

CARTILHA

FINANCEIRA

UM GUIA PARA SIMPLIFICAR A SUA VIDA ENTRE A ESCOLHA E A COMPRA DO SEU IMÓVEL

OS CONSULTORES

GUSTAVO CERBASI
E CÁSSIA D'AQUINO
CONTAM COMO A
AQUISIÇÃO DO IMÓVEL
PODE SER BOA PARA
SEU BOLSO



▶ E MAIS: UM GLOSSÁRIO E ENTREVISTAS QUE
MOSTRAM OS CAMINHOS RUMO A UMA COMPRA SAUDÁVEL





A Cyrela Brazil Realty é uma das maiores e mais admiradas incorporadoras do mercado imobiliário do país. É uma marca presente na vida do brasileiro há mais de 50 anos, que leva o conceito de morar bem e investir com qualidade. Por todas as suas realizações e história inovadora, a Cyrela construiu um nome respeitado e tornou-se sinônimo de qualidade e solidez, somando mais de dez mil colaboradores.

A Cyrela vai além das suas atribuições como empreendedora imobiliária, pois faz questão de valorizar os bairros onde atua, promove melhorias urbanas, cuida do meio ambiente, faz economia de materiais, pratica a gestão de resíduos e ajuda a comunidade por meio de diversos projetos sociais. Enfim, faz questão de valorizar a vida das pessoas.

Os resultados dessa relação são 105 mil clientes conquistados, a entrega de mais de 35 mil lares, mais de 155 canteiros de obras em andamento em 66 cidades de 16 estados brasileiros e também na Argentina e no Uruguai, além da ética como valor inquestionável.

Esta é a Cyrela. Ontem, hoje e sempre ao seu lado.

Saiba mais sobre a cartilha no www.cyrela.com.br

DISQUE-CYRELA

Uma vez cliente, sempre cliente. Seu relacionamento com a Cyrela não termina na hora da entrega do apartamento. A empresa está sempre à disposição para atendê-lo. Veja os telefones:

Bahia (71) 3341-2964

Ceará, Maranhão e Pará 0800 885-9001

Espírito Santo 0800 603-1033

Goiânia 0800 606-3500

Minas Gerais (31) 2128-3232

Paraná (41) 3071-7814

Pernambuco (81) 3797-6666

Rio de Janeiro 0800 941-9454

Rio Grande do Norte (84) 3344-9908

Rio Grande do Sul (51) 3382-7101

Santa Catarina (48) 3333-6370

São Paulo - Cyrela (11) 5645-1150 e 0800 014-5656*

São Paulo - Living: 0800 942-5500

O PASSO A PASSO

A COMPRA DE UM IMÓVEL É UM PROCESSO QUE SE DESENVOLVE EM DIFERENTES ETAPAS. VEJA AQUI COMO VOCÊ PODE SEGUI-LAS COM TRANQUILIDADE

pág. 06

Editorial
Comprar um imóvel deve ser uma experiência tranquila. Conheça cada responsabilidade dos envolvidos em todas as etapas



pág. 07

Primeiros passos
Momento do sonho

pág. 08

Cássia D'Aquino
Consultora aconselha a envolver a família na preparação para a compra



pág. 14

Assessor imobiliário
Ele pode ajudar você

pág. 19

O percurso
Os segredos para tirar o melhor proveito da fase de obras



pág. 20

Entrevista
Qual é o caminho das pedras do financiamento



pág. 25

Chaves na mão
Saiba como organizar a sua casa nova



pág. 26

Gustavo Cerbasi
Autor ensina a comprar bem para comprar sempre

pág. 31

Cyrela responde
Reunimos as perguntas que mais ouvimos dos nossos clientes



pág. 37

Glossário
Termos e siglas com os quais você vai se deparar quando comprar sua casa

O COMEÇO

- ▶ **Visitar empreendimentos já prontos da incorporadora escolhida** é uma boa estratégia de pesquisa, ajuda na visualização do sonho realizado. Além, claro, de tranquilizar em relação à qualidade do produto.
- ▶ **Conversar com a família** e planejar as mudanças de vida ao adquirir a casa nova é fundamental. Uma vida em família não se planeja sozinho e o novo lar deve acompanhar esses planos.
- ▶ **Avalie com realismo** quanto realmente cabe do orçamento doméstico para a compra da

O PERCURSO

- ▶ casa nova. Se for preciso mais tempo para poupar mais dinheiro, o melhor a fazer é ter disciplina e paciência.
- ▶ **Para fazer o financiamento** do saldo devedor, os interessados devem procurar as instituições financeiras com 90 dias de antecedência da data prevista para a entrega do empreendimento.
- ▶ **O financiamento pelo banco pode ser iniciado três meses antes da data prevista da entrega da obra, mas o crédito só é**

- ▶ **aprovado se toda a documentação estiver pronta.** A Cyrela pode te ajudar.
- ▶ **O comprador recebe uma lista de documentos para entregar ao seu assessor imobiliário e terá mais tempo para se dedicar com a escolha as cores das paredes e a decoração, economizando tempo e dinheiro e garantindo o conforto que todos queremos.**
- ▶ **A incorporadora precisa estar atualizada sobre os dados de contato do comprador**

A CONCLUSÃO

- ▶ **para enviar periodicamente materiais com informações do andamento da obra.**
- ▶ **Antes de receber o imóvel,** é fundamental organizar o fluxo de pagamentos para arcar com as despesas dos impostos.
- ▶ **Recebimento do Habite-se,** o documento que valida o imóvel como pronto para a ocupação.
- ▶ **A entrega das chaves** acontece depois da solicitação do financiamento imobiliário e da vistoria.

