

JÁ PAGO POR UM TERRENO

Como sair do aluguel e pegar pelo que é seu



Índice



Introdução	02
Acerte no Terreno	03
Legalização do Terreno	04
Estudo de Viabilidade	06
Adiantamento de Etapas	06
Entrada de 20% de Recursos Próprios	07
Viabilidade Financeira	09
Elaboração do Projeto	10
Aprovação do Projeto	10

Introdução

Sejam bem vindos!

Este E-book é dedicado aos nossos futuros clientes, pessoas que já possuem terreno ou não e que desejam pagar menos pela construção da casa dos seus sonhos. Nele serão abordados os passos mais relevantes para a aquisição de terreno e construção através de financiamento imobiliário.

Após esta leitura você estará muito mais apto e seguro para dar esse passo tão importante que é **sair do aluguel e conquistar a sua casa**. Tenho convicção que compartilhar esses conhecimentos com você poderá tornar as suas decisões mais assertivas e conscientes.

Meu principal objetivo é que você seja capaz de fazer as melhores escolhas e conheça as possibilidades de financiamento para aquisição de terreno e construção.

Se comprou ou paga por um terreno, você já deu um passo importante para sair de vez do aluguel e pagar por um bem que é seu. Se ainda não comprou, vamos listar detalhes importantes que você deve considerar na escolha do terreno:



Topografia do terreno, localização, dimensões, loteamento aberto ou condomínio horizontal, acessibilidade.

Quando pensamos em construir uma casa do zero, a escolha de um bom terreno pode evitar gastos extras. Um terreno plano e regular permite que todo o recurso seja destinado à construção, ao passo que terrenos irregulares podem exigir soluções de engenharia como terraplenagem ou muro de arrimo por exemplo – **o que aumenta o custo da obra.**

Sempre que possível opte por um terreno plano e alinhado com o nível da rua e evite “dores de cabeça”. Além de custos extras com ajustes no terreno, podem ocorrer problemas futuros em sua casa - rachaduras, danificação de piso e encanamento por exemplo, devido uma má compactação do solo.

Se já fechou a compra do terreno e ele precisa de alguma técnica de engenharia não se desespere, não é o fim do mundo. As soluções existem para esses casos.

Outro ponto que deve ser considerado é a **localização do terreno**. Essa é uma decisão muito individual. Pode ser interessante a escolha de um terreno próximo a um familiar, pois tem filhos e precisa de alguém que ajude a cuidar dos filhos. Ou precisa que tenha escola próxima. Talvez queira evitar trânsito intenso da cidade e

por isso o terreno deve ser próximo ao trabalho. Ou, ainda, pode ser que você e sua família consideram importante morar em uma rua tranqüila, segura e sem ruídos, então pode ser que a melhor opção seja morar em um condomínio fechado.

Outro fator importante é o **tamanho do terreno**. Com uma família grande, existe a necessidade de casa com muitos quartos e banheiros, as dimensões do terreno precisam estar de acordo com o tipo de casa que a sua família precisa.

2º Passo **LEGALIZAÇÃO DO TERRENO**



Todo lote precisa de um número de matrícula para estar legal. Este processo de legalização é feito junto aos cartórios e este terreno precisa ser registrado em seu nome.

Normalmente é feito um contrato de compra e venda do terreno junto a loteadora e emitida autorização para escritura assim que o terreno é quitado.

Em geral, faríamos a escritura do imóvel, recolheríamos ITBI e, então, seria feito o

registro de compra e venda e número de matrícula para o imóvel. **Este processo não é barato!**

Sem estes procedimentos não seria possível aprovação de futuros projetos e alvará para construção por parte da prefeitura do município.

