

GUIA GRATUITO

# Aprovado!

O passo a passo para comprar seu imóvel financiado **sem cair nas armadilhas do banco**



Um guia prático para quem quer **sair do aluguel** e entender como o banco realmente analisa um **financiamento imobiliário**.

## Você vai aprender:

- ✓ Por que tanta gente é reprovada
- ✓ Como o banco vê sua renda
- ✓ O papel do correspondente e da simulação
- ✓ A regra dos 30% da renda bruta
- ✓ A diferença entre aprovado, condicionado e reprovado
- ✓ Como aumentar sua chance de aprovação
- ✓ O que fazer depois do sim
- ✓ Checklist final



Marcelo Lázaro Imóveis  
CRECI 38678 • Goianira e região



Material educativo • linguagem simples • aplicação prática

## SOBRE O AUTOR



# Marcelo Lázaro

CORRETOR DE IMÓVEIS · ADVOGADO · CONSTRUTOR

Formado em Administração pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás. Está há 18 anos construindo casas em Goianira, como dono da Lázaro Construtora e Incorporadora. Corretor de imóveis inscrito no CRECI sob o nº 38678 e advogado inscrito na OAB/GO sob o nº 77.922.

Passou quase duas décadas construindo e vendendo casas. Hoje acompanha, todos os dias, famílias que estão do outro lado do balcão: a análise de crédito, a escolha do imóvel, o contrato e o cartório.

*"Quase toda reprovação que eu vejo seria evitável com informação antes da análise, não depois. Este guia existe para isso."*

**18**

anos construindo em Goianira

**CRECI**

38678

**OAB/GO**

77.922



# Sumário

- 
- 00**     Introdução: por que tanta gente é reprovada

---

  - 01**     Minha Casa Minha Vida ou SBPE: qual é o seu caminho

---

  - 02**     Antes de sonhar com o imóvel

---

  - 03**     O papel do correspondente e a simulação

---

  - 04**     A conta que decide tudo: os 30% da renda bruta

---

  - 05**     Aprovado, reprovado ou condicionado

---

  - 06**     Por que reprovam: os erros mais comuns

---

  - 07**     Como aumentar sua chance de aprovação

---

  - 08**     Registrato: o raio-X que o banco vê antes de você

---

  - 09**     Aprovado. E agora?

---

  - 10**     Por que ter um corretor credenciado do seu lado

---

  - +**       Bônus: checklists e tabela rápida
- 

**Como usar este guia:** leia na ordem uma vez. Depois use os resumos no fim de cada capítulo e os checklists do bônus como consulta rápida no dia do pedido.

Este material é um presente para quem está começando a jornada da casa própria. Leia, anote, compartilhe com a família. E quando estiver pronto para dar o próximo passo, me chame: (62) 98570-6163.



## INTRODUÇÃO

# por que tanta gente é reprovada sem entender o motivo

*Por que tanta gente ouve não do banco sem saber o motivo, e o que este guia faz de diferente.*



A maioria das pessoas que sonha com a casa própria nunca ouviu falar em "comprometimento de renda" até o dia em que o banco diz não. Elas escolhem o imóvel primeiro, se apaixonam, e só depois descobrem que o crédito não fecha. Este guia inverte a ordem: primeiro você entende como o banco pensa, depois vai atrás do imóvel.

Antes de continuar, deixa eu me apresentar. Sou Marcelo Lázaro, formado em Administração pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás, construtor em Goianira há 18 anos e dono da Lázaro Construtora e Incorporadora. Sou também corretor de imóveis (CRECI 38678) e advogado (OAB/GO 77.922). Passei quase duas décadas construindo e vendendo casas; hoje estou também do lado de quem compra, acompanhando todos os dias famílias passando pela análise de crédito. Vi gente ser reprovada por um cartão de loja esquecido, ser "condicionada" por um empréstimo pequeno e ser aprovada só depois de somar a renda com o cônjuge. Quase tudo isso é evitável com informação antes da análise, não depois.