UM SONHO QUE SE SONHA JUNTO

Casa nova, vida nova. Ideia tão antiga quanto verdadeira, a frase traz lições importantes para quem se aproxima da realização do sonho da casa própria.

De um lado, claro, é um jeito melhor de se estar no mundo quando se vive no lugar escolhido para se chamar de seu. O apartamento novo é como um livro com páginas em branco, sobre as quais se começa uma história nova, quase sempre do lado de quem se ama. Mas, além de um sentimento de segurança e de vitória, de “recomeço”, ser um novo proprietário é uma escolha que pede – como todo grande momento da vida – atenção a cada passo.

A Cyrela, há mais de meio século acompanhando os brasileiros na realização da compra da casa própria ou no aumento do patrimônio, apresenta nessa cartilha um pequeno “mapa financeiro”. Da escolha do imóvel à entrega das chaves, mostramos aqui os melhores caminhos e todos os percalços que podem ser evitados nesse momento tão importante. Isso porque sabemos que a estrada da sua realização é uma via de mão dupla na qual a concretização do seu sonho representa o sucesso da nossa missão.



O COMEÇO

Sonho, pesquisa e planejamento



PENSAR NA CASA PRÓPRIA É PENSAR NO FUTURO

A ESCOLHA DO IMÓVEL DEVE CONSIDERAR OS PLANOS DE VIDA. MAIS DO QUE ISSO, ANDAR LADO A LADO COM OS NOSSOS SONHOS. PESQUISA, PLANEJAMENTO E CONVERSAS COM A FAMÍLIA TÊM DE FAZER PARTE DA ORGANIZAÇÃO PARA SE REALIZAR O PROJETO



“ Escolher apartamento deve ser algo gostoso, feito com calma e com a perspectiva da vida que se quer ter”

Para a maior parte de nós, a decisão de comprar um imóvel representa a escolha de uma vida. São anos de sonhos, outros de planejamento e de muitas economias para chegar ao momento da decisão. A consultora Cássia D' Aquino, especializada em educação financeira, ressalta que é assim, com essa seriedade, que se deve olhar para a decisão de compra da casa própria, mesmo que não seja a primeira.

Se um casal decide dar esse passo, diz Cássia D'Aquino, é preciso levar em conta a possibilidade de ter filhos ou não. “Mesmo que não seja um desejo imediato, ou para um futuro breve, considerar isso antes da procura pela casa própria é fundamental”, ensina.

A ESCOLHA CERTA

Tão importante como começar a poupar com antecedência é se informar, trocar experiências e entender exatamente como seu novo imóvel servirá a seus projetos de vida. Se você tiver filhos, pense que eles crescerão, precisarão de espaço e de amigos em casa e que ter a escola por perto será sinônimo de qualidade de vida para todos.

Outra dica de ouro da consultora é visitar empreendimentos já prontos da empresa responsável. “É insuficiente fazer escolhas sobre folders com metragens e ilustrações de computador”, adverte ela, que vive hoje no terceiro imóvel comprado de sua vida.

“Escolher apartamento deve ser gostoso, feito com calma e com a perspectiva da vida

que se quer ter. Um imóvel pode ser compatível com seu orçamento, mas também precisa atender às suas necessidades para você não se sentir frustrado. E não há armadilha pior do que abraçar uma vida

financeira longa com algo que está aquém do que se desejava ou se precisava.

PACIÊNCIA...

Cássia diz que a pressa em comprar é um dos grandes erros dos casais e das famílias. “Vale

a pena poupar mais e procurar mais, sempre. É fundamental ser realista com as possibilidades financeiras, mas também com os desejos comuns.” Se um casal não conversa sobre a possibilidade de mais crianças e elas nascem, por exemplo, ▶

Em resumo...

O primeiro passo na escolha de um apartamento para comprar é uma autoanálise sincera. Conversar com a família e planejar o futuro vai fazer toda a diferença entre o bom e o mau negócio

- **Para escolher o melhor apartamento**, comece analisando suas finanças. O que cabe no seu bolso? Avalie corretamente as despesas mensais, incluindo lazer e uma margem de segurança. Coloque absolutamente tudo no orçamento para evitar surpresas futuras e seja realista. Assuma prioridades e invista no seu sonho com consciência.

- **Considerar o perfil pessoal** é fundamental para que tudo aconteça conforme o sonhado. A Cyrela oferece diversos tipos de apartamento. É importante você refletir bem sobre o perfil em que se encaixa. Se você pertencer ao grupo de casal jovem, poderá optar por filhos ou não. Isso transforma completamente o tipo de apartamento mais apropriado para cada um.

- **A localização deve ser levada em conta.** Às vezes é primordial morar perto do trabalho ou em área de fácil acesso a transporte público. Além do que, muitos bairros passam por períodos de valorização no mercado. Como o imóvel, muitas vezes, valoriza junto, isso pode ser outro fator decisivo na hora de adquirir um patrimônio.

Cássia D'Aquino Filocre, educadora com especialização infantil, é autora de livros sobre Educação Financeira. Criadora e coordenadora do Programa de Educação Financeira em inúmeras escolas do País, Cássia é membro sul-americano da Internacional Association for Children's Social and Economics Education (IACSEE), organização com sede na Inglaterra. Colunista em diversas publicações, atua como palestrante em Congressos de Educação e Encontros de pais no Brasil e no exterior. www.educacaofinanceira.com.br



▶ **Lembre-se de que, quanto maior a entrada, menor o número de parcelas e, conseqüentemente, menores os juros**

pode ter de passar a buscar um imóvel com um cômodo a mais, o que representa um investimento maior do que o previsto originalmente.