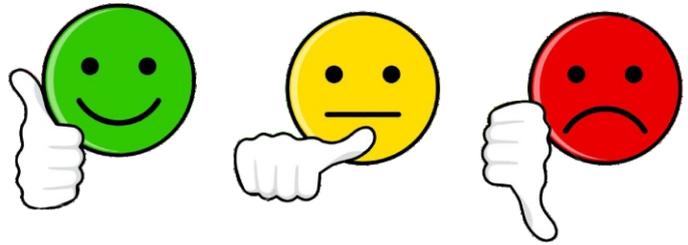
Quando compramos um terreno de forma parcelada, a loteadora, normalmente, não faz o registro de alienação junto ao cartório, mas somente o contrato de compra e venda.

Daí surgem as primeiras vantagens de uma aquisição de terreno e construção financiada pela Caixa Econômica Federal:

- **Não é necessário escriturar o imóvel.** Ela aceita somente o contrato de compra e venda. Desde que não exista registro de alienação (economia com a escritura);
- Você deixa de pagar aluguel + prestação do lote e passa a pagar **parcela única de financiamento** do seu próprio imóvel. A Caixa quita com a loteadora o saldo devedor do terreno e em um único financiamento disponibiliza recursos para a construção da sua casa.

Antes de qualquer coisa estar enquadrado na seguinte situação:

- Nome limpo;
- Renda comprovada;
- Ter margem para financiamento;



Sem isso, caso necessite de financiamento bancário, será impossível caminhar em direção ao sonho da casa própria. Seria, então, necessário poupar e investir bem seus recursos ao longo dos anos para que tenha dinheiro suficiente para custear a obra.

Portanto, procure manter seu nome sem restrições e trabalhe comprovação formal de renda para que tenha margem e consiga tomar crédito para o projeto de construção que deseja.

Via de regra, os bancos limitam a margem de financiamento em 30% da sua renda bruta. Então, faça a simulação e procure pré-aprovar o financiamento.

Em relação ao valor, a Caixa limita a 80% do valor do financiamento para comprar o terreno e construir, os 20% restantes, teoricamente, o tomador do empréstimo deve dar como entrada de recursos próprios. Estes recursos são aportados diretamente na obra.

Adiantamento de Etapas

As construções financiadas são feitas em etapas e a Caixa antecipa, em muitos casos, os valores de cada uma das etapas. Você começa com dinheiro na mão.

A Caixa financia, ainda, **as custas cartorárias**. Assim que o contrato de

financiamento é assinado e registrado o valor é liberado na conta do proponente. Isto implica em mais recursos para aplicar logo no início da obra. O banco limita o financiamento das custas cartorárias em até 5% do valor total do financiamento da construção.

Entrada de 20%

Mas não tenho todo o valor para entrada. O que fazer?

Teoricamente você precisa entrar com recursos próprios, aportando os valores de acordo com a evolução da obra. Mas, na prática, nem sempre precisa dar entrada no valor total, os 20%.

Em primeiro lugar, como dito, não precisa do valor total de uma só vez. Você coloca os recursos em cada etapa, de forma parcelada. Por outro lado, a Caixa utiliza índices de referência para as construções que consideram mão de obra formal, incluindo pagamento de férias e décimo terceiro de funcionários, mas na prática costuma-se contratar mão de obra terceirizada. Portanto, nem sempre será necessário o valor total de entrada.

Esta é a importância de um bom **estudo de viabilidade** com profissional que domine o processo de construções financiadas e encontre soluções aos empecilhos que possam surgir tanto no início como no andamento da obra.

Entretanto, sempre será necessário recursos para as despesas cartorárias e projetos que antecedem a execução da obra. **Esteja preparado!**

Já tenho um terreno quitado e registrado em meu nome!

Neste caso a caixa aceita o terreno como entrada de recursos próprios e a construção pode ser 100% financiada pelo banco.

Ainda que a construção seja totalmente financiada, você ainda precisará de recursos para as fases que antecedem a construção - **custas cartorárias** e recursos para o **projeto arquitetônicos** e **projetos complementares**.

Pago por um terreno, mas não está quitado.

