**

Nesta etapa seu Gerente de Conta agendará uma data para assinatura do contrato de financiamento. Todos os participantes deverão estar presentes neste momento.

### **5. Registro do Contrato em Cartório**

Você deverá levar as vias do contrato ao Cartório de Registro de Imóveis para registro. Deverá ser entregue ao seu Gerente de Conta uma via do contrato registrado e a matrícula original atualizada para que seja efetuado a liberação dos recursos ao vendedor.

## 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 frequentadores, 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, verifique ainda se tais contribuições estão em dia e se o Condomínio tem obras para fazer ou em execução, pois, isso refletirá no preço do condomínio;
- 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;
- Observe se a matrícula do imóvel está em nome do Vendedor e se constam ônus gravados;
- 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 em vista que tal liberação ocorrerá após o registro do contrato no respectivo Serviço de Registro de Imóveis;
- Assegure-se de que o vendedor tenha se comprometido, formalmente a fornecer toda a documentação do imóvel, e documentação pertinente a ele, com brevidade. Isso ajuda a agilizar o processo de contratação;

<p><b>Fone Fácil Bradesco</b> <b>Capitais e Regiões Metropolitanas - 4002 0022</b> <b>Demais Regiões - 0800 570 0022</b></p>	<p><b>SAC - Alô Bradesco</b> <b>0800 704 8383</b> <b>Deficiente Auditivo ou de Fala</b> <b>0800 722 0099</b> <b>Ouvidoria - 0800 727 9933</b> <i>De 2ª a 6ª feira das 08h às 18h, exceto feriados.</i></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------