Por outro lado, planejar a troca de seu apartamento novo por um maior pode ser interessante e implicar aumento do patrimônio.

Essa estratégia é perfeita para quem planeja aumentar a família, uma vez que a diferença entre os valores de compra e venda pode ser investida em um novo imóvel, ainda maior. “Os apartamentos em diversos bairros de São Paulo, por exemplo, tendem a se

valorizar nos próximos anos. Planejar-se para adquirir um pequeno antes da valorização e depois vendê-lo para obter um maior, que comporte a nova estrutura familiar, pode ser um ganho de vida sob todos os aspectos, se estiver dentro do planejado”, recomenda Cássia. ▣

Aposte na planta

Comprar um imóvel na planta é outra boa estratégia de negócio. Quando pronto, o valor do metro quadrado pode ser valorizado se comparado ao preço de quando a obra estava apenas no papel. Outra vantagem é o prazo para a quitação. Esta é a razão para investir em uma incorporadora que tenha um histórico de empreendimentos de sucesso. Comprar um imóvel pode ser uma forma de poupar.

A COMPRA DO IMÓVEL PODE AJUDAR NA EDUCAÇÃO DOS FILHOS

• **Cássia D’Aquino** criou nos anos 1990 um programa de educação financeira destinado a crianças de 2 a 14 anos adotado por diversas escolas de São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba, Brasília e Rio Grande do Sul. Com programas conectados com a realidade, a consultora abre seus “cursos” (hoje ela treina educadores) com a primeira lição: diferenciar o que precisamos daquilo que simplesmente queremos.

• **Segundo a especialista**, essa primeira aula é algo que faz falta na vida de muitos adultos que, mesmo com bons salários ou recebendo heranças, acabam, em algum ponto, tendo problemas com dinheiro. “É o caso das pessoas que compram um carro importado antes da casa própria”, exemplifica a consultora Cássia D’Aquino.

No momento em que uma família decide se organizar para comprar uma casa nova é aconselhável envolver as crianças. Para Cássia, o entendimento de que existe um esforço para se juntar dinheiro que será recompensado com uma vida mais legal em uma nova casa pode fazer toda a diferença na formação de um adulto para que ele se relacione saudavelmente com dinheiro.





QUEM É E O QUE FAZ O ASSESSOR IMOBILIÁRIO

PROFISSIONAL INDEPENDENTE, É ELE QUEM CUIDA DE TODOS OS TRÂMITES DO FINANCIAMENTO BANCÁRIO, COMO AS EXIGÊNCIAS DE FORMULÁRIOS E DOCUMENTOS

Tranquilidade é o principal argumento usado pelas incorporadoras e pelos bancos ao indicarem um assessor para quem pretende adquirir um imóvel próprio.

Cada vez mais procurados, esses profissionais surgiram no mercado pela necessidade de agilizar e lidar com todos os trâmites necessários que envolvem a operação e a formalização do contrato de financiamento bancário. Eles conhecem todo o processo

dentro das instituições financeiras e incorporadora. Além de evitar dores de cabeça com quantidade de documentos, quem contrata esse serviço tem a garantia de economizar tempo.

O valor a ser pago pela assessoria – que varia normalmente entre R\$ 800 a R\$ 1.200, independentemente do padrão e da área do imóvel – deve ser considerado nos custos. A contratação de um financiamento imobiliário é um processo detalhado. A agilidade ▶

Quem opta por cuidar de todo o processo sozinho precisa estudar os contratos com cuidado e se informar sobre a documentação pessoal

proporcionada pelo assessor imobiliário evita:

- 1) juros contratuais por atraso nas parcelas;
- 2) despesas ligadas aos atrasos de entrega (como um aluguel na residência anterior);
- 3) idas e vindas a cartório e a banco;
- 4) perdas de oportunidades de negociação, já que esse profissional tem acesso direto às informações do mercado.

O papel do assessor também envolve manter o cliente informado e esclarecer qualquer tipo de dúvidas em relação a documentos, formulários, acordos, custos, taxas do agente financeiro (banco) e prazos do financiamento.

No caso do financiamento imobiliário, existe um tripé de interesses: comprador, vendedor e agente financeiro, o banco. Quem opta por cuidar de todo o processo sozinho precisa estudar os contratos com cuidado e se

informar sobre a documentação pessoal e o atendimento às solicitações de formulários bancários, à documentação da incorporadora, e do imóvel e também atendimento às possíveis etapas do processo. E isso com agilidade suficiente para não atrasar a entrega de nenhum documento – o que quase sempre impacta na entrega do imóvel.

O que acontece é que muitos só percebem as dificuldades do processo uma vez que ele já foi iniciado. A necessidade de dispor de tempo maior que o aparente – tanto para providências referentes à documentação pessoal quanto o atendimento às solicitações bancárias e à documentação dos vendedores e do próprio imóvel – é a primeira frustração que aparece.

Um dos pontos burocráticos para lidar sozinho é o processo de finalização do financiamento, com toda a papelada e os prazos apertados entre Prefeitura e Cartório de Registro de Imóveis.

Por isso, antes mesmo de contratar seus serviços, esses especialistas aconselham organizar o fluxo de pagamentos para estar bem preparado na hora de receber o imóvel. Vale lembrar que existem despesas consideráveis com o Imposto sobre Transmissões de Bens

Imóveis (ITBI), que varia de 2% a 4% do valor do imóvel de acordo com a cidade, e com o Registro da Escritura.