Na prática, costumamos dizer que você tem um **Ágio**. O Valor deste é a diferença entre o valor de mercado do terreno e o saldo devedor junto a loteadora.

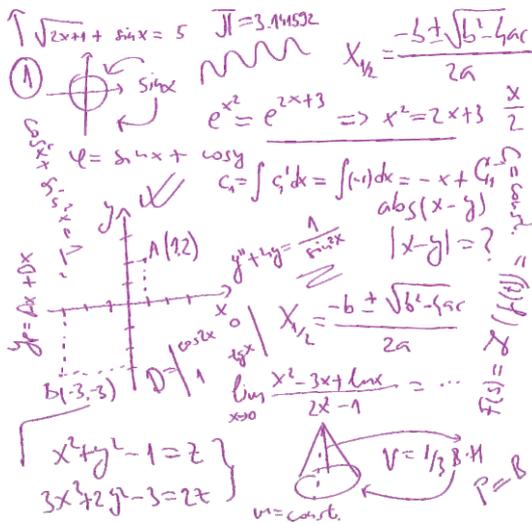
Entre em contato com a loteadora e pergunte qual o valor como desconto para a quitação do saldo devedor.

O banco aceita o valor do Ágio como **entrada de recursos próprios**. A Caixa quita o saldo devedor junto a loteadora e financia a construção da casa neste terreno. Os recursos próprios serão significativamente reduzidos ou não será necessário aportar dinheiro na obra - dependendo do valor, o Ágio pode ser suficiente para cobrir toda a entrada de recursos próprios exigida pelo banco.

Além do terreno próprio, a Caixa permite a utilização de FGTS como entrada de recursos próprio. Neste caso, o benefício de adiantamento de recursos para início da obra não é permitido e o banco reembolsa os valores aplicados na obra, de acordo com cada etapa do cronograma enviado à Caixa.



4º Passo Viabilidade Financeira



De posse do valor de financiamento pré-aprovado é possível estimar o tamanho máximo da casa a ser construída. Existem índices disponibilizados ao público que são atualizados mensalmente e permitem estimar o custo de construção por m².

De nada adianta colocar energia e desenvolver o melhor projeto se não existe viabilidade financeira para iniciar e terminar a obra.

Além disso, deverá haver viabilidade de acordo com os critérios de avaliação da Caixa Econômica. O banco necessita que você termine a obra para que o imóvel possa ir à leilão e sirva como garantia em caso de inadimplência.

Aqui auxiliamos em todo o processo burocrático para o financiamento, bem como no cumprimento de todas as normas técnicas de construção exigidas pelo banco e necessárias para garantir a qualidade e segurança da obra.

Pois bem, até aqui temos o crédito pré-aprovado junto ao banco. Este é o momento certo para definir o quanto pretende investir na obra e o quanto possui de recursos próprios para entrada.

Estas informações são fundamentais e baseado nelas será dado início à confecção do projeto - Área Construída, tamanho do terreno, padrões de acabamento e itens adicionais como piscina, por exemplo.

Faça os projetos de arquitetura, engenharia e complementares.

Projeto de arquitetura

Projeto Estrutural

Projeto Elétrico

Projeto Hidrossanitário



Os projetos devem ser desenvolvidos atentando-se às normas e padrões técnicos de construção exigidos pela Caixa. Esta etapa deve ser muito bem pensada, pois qualquer alteração de projeto no decorrer da obra acarretará em custos adicionais e atrasos, bem como reprogramações no cronograma enviado para a Caixa.

Nossa equipe de arquitetos e engenheiros são especialistas com construções financiadas pela Caixa.



Agora é aprovar o projeto na prefeitura do seu município e legalizar sua construção para que não tenha problemas e a obra seja embargada e você seja multado.

A prefeitura irá analisar o projeto e se estiver de acordo com todas as normas do município o projeto será aprovado.

Mãos à Obra!

Links Úteis:

