

MANUAL DO COMPRADOR DE IMÓVEIS

O presente manual visa auxiliar aos clientes compradores de imóvel a respeito dos trâmites, despesas e prazos decorrentes do processo de financiamento, tendo como base à Caixa Econômica Federal.

Despachante Caixa Econômica Federal

Inicialmente sugerimos a contratação de um profissional especializado em despachania imobiliária, credenciado junto à Caixa Econômica Federal.

Os serviços inclusos cobrem toda a parte do financiamento e da documentação do imóvel após a assinatura, tais como trâmites junto à Caixa Econômica Federal, solicitações e retirada de certidões, cálculo de valores e emissão da guia de pagamento de ITBI, registro do contrato de financiamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, protocolo do registro junto à Caixa Econômica Federal, dentre outros.

Os serviços de despachania são de exclusiva responsabilidade do profissional contratado, não tendo o mesmo nenhum vínculo com a Adifer Negócios Imobiliários, sendo que a contratação dos serviços deverão ser negociados diretamente ao mesmo.

Para tal contamos com três parceiros com notada experiência cujos honorários são cobrados integralmente no ato do envio da documentação conforme exposto abaixo:

Prazos

Após o encaminhamento da documentação completa dos vendedores, compradores e da documentação do imóvel para o despachante, o mesmo inicia o processo de aprovação de crédito junto a Caixa Econômica Federal.

O processo de aprovação de crédito dependerá da documentação enviada, bem como da avaliação do imóvel objeto da compra e venda, posto que a Caixa Econômica Federal financia até 90% do valor da avaliação do imóvel, dependendo da modalidade de financiamento.

Finalizada a aprovação do crédito será agendada a assinatura do Contrato de Financiamento com força de Escritura junto à Caixa Econômica Federal, cuja previsão de assinatura é de 50 (cinquenta) dias, podendo variar para mais ou para menos, dependendo do andamento do processo de aprovação de crédito, da agilidade das partes e da necessidade de apresentação de documentação complementar ou agendamento de entrevista com o gerente da Caixa Econômica Federal.

Após a assinatura do contrato de financiamento o despachante deverá protocolar imediatamente o referido contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sendo que para tal os emolumentos de registro e o ITBI deverão estar integralmente quitados.

O registro é devolvido pelo Cartório de Registro de Imóveis em aproximadamente 15 (quinze) dias, devendo ser protocolado junto à Caixa Econômica Federal para liberação dos valores aos vendedores.

Valores

Despachante

- Os honorários do despachante imobiliário são, em média, de **1 (um) salário mínimo vigente**.

Taxas na Caixa Econômica Federal (Escritura)

Valor total aproximado de 1,5% (um e meio por cento) a 2% (dois por cento) do valor da avaliação do imóvel.

A taxa de avaliação do engenheiro (R\$ 750,00) deve ser paga logo após a aprovação do crédito do cliente através de boleto da CEF enviado pelo despachante.

Restante do valor quando da assinatura do contrato de financiamento junto a Caixa Econômica Federal.

ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis)

O ITBI é um imposto municipal e em Contagem corresponde à aproximadamente 2,75% (dois e setenta e cinco por cento) do valor do imóvel, sendo que o mesmo deverá ser pago integralmente quando da assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, através de boleto bancário enviado pelo despachante.

Registro

O valor do registro é determinado por uma portaria do Tribunal de Justiça de Minas Gerais e é proporcional ao valor do imóvel. Considerando a média dos valores de imóveis na cidade de contagem, os valores das despesas de registro são a partir de R\$ 3.600,00 (aproximadamente). Cliente que estão comprando o primeiro imóvel tem desconto de 50% (cinquenta por cento) nas despesas de registro.

Agradecemos a confiança em nossa empresa.

Adifer Negócios Imobiliários