Manual do

Financiamento

Bancário

O Guia ESSENCIAL para Corretores de Imóveis

Livros que Facilitam

Copyright © livros que facilitam, 2023

O Manual do Financiamento Bancário

O Guia Essencial para Corretores de Imóveis

Livros que Facilitam

Edição

Livros que Facilitam

Revisão

Livros que Facilitam

Capa

Livros que Facilitam

Reservados todos os direitos. Nenhuma parte desta obra poderá ser reproduzida por fotocópia, microfilme, processo fotomecânico ou eletrônico sem permissão expressa do autor.

Sumário

Sumário 3
Introdução 1
Capítulo I: Documentação 5
Matrícula 7
IPTU 15
Capítulo II – Área de Lazer, Andares e Acabamentos 21
Capítulo III – Amostragens 24
Capítulo IV – Encerramento 35
Sobre o Autor 38

Introdução

Nem todos os corretores entendem como funciona a aprovação de financiamento bancário. Muitos ficam surpresos ao receber o engenheiro avaliador e posteriormente receber um valor inferior ao negociado entre vendedores e compradores.

Trabalho com laudos de avaliação há nove anos e a quantidade de revistorias por conta de valores aparentemente discordantes são enormes. A frustração gera prejuízos para todas as partes: os vendedores ficam surpresos pois acreditam que seu imóvel não vale o que querem, os compradores ficam desconfiados que estão pagando um valor injusto e, claro, o corretor fica em uma saia justa perante a negociação.

Durante esses anos trabalhando com diversos corretores, percebi que inúmeros profissionais não sabem como funciona uma avaliação de engenharia. Geralmente oferecem “amostragens” (explicarei o termo mais adiante), acreditando que sabem o que estão fazendo, mas eles próprios acabam depondo contra si.

É de extrema importância lembrar que uma avaliação de engenharia não tem a mesma dinâmica que uma perícia feita por um corretor.

Enquanto um corretor vê fatores como ‘sala espaçosa’, ‘mobiliado’ e ‘porcelanato em tudo’, nós, engenheiros, apenas classificamos entre ‘padrão baixo, médio e alto’ (para simplificar o entendimento).

Há cinco anos fiz uma vistoria em um imóvel cuja documentação apontava apenas 67m² de área construída. Era uma reavaliação e a compradora fez questão de acompanhar, pois o valor avaliado tinha sido metade do que ela tinha negociado.

Ao chegar no imóvel imediatamente percebi que havia, no mínimo, 120m² de área construída. Iniciei a medição e em menos de cinco minutos constatei minha desconfiança: 117m² no total, entre laje e cobertura leve. Ao fazer o cálculo com o valor total real e não apenas com o que estava registrado na documentação, ela conseguiu o valor do financiamento. Fiquei bastante feliz quando recebi uma cesta de café da manhã como agradecimento.

Atenção: não prometo que seu imóvel será aprovado. Não existe uma fórmula mágica para que tudo dê certo. O que ofereço é o conhecimento para reduzir as surpresas nos valores finais.

Existem inúmeros fatores nos cálculos que não explicarei aqui, pois esse manual é dedicado para corretores e não para engenheiros.

Portanto, você corretor que está cansado de ter retrabalho e passar por constrangimentos, se atente a esse manual, pois tratarei de assuntos importantes e

conceitos extremamente simples para que você entenda como um laudo de avaliação é feito.

Capítulo I: Documentação

Geralmente os corretores se preocupam com os contratos, RG, CPF e outros documentos pertinentes aos trâmites bancários, porém, é importante saber que os engenheiros, na maioria das vezes, apenas têm acesso a dois documentos: Matrícula e IPTU (no caso de imóvel na cidade);

Com a terceirização, a maior parte dos engenheiros que fazem os laudos não são contratados direto dos bancos. Aliás, nem mesmo os escritórios terceirizados de engenharia contratam os profissionais avaliadores. Eles são prestadores de serviços.

Fique com essa informação: você lida com o banco e com sua assessoria, essa equipe passa o serviço para um escritório de engenharia que muitas vezes repassa a vistoria para o engenheiro avaliador.

Essas etapas podem gerar um grande telefone sem-fio, como na brincadeira de criança, portando, quanto mais claros são nas informações, menor é o risco de esperar semanas para receber uma resposta.