O comprador recebe uma lista de documentos a entregar para seu assessor (veja ao lado) – como comprovação de renda. A partir daí, ele avalia toda a documentação emitida e examina situações críticas ou possíveis riscos, como, por exemplo, a renda, a fim de evitar a recusa do crédito por falta de recursos financeiros. Quem optar por resolver sozinho as etapas burocráticas vale conhecer o processo:

- 1) Aprovação do crédito pelo banco que vai financiar.
- 2) Documentos da unidade

Muitos futuros proprietários só percebem as dificuldades do processo depois que já foi iniciado

3) Solicitação baixa de hipoteca (se for o caso), cujo prazo aproximado é de 60 dias.

4) Entrega dos documentos solicitados pelo Banco (veja a relação completa na página 18).

5) Agendamento do banco com o cliente da vistoria do imóvel para avaliação.

6) Análise da documentação, no caso de avaliação aprovada.

7) Solicitação pelo cliente do saldo devedor à empresa para fechamento do contrato. ▶

Existem despesas consideráveis com o Imposto sobre Transmissões de Bens Imóveis (ITBI), que varia de 2% a 4% do valor do imóvel

Em resumo...

A compra do imóvel é o início de uma relação entre novo proprietário e incorporadora. Como todo acordo, implica direitos e deveres dos dois lados. Listamos aqui o que o proprietário pode e deve esperar da incorporadora. E vice-versa.

- **Caso o comprador tenha dúvidas** quanto ao contrato de aquisição, a área de relacionamento com o cliente pode ajudá-lo. Contratar um advogado que analise o documento é direito do proprietário. Os profissionais da incorporadora também podem ajudar.

- **Tenha seu cronograma de pagamento em mente** para manter tudo o que se comprometeu durante o processo de compra. É importante ter sempre em vista os prazos, as formas de pagamento e as novas possibilidades de acerto.

- **O proprietário deve acompanhar** o andamento da obra e compreender que atrasos estão previstos em contrato para a segurança de todos. Por isso, é importante programar-se para contratemplos, mesmo que não venham a ocorrer.

Não guarde dúvidas

A incorporadora indica um assessor imobiliário, profissional que não possui vínculo com a Cyrela e que lida com todo o processo burocrático de financiamento bancário. O proprietário pode, porém, procurar um especialista de sua preferência ou levar os trâmites por conta própria.



Alguns bancos financiam o valor informado no início do processo e o cliente fica com a diferença a pagar sob sua responsabilidade.

8) Emissão pelo banco do contrato. O cliente deve recolher o ITBI e outros impostos diretamente na localidade do imóvel, e após o recolhimento encaminha o contrato a empresa para colher a assinatura dos procuradores.

9) Recolhimento das assinaturas.

10) O cliente encaminha o contrato ao cartório de Registro de Imóveis.

11) Devolução do contrato registrado pelo Cartório ao cliente, que fica responsável por entregar uma via ao banco (para liberação do crédito) e uma via à empresa (para entrega das chaves). **■**

Para acompanhar o andamento do empreendimento, é fundamental que o comprador atualize todos os seus contatos, junto à incorporadora, como telefones, e-mail e endereço de correspondência.

PESSOA FÍSICA*

- Ficha cadastral preenchida e assinada;
- CPF e RG original;
- Comprovante de residência;
- Serasa, SPC (Serviço de Proteção ao Crédito), ACSP (Associação Comercial de São Paulo)
- Últimos contra-cheques e/ou extratos bancários nos últimos 3 meses;
- Extrato atualizado do FGTS (em caso de uso)
- Comprovante de pagamento de aposentadoria/benefício do INSS dos 3 últimos meses (aposentados e pensionistas)

PESSOA JURÍDICA**

- Ficha cadastral preenchida e assinada;
- Contrato Social com a última alteração;
- Último balanço patrimonial da empresa;
- Extrato bancário dos últimos 3 meses
- Serasa, SPC (Serviço de Proteção ao Crédito), ACSP (Associação Comercial de São Paulo)
- Declaração do contador (DECORE), com selo de autenticação, atestando os 3 últimos pró-labores (Profissionais liberais e autônomos e sócios diretores de empresa)
- Contrato Social, ou registro de firma individual com alterações; (Profissionais liberais e autônomos e sócios diretores de empresa)
- Extrato bancário de PF e PJ dos 3 últimos meses; (Profissionais liberais e autônomos e sócios diretores de empresa)

* Esta lista pode variar de acordo com o agente financeiro (banco)

** Checar se o banco escolhido faz (nem todos fazem) o financiamento de pessoa jurídica

O PERCURSO

Atenção aos passos,
paciência e pés no chão



O QUE FAZER DURANTE A CONSTRUÇÃO DO SEU IMÓVEL

CONTRATO ASSINADO, OBRA COMEÇADA. PODE PARECER UM MOMENTO EM QUE TUDO QUE SE TEM A FAZER É ESPERAR. MAS NÃO É BEM ASSIM. O IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO PEDE DO SEU COMPRADOR MUITA DEDICAÇÃO ANTES DE COLOCAR OS PÉS, OS MÓVEIS, OS QUADROS E A GELADEIRA LÁ DENTRO. CULTIVAR O “LAR, DOCE LAR” COMEÇA NA ASSINATURA DO CONTRATO



