

# Entenda

como funciona o

# financiamento bancário

**PINHEIRO**  
INCORPORAÇÕES



## Entenda como funciona o financiamento bancário

Se você está pensando em comprar um imóvel, mas não possui o dinheiro necessário, talvez, o financiamento bancário seja uma saída. Por isso, é importante entender como ele funciona e o que ele é.

Mas afinal, o que é financiamento bancário para a aquisição de imóveis?





Financiamento bancário pode ser definido como um tipo de empréstimo feito pelo banco a um cliente que deseja adquirir um bem específico. Este cliente assina, então, um contrato com a instituição financeira se comprometendo a pagar o financiamento adquirido em diversas parcelas de valor definido e com determinada taxa de juros ao ano. A instituição, por sua vez, concede o crédito ao cliente para que este compre o bem pretendido.

- ✓ **Atenção! O financiamento é diferente do empréstimo, pois para este não importa o que o cliente fará com o dinheiro, mas para aquele, é obrigatória a definição do bem que será adquirido.**

Em se tratando de compra de imóveis, o financiamento bancário é denominado de financiamento imobiliário, possuindo algumas regras específicas.

No Brasil, existem basicamente três modalidades de financiamento imobiliário, a saber: o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e a Carteira Hipotecária (CH), sendo o SFH utilizado para imóveis residenciais e os demais para imóveis empresariais.



Aqui, vamos tratar do SFH, que é o financiamento imobiliário mais comum e também o mais popular, uma vez que os imóveis que podem ser financiados por essa modalidade não podem ultrapassar o valor de R\$1.500.000,00. Ademais, somente 80% do valor do imóvel pode ser financiado, sendo possível utilizar o FGTS como entrada.

Contudo, é preciso ficar atento, pois o financiamento somente poderá comprometer até 30% da renda familiar. E quando falamos em renda familiar, estamos nos referindo à renda composta, calculada pela soma dos rendimentos brutos de todos os integrantes da família. Ressaltando, que os bancos costumam aceitar, na maioria dos casos, somente familiares de primeiro grau (pais, cônjuges, irmãos, filhos, união estável, etc.) para compor a renda familiar.





Acerca do uso do FGTS na entrada, quando há renda composta, este pode ser acumulado, ou seja, os FGTS dos familiares que compõem a renda familiar podem ser utilizados e juntados para o pagamento do valor da entrada. É importante verificar as regras para a utilização do FGTS como o mínimo de três anos trabalhados sob esse regime, não possuir financiamento ativo no SFH e não ser proprietário de imóvel no mesmo município.

**Com tudo em ordem, o banco definirá o montante a ser financiado e o valor da entrada de acordo com a renda familiar.**



Para ficar mais claro, veja os exemplos a seguir:

- ✓ Renda familiar de até R\$ 3.000,00 | Valor máximo financiado de R\$ 130.000,00 | Entrada de 39.000,00;
- ✓ Renda familiar de até R\$ 6.000,00 | Valor máximo financiado de R\$ 260.000,00 | Entrada de 78.000,00;
- ✓ Renda familiar de até R\$ 8.000,00 | Valor máximo financiado de R\$ 345.000,00 | Entrada de 103.500,00;
- ✓ Renda familiar de até R\$ 10.000,00 | Valor máximo financiado de R\$ 430.000,00 | Entrada de 129.000,00;
- ✓ Renda familiar de até R\$ 12.000,00 | Valor máximo financiado de R\$ 520.000,00 | Entrada de 156.000,00.

[www.pinheiroincorp.com.br](http://www.pinheiroincorp.com.br)

 @pinheiroincorp

 vendas@ pinheiroincorp.com.br

 (19) 9 9 8150-0213

 (19) 3016-8856

**PINHEIRO**  
INCORPORAÇÕES

