

DESLIGAMENTO NA PLANTA



**O QUE É, COMO FUNCIONA
E SUAS VANTAGENS.**



Portal de
Ávila
TREND LIVING



O que é o repasse na planta?

É o financiamento de um imóvel adquirido antes do término da obra. Ele só é possível quando a obra é financiada por um banco. Esta instituição, então, pode realizar o financiamento dos clientes antecipadamente. Com a conclusão do repasse na planta, o cliente já realizou o trâmite burocrático necessário do financiamento de sua unidade, devendo apenas esperar a emissão do Habite-se/averbação da obra para recebimento das chaves.



Como funciona o repasse na planta?



O cliente entrega a documentação necessária ao correspondente bancário, que encaminha ao banco e realiza o acompanhamento do processo. O processo segue, em geral, as seguintes etapas: entrega de documentação, montagem de pasta, análise do banco,

emissão do contrato, assinatura do contrato e registro em cartório.

O processo de financiamento na planta leva em consideração o saldo devedor atual do cliente. Com a conclusão deste processo, o adquirente paga durante a obra apenas os juros do financiamento ao banco e não tem seu contrato corrigido pelo INCC¹, ou seja, ao fazer o repasse na planta, o preço da unidade é fechado. Quanto antes fizer, menor o valor da unidade, pois deixará de ser aplicado no saldo do cliente o reajuste do INCC.

Durante a construção, o banco cobra juros sobre a fase de obra e o valor é calculado de acordo com a liberação de recursos para construção do empreendimento. Ou seja, o saldo fica congelado e os juros pagos também são menores, visto que a obra ainda está em andamento. Se o repasse for feito, por exemplo, na data zero, sem nenhuma etapa da obra realizada, o banco não liberará recursos à construção e o cliente não terá juros a pagar. Da mesma maneira, quando 60% da obra estiver pronta, é sobre os 60% do valor financiado que incidirá a cobrança de juros, apesar da unidade estar completamente financiada. Caso o cliente opte pelo financiamento após a conclusão da obra, deve saber que após a averbação o contrato sofre correção do saldo pelo IGPM² + 1%.

¹ O Índice Nacional da Construção Civil, produzido pela Fundação Getúlio Vargas é o principal indicador de custos da construção civil no Brasil, o índice mede a evolução dos custos de construções habitacionais nas sete principais capitais de estados do país. Ele é utilizado para correção do saldo devedor, por ser a melhor referência de quanto os custos da obra variaram. Por exemplo, se corrigimos R\$ 120.000,00 pela variação do INCC de Fev/2016 (0,0039), teremos R\$120.468,00 no mês de Mar/2016.

² Também produzido pela Fundação Getúlio Vargas, o Índice Geral de Preços do Mercado é o principal indicador das variações mensais dos preços de vários tipos de produtos. Por exemplo, se o saldo a financiar for de R\$ 120.000,00 e este for corrigido pela variação do IGPM de Fev/16 + 1% de juros (1,013), o novo valor em março/16 será R\$ 121.548,00.

Documentação necessária:

- RG
- CPF
- Comprovante de endereço
- Comprovante de estado civil
- Comprovante de renda (contracheque, declaração de IR, extrato bancário)

O que é o correspondente bancário?

É a empresa credenciada pelo banco para auxiliar e agilizar o processo de desligamento. Os representantes desta empresa irão auxiliar o cliente na entrega de documentação ao banco, realizar simulação de financiamento e prestar os esclarecimentos necessários aos clientes. O correspondente bancário é quem faz a intermediação do financiamento do cliente com o banco, sua principal função é organizar o processo e assim agilizar esta etapa tão importante para aquisição do seu imóvel.



O que é o Habite-se/Averbação?

Realizado o repasse na planta, efetivando os pagamentos acordados, o cliente só precisa aguardar a liberação do Habite-se e averbação para recebimento das chaves. O Habite-se é a certidão emitida pela prefeitura, atestando que a obra foi executada conforme previsto no seu alvará. Ele é expedido pelo Poder Público Municipal e autoriza a utilização do Imóvel. A averbação é o registro do Habite-se junto ao registro do Imóvel.



Quais as vantagens para o comprador?

- ❁ O cliente fecha o financiamento desde a planta e garante sua aprovação pelo banco.
- ❁ A partir do momento do repasse da unidade não há reajuste, o contrato não será mais reajustado pelo INCC. O imóvel é financiado por um valor fechado e não sofre correções durante a obra e com a obra entregue também não haverá o reajuste do saldo por IGPM+1%, pois o saldo já foi financiado.
- ❁ Ao realizar o financiamento do imóvel na planta, o cliente não corre o risco de aumento de taxas de financiamento devido ao cenário econômico do país. A condição de receber o imóvel e ter a entrega das chaves está garantida. Além disso, os adquirentes não correm o risco de sofrer uma mudança de renda durante a obra ou de ter o saldo devedor corrigido, o que poderia criar um descompasso em relação à renda. Ambas as situações poderiam levar à não aprovação do cliente pela instituição financeira no repasse tradicional.
- ❁ O cliente paga juros sobre a parcela liberada do financiamento conforme percentual de medição da obra. As taxas de juros que incidem sobre a parcela liberada do financiamento no Banco do Brasil conforme percentual de medição da obra são menores que as taxas de atualização do INCC que incidem sobre o saldo devedor total do imóvel.
- ❁ Segurança que a obra está sendo financiada por um agente financeiro.





Portal de
Ávila
T R E N D L I V I N G



**PORTO
FREIRE**

FAZ A DIFERENÇA

3299.6677 / 3459.0061