Finalmente, o imóvel ideal foi escolhido, o contrato – bem analisado e estudado – foi assinado e seu futuro lar começa a ser construído. Ao ter o Habite-se em mãos,

documento que valida o imóvel como pronto para a ocupação, é agendada a instalação do condomínio

(assembleia) onde são entregues as chaves aos proprietários, seguindo as especificações do contrato. É importante acompanhar com cuidado o andamento da obra, organizar-se financeiramente e providenciar o quanto antes toda a documentação e os trâmites que a operação de aquisição demanda. É um processo que exige

▶ **É importante acompanhar o andamento da obra e providenciar toda a documentação que a operação de aquisição demanda**

Em resumo... O momento da obra requer paciência

- **Não basta apenas ter dinheiro** suficiente para pagar as parcelas exigidas no contrato. Se o acordo com a incorporadora ou com o banco for pagar todo 5º (quinto) dia útil do mês, mas o salário só cai na conta todo dia 10, problemas surgirão. Ajustar as despesas e os recebimentos no calendário pode evitar maiores problemas.

- **Comprar um apartamento é um sonho que exige disciplina** – e quer dizer mais do que assumir uma dívida. Quem assina o contrato precisa ter consciência de que acaba de começar um relacionamento comercial com a incorporadora e uma nova realidade financeira. É papel de ambas as partes cumprir com suas responsabilidades.





Programa-se conforme o andamento da obra. É importante para saber se tudo corre dentro do planejado

disciplina e responsabilidade tanto da construtora quanto do comprador. “É um relacionamento de direitos e deveres”, diz Karen Jyo, gerente de Crédito, Cobrança e Repasse da Cyrela Brazil Realty, São Paulo.

Para manter o cliente informado, a construtora assume o compromisso de enviar periodicamente materiais que incluem fotos, observações e informações sobre os progressos do empreendimento e, em certos casos, eventuais contratemplos ou imprevistos. “Por isso, manter seus contatos atualizados é fundamental”, afirma Karen, lembrando que, para atualizar o seu cadastro entre em

contato com a área de relacionamento da Cyrela. É possível acompanhar as etapas da obra também pelo site: www.cyrela.com.br

Atrasos podem acontecer, e todo contrato prevê um período de carência, geralmente de seis meses, lembrando que todos os esforços ocorrem sempre no sentido do cumprimento do cronograma inicial.

TUDO EM DIA

Quanto às questões financeiras, é crucial pagar as parcelas em dia, que não apenas prejudicam o próprio bolso se não são quitadas em função das multas, como podem, indiretamente, comprometer a própria obra.

“O pagamento do cliente é parte da Receita da empresa, que usa seu capital para investir e tocar os empreendimentos”, diz. Ela conta que, muitas vezes, o cliente deixa de pagar não por falta de dinheiro, mas porque, por alguma razão, não recebeu o boleto, ou o perdeu, e, assim, acabou esquecendo-se de pagar.

No caso de o atraso no pagamento ser em função de problemas financeiros, a própria incorporadora irá entrar em contato por meio de seus analistas de cobrança. Esses profissionais são capacitados para indicar as melhores alternativas para que o comprador resolva tudo com facilidade.

PREVISÃO DE ENTREGA* (HABITE-SE)

3 meses
antes

- Documentos para financiamento
- Contato Assessor

2 meses
antes

- Definir banco financiador
- Aprovar crédito

1 mês
antes

- Vistoria da unidade

10 dias
depois

- Assembléia de instalação de condomínio
- Assinatura do contrato de financiamento

ENTREGA DA
UNIDADE

A PARTIR
DE ENTÃO ESTA
UNIDADE É DO
PROPRIETÁRIO

A CONCLUSÃO

Novo começo, finanças e
manutenção



UMA MÃO NA CHAVE E A OUTRA NO BOLSO

A COMPRA DE UM IMÓVEL É UMA JORNADA DE DEDICAÇÃO E PLANEJAMENTO QUE NÃO TERMINA COM A POSSE DAS CHAVES. AS PARCELAS DO FINANCIAMENTO, A OCUPAÇÃO, A DECORAÇÃO E A PERSPECTIVA DE CUIDADOS FUTUROS COM A NOVA CASA EXIGEM ATENÇÃO E A CONSCIÊNCIA DE QUE, COM A NOVA VIDA, SURGEM NOVAS RESPONSABILIDADES



Depois de algum tempo dedicado a procurar, a avaliar e a resolver qual o melhor lugar para viver com a família, o momento em que o novo proprietário põe as mãos na tão esperada chave do imóvel é sinónimo de conquista e alívio. Mas se existe um ponto em que os especialistas concordam é: o novo proprietário deve ter em mente que seus custos em

relação ao imóvel não terminam na posse. Essa é apenas uma nova fase da vida financeira que se inicia.

ATENÇÃO À TABELA

O comprador que optou pelo financiamento chega, por volta desse período, à etapa de começar a ter as parcelas calculadas pela tabela Price* – sendo que a correção, se o financiamento é feito pelo banco, é calculada pelos juros de mercado.

“Apartamentos adquiridos na planta chegam a valorizar até 100% quando prontos”



Faça do consumo um investimento

O imóvel que você compra para viver pode representar também um investimento. Gustavo Cerbasi tem um texto interessante a respeito em seu site, Mais Dinheiro (www.maisdinheiro.com.br). Além de artigos e notícias sobre mercado de interesse do consumidor comum, ele disponibiliza simuladores e outras ferramentas que facilitam em muito a organização financeira do novo proprietário. Um dos aplicativos permite a visualização das parcelas de uma compra de imóvel pela tabela Price, levando em conta variáveis que nem sempre atentamos, como a inflação.

Gustavo Cerbasi

é Mestre em Administração / Finanças pela FEA/USP, formado em Administração Pública pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), com especialização em Finanças pela Stern School of Business - New York University e pela Fundação Instituto de Administração (FIA). Leciona em cursos de pós-graduação e MBAs pela Fundação Instituto de Administração, além de diversos cursos ministrados in company. Com experiência prática e acadêmica em finanças dos negócios, planejamento familiar e economia doméstica, desenvolve treinamentos, palestras e consultorias para diversos públicos por todo o Brasil.

Mesmo aquele feliz comprador que quitou suas dívidas com a incorporadora ao adquirir a casa própria deve saber que muitos dos gastos aparecem agora. “A começar pela decoração e por todos os custos indiretos na ocupação do apartamento, essa é a etapa que pede uma reserva no orçamento”, ensina o consultor de finanças pessoais Gustavo Cerbasi, autor de *Investimentos Inteligentes e Casais Inteligentes Enriquecem Juntos* – entre outros grandes campeões de vendas sobre o assunto. “É uma armadilha cair na ilusão de que se pode deixar os novos móveis, as cortinas e a pintura para depois. É bom lembrar que ao entrar no apartamento

outros gastos surgirão, como a decoração do imóvel.

PROJETE SEU SONHO

O consultor recomenda, inclusive, que, a partir da entrada no apartamento, já se comece a preparação para os primeiros eventuais reparos que virão depois de um tempo de uso. “Instituições e profissionais da área da psicologia com quem tenho trabalhado avaliam que a tal ‘crise dos sete anos dos casais’ muitas vezes está ligada à degradação da aparência do ambiente doméstico. Detalhes como lâmpadas queimadas, eletrodomésticos por trocar e paredes descascando costumam desencadear crises que consomem tempo e

investimentos em terapias familiares”. Por isso, ele recomenda que uma reserva para as futuras adaptações e as melhoras do então novo lar passem a ser feitas desde a ocupação. Cerbasi, que acaba de comprar um apartamento para viver com a família, insiste em que, além da atenção aos índices no momento do contrato, é comum o comprador não se ater às taxas. “Como tudo está discriminado nos documentos de compra, vale a pena investir tempo ou contratar uma assessoria especializada para ter claro o que deve ser reservado do orçamento para a quitação do imóvel.” Quanto à escolha sobre a melhor forma de financiar, ▶

*Veja na página 37 o significado das palavras com as quais todo novo proprietário tem de lidar



o consultor não titubeia: “A que você poderá terminar de pagar em menor tempo”. Para ele, as etapas que se alongam, por mais que pareçam mais suaves no orçamento mensal, sempre acarretam em perda de capital. “Comprar apartamento é, por princípio, um investimento, seja na realização de um sonho, ou mesmo como estratégia de investimento – apartamentos que se adquirem na planta hoje em São Paulo chegam a valorizar até 100% da compra quando prontos. Mas, para isso, é preciso planejamento e atenção a cada detalhe”, aconselha. ■

LEIA, A SEGUIR, UM TRECHO DO ARTIGO “A ESSÊNCIA DE INVESTIR”, PUBLICADO NO SITE MAIS DINHEIRO

“Uma das primeiras regras que você deve aprender sobre investimentos é

que investir é multiplicar, transformar 1 em 2.

Investir não é somente guardar parte da renda ou aplicar na caderneta de poupança. Investir é também comprar barato e vender caro. Alguns optam por se especializar na compra e venda de imóveis. Procuram pechinchas e as vendem, algum tempo depois, pelo real valor de mercado. Quem já procurou imóveis em uma imobiliária-se deparou com a pergunta: “O

que o senhor (ou a senhora) procura é um imóvel para morar ou para investir?”

(...) aqueles que querem um imóvel para morar darão valor a aspectos que nem sempre se refletem no valor de mercado, como a beleza do jardim, a ventilação da casa, a vista da janela, a facilidade de uma padaria próxima. Por valorizar tais aspectos, muitas vezes estarão dispostos a pagar preços que incluem as qualidades detectadas pelo proprietário original.”

Fique atento

ao escolher a forma de financiamento do seu imóvel. Para Cerbasi, o melhor é optar pelo número menor de parcelas

PERGUNTAR NUNCA É DEMAIS

A CYRELA SELECIONOU ALGUMAS DAS
QUESTÕES QUE MAIS OUVE DE SEUS
CLIENTES DESDE QUE ATUA NO MERCADO.
VEJA SE SUA DÚVIDA ESTÁ RESPONDIDA AQUI



O que devo considerar na escolha do meu imóvel?

A busca de um apartamento para se viver deve levar em consideração os sonhos, anseios e gostos pessoais e da família, além da realidade financeira. Da escolha da região ao número de quartos que a nova residência vai ter, é importante saber que seus projetos de vida serão facilitados por uma escolha certa: uma região com boas escolas é ideal quando se tem ou se planeja ter filhos. Um quarto a mais quando “ainda” se é um casal que não tem planos para ter novos filhos evita transtornos como abrir mão do escritório, quase sempre de grande serventia às jovens mães. E, claro, adequar a escolha ao tamanho de sua poupança e orçamento.

Por onde começo?

Depois de escolher uma incorporadora de sua confiança, visite algumas obras já concluídas. Esse exercício é importante principalmente para quem nunca teve experiência com obra na vida. Pelos meses em que o edifício será erguido, o futuro proprietário que deseja visitar a obra depara-se com brita, cimento e estruturas metálicas, uma imagem bem distante do “Lar Doce Lar” que imagina. O corretor de imóveis é um especialista preparado para ajudar desde de os primeiros passos, orientando, esclarecendo e apontando alternativas.



Como fazer o financiamento direto com a incorporadora?

Primeiro é necessário ter essa cláusula prevista em contrato. É importante, mas muita gente esquece. Dois meses antes da data prevista para entrega do empreendimento, os interessados devem entrar em contato com a incorporadora e manifestar seu interesse por essa opção. Na Cyrela o cliente está sujeito a uma análise de crédito e são avisados três meses antes da previsão de entrega sobre as condições que o banco financiador da obra oferece e indica então uma assessoria financeira.

Qual a diferença entre os papéis da incorporadora, construtora, imobiliária, administradora e assessor imobiliário?

A principal diferença entre eles é o momento em que entram na vida do cliente. O papel da incorporadora é aquisição do terreno até a formatação completa do produto imobiliário, precificação, campanha de comunicação até a venda. É neste momento que entra a empresa de vendas, a imobiliária, que recebe uma comissão por cada venda efetuada. No momento da construção entra em campo a construtora, responsável pela obra em si. Na entrega do produto é que entra a administradora do condomínio, que é responsável pela rotina do prédio, manutenção, limpeza e conservação das áreas comuns. É a administradora que garante a preservação do seu patrimônio. As documentações que fazem parte desta operação são facilmente resolvidos com a ajuda do assessor imobiliário.



Quais os custos que costumam ser esquecidos?

É importante reservar um saldo para as despesas com impostos diversos, como, por exemplo, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, ITBI. Estimado em 2% a 4% do valor do imóvel, ele é muitas vezes esquecido pelo comprador. Também é importante reservar um valor para as despesas de escritura e registro de imóveis. E sempre consultar o cartório no momento da cada escrituração e registro. A Cyrela sempre indica um cartório que já possui os documentos e registros da empresa, mas é opção do cliente utilizá-lo ou não.

Quando recebo as chaves?

O recebimento definitivo da unidade só acontece depois da quitação total do saldo devedor e vistoria da unidade. Assim que assinada a escritura de Alienação Fiduciária, o novo proprietário recebe as tão sonhadas chaves. Além disso, recebe o Manual do Proprietário e as chaves de todos os cômodos da nova casa. Lembrando que esse momento deve ser agendado com a Área de Relacionamento da incorporadora.

É possível trocar o financiamento direto com a incorporadora pelo bancário? O que muda?

Sim. A diferença principal é que o financiamento direto com a incorporadora* é calculado pelo sistema Price (parcelas fixadas com juros de 12% ao ano + correção monetária pelo IGPM mensal). O financiamento bancário, por sua vez, é calculado pelo sistema SAC (parcelas decrescentes com juros oferecidos pelo agente financeiro, geralmente menor que 12% + taxa referencial mensal).

Quando posso iniciar o financiamento pelo banco?

Faltando três meses para a data prevista da entrega da obra, os clientes que escolherem o financiamento bancário poderão entrar em contato com a área de repasse da Cyrela para maiores informações. Mas esse processo só será finalizado quando todos os documentos exigidos pelo agente estiverem prontos. As exigências principais são: o CND (Certidão negativa de débitos) e o Habite-se, Especificação do Condomínio registrada e Matrículas Individualizadas. É importante que o cliente antecipe-se.

Existem custos para solicitar um financiamento Bancário?

Normalmente o banco cobra taxa de abertura de crédito, taxa de análise jurídica, taxa de inscrição e expediente e de avaliação. Haverá também despesas relativas à documentação, como as certidões.

O que é o ITBI?

É o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (Estimado de 2% a 4% do valor do imóvel). Informações detalhadas no glossário.



Quando posso utilizar o Fundo de Garantia?

Pode-se utilizar o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para financiamentos no padrão do Sistema Financeiro da Habitação ou para quitar o saldo devedor, desde que os compradores se enquadrem no regulamento de FGTS para aquisição da casa própria.

Sou obrigado a fazer meu financiamento pelo banco indicado pela incorporadora?

Não. Porém, o processo no banco financiador é mais fácil, rápido e com menores custos. Quem compra um imóvel financiado precisa dar baixa da garantia (que pode ser hipoteca ou alienação fiduciária) no Registro de Imóvel quando quita o contrato. O procedimento é necessário para que a unidade possa ser negociada livremente. Este processo leva 20 dias úteis para ficar pronto.

Quem paga o condomínio se eu não receber as chaves?

É importante deixar claro a diferença entre o momento da vistoria e a entrega das chaves. Se o atraso acontece por conta de uma pendência de obra, a Incorporadora arca com os custos de condomínio até poder efetuar a vistoria da unidade e entregá-la. Caso a unidade tenha sido vistoriada e aceita pelo cliente, mas este possui algum tipo de pendência financeira junto a incorporadora, o condomínio é responsabilidade do cliente.

O que acontece se a parcela de financiamento vencer e o processo de financiamento bancário não estiver concluído?

Caso a documentação do cliente esteja completa, não serão cobrados juros. Porém, o valor do saldo devedor continua sendo corrigido monetariamente conforme previsto em contrato. O ideal é que o cliente entre em contato com a Cyrela para renegociar o prazo e liquidar as parcelas. ■

CONHEÇA AS PALAVRAS COM AS QUAIS TODO NOVO PROPRIETÁRIO TEM DE LIDAR**• Agente financeiro:**

Instituições bancárias

• Assessor imobiliário:

Profissional autônomo que conhece todo o processo de financiamento bancário e agiliza a finalização do mesmo.

• Corretor:

Profissional autônomo que faz a venda do imóvel

• Escritura de Alienação

Fiduciária: Contrato que prevê cláusula de apresentação do próprio imóvel como garantia de dívida remanescente.

• Especificação do

Condomínio: Individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação. Contém o cálculo da fração ideal sobre o terreno e áreas comuns atribuídas a cada unidade.

• FGTS - Fundo de Garantia do

Tempo de Serviço: Fundo do trabalhador, obrigatoriamente mantido pelos empregadores que depositam em nome dos seus empregados o valor correspondente a 8% do salário de cada funcionário.

• Habite-se:

É o documento expedido pela Prefeitura Municipal atestando que o imóvel encontra-se legalmente construído dentro dos requisitos legais para ser ocupado.

• IGPM – Índice Geral de

Preços do Mercado: Índice utilizado para a correção de contratos de aluguel e como indexador de algumas tarifas, como energia elétrica. As variações de preços

consideradas pelo IGPM referem-se ao período do dia 21 do mês anterior ao dia 20 do mês. A cada dez dias, a Fundação Getúlio Vargas (FGV) divulga as variações prévias que farão parte do índice referente ao período.

• ITBI – Imposto sobre

Transmissões de Bens

Imóveis: É um tributo desvinculado de qualquer atividade estatal específica.

A lei permite a cobrança tanto na cessão quanto na transmissão. Este imposto será cobrado se a transmissão acontecer por herança ou doação.

• Matrículas Individualizadas:

A matrícula é obrigatória para todos os imóveis e será criada quando for feito o primeiro registro. Ela deve conter todas as informações relativas ao bem, como os antigos proprietários, data da primeira matrícula e a situação atual.

• Registro da Escritura:

Formalização da propriedade,

consiste em registrar o Contrato de Compra e Venda com o Cartório de Registro de Imóveis competente.

• SAC – Sistema de

Amortização Constante:

parcelas decrescentes com juros oferecidos pelo agente financeiro, geralmente menor que 12% + taxa referencial mensal

• Sistema Price:

Trata-se de uma das formas de amortização de dívida. Nesse sistema, o financiamento é pago em prestações iguais, compostas por duas partes: amortização e juros que variam em sentido inverso ao prazo. O valor da amortização cresce na medida em que o valor dos juros diminui.

• SFH – Sistema Financeiro

da Habitação: Segmento especializado do Sistema Financeiro Nacional, criado pela Lei 4380/64, que instituiu a correção monetária e o Banco Nacional da Habitação (BNH). Em seguida, a Lei 5107/66 criou o FGTS. O sistema prevê desde a arrecadação de recursos, o empréstimo para a compra de imóveis, o retorno desse empréstimo, até a reaplicação desse dinheiro. Tudo com atualização monetária por índices idênticos.

CONTEÚDO



DIRETOR-GERAL

GIOVANNI RIVETTI

DIRETOR EDITORIAL

ROBERTO FERES

DIRETOR-GERAL DE ATENDIMENTO

RAPHAEL ALCÂNTARA

DIRETOR FINANCEIRO

EDOARDO RIVETTI

REDAÇÃO

DIRETOR DE ARTE

WAGNER OLIVEIRA

DESIGNER

MARCO BLASQUES

PRODUTORA

DANIELE CHIQUITO

REVISÃO

XXXXXXXXXXXX

ATENDIMENTO

PRISCILA COSTA

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS

ANNE PRADO

GERENTE DE OPERAÇÕES

FABIO ALCÂNTARA

GERENTE FINANCEIRO

EDVALDO ALMEIDA

COLABORADORES

ANA WEISS (EDIÇÃO)

ALESSANDRO SOARES

CAMILA PASSETTI (REDATORA)

KAREN JYO

MARCOS AURÉLIO SANTOS

PAULO REIS (ARTE)

AV. MOFARREJ, 825, VILA LEOPOLDINA

SÃO PAULO, SP, CEP 05311-000

WWW.NEWCONTENT.COM.BR

REALIZAÇÃO



COORDENAÇÃO-GERAL

CARLA FERNANDES

MANUELA ALTOÉ VIEIRA

manuelav@cyrela.com.br

COLABORAÇÃO

GABRIELA MANFREDINI

gabriela.manfredini@cyrela.com.br

A CARTILHA FINANCEIRA É UMA PUBLICAÇÃO DA NEW CONTENT EDITORA E PRODUTORA LTDA., SOB ENCOMENDA DA CYRELA BRAZIL REALTY

IMPRESSÃO FOTOGRAFIA ESTA REVISTA FOI IMPRESSA EM PAPEL COUCHÉ BRILHANTE (MOLE) E 230 G/M² (CAPA)

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS
OS ARTIGOS ASSINADOS SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS AUTORES E NÃO REPRESENTAM A OPINIÃO DA REVISTA, DA EDITORA OU DA CYRELA.
A REPRODUÇÃO DAS MATÉRIAS E DOS ARTIGOS SOMENTE SERÁ PERMITIDA SE PREVIAMENTE AUTORIZADA POR ESCRITO PELA EDITORA, COM CRÉDITO DA FONTE.



ESTE MATERIAL FOI IMPRESSO EM PAPEL CERTIFICADO PSC.



VENDAS: 0800 014-5865