**30%**

da renda bruta é o teto da parcela

**3**

resultados possíveis na análise

**4 a 5%**

do valor do imóvel vai para ITBI e cartório

**6 meses**

de preparo mudam o resultado

Aqui você vai aprender, em linguagem de gente comum:

- o que o correspondente bancário faz na simulação e por que ela não é garantia de nada
- a conta dos 30% da renda bruta, com exemplos em reais
- a diferença entre aprovado, reprovado e condicionado, e o que fazer em cada caso
- os erros que mais derrubam análises
- o que fazer nos meses antes do pedido para chegar forte na análise
- o caminho depois do "sim": documentos, avaliação, contrato e registro

### **Um aviso honesto.**

Bancos mudam regras, taxas e limites com frequência, e cada banco tem sua política interna. Os números aqui são os praticados no mercado em geral. Sempre confirme os valores do momento com o correspondente ou com o banco antes de decidir.

# 01

## CAPÍTULO 1

# Minha Casa Minha Vida ou SBPE, qual é o seu caminho na Caixa

*Minha Casa Minha Vida ou SBPE: a porta pela qual você entra na Caixa muda os juros, a entrada e o imóvel que cabe.*



Na Caixa, quase todo financiamento de casa ou apartamento entra por uma de duas portas: o **Minha Casa Minha Vida**, com dinheiro do FGTS e de fundos do governo, juros menores e, nas faixas mais baixas, subsídio; ou o **SBPE**, com dinheiro da poupança, juros de mercado e sem teto de renda. Descobrir em qual porta você entra é a primeira decisão, porque ela muda os juros, a parcela, a entrada e até o imóvel que cabe no seu bolso.

## MCMV

### Minha Casa Minha Vida

Renda familiar até R\$ 13 mil, juros de cerca de 4% a 10% ao ano e subsídio nas faixas 1 e 2.

## SBPE

### Recursos da poupança

Sem teto de renda, juros de mercado, para quem não se enquadra no programa.



### Qual é o meu?

Renda, imóvel no nome, benefício anterior e valor da casa decidem. Veja as 4 perguntas abaixo.

## — As duas portas lado a lado

| PONTO                   | MINHA CASA MINHA VIDA                                                                                              | SBPE                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| De onde vem o dinheiro  | FGTS e fundos do governo                                                                                           | Poupança                                    |
| Quem pode               | Renda familiar bruta até R\$ 13 mil, em regra sem imóvel residencial no nome e sem benefício habitacional anterior | Qualquer renda, com imóvel ou não           |
| Juros                   | Cerca de 4% a 10% ao ano, conforme a faixa                                                                         | Juros de mercado, bem acima do MCMV         |
| Subsídio do governo     | Sim, nas faixas 1 e 2                                                                                              | Não tem                                     |
| Valor do imóvel         | Teto por faixa e por cidade                                                                                        | Sem o teto do programa                      |
| Quanto o banco financia | Em regra até 80% nas faixas 1 a 3                                                                                  | Na Caixa, até 80% no SAC e até 70% na Price |
| FGTS na entrada         | Pode usar                                                                                                          | Pode usar, dentro das regras do SFH         |

## — As faixas do Minha Casa Minha Vida

A Caixa passou a operar novas faixas em abril de 2026. O enquadramento é pela renda bruta mensal da família, somando todos que entram no contrato:

| FAIXA   | RENDIA FAMILIAR BRUTA        | O QUE VOCÊ GANHA                                                             |
|---------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Faixa 1 | Até R\$ 3.200                | Os juros mais baixos e o maior subsídio                                      |
| Faixa 2 | De R\$ 3.200,01 a R\$ 5.000  | Juros de cerca de 4% a 7% ao ano e subsídio                                  |
| Faixa 3 | De R\$ 5.000,01 a R\$ 9.600  | Juros de cerca de 7,66% a 8,16% ao ano, sem subsídio, imóvel até R\$ 400 mil |
| Faixa 4 | De R\$ 9.600,01 a R\$ 13.000 | Juros de cerca de 10% ao ano, sem subsídio, imóvel até R\$ 600 mil           |

### Confira os números do momento.

Faixas, juros e tetos mudam por portaria do governo, e o valor máximo do imóvel nas faixas 1 e 2 depende do município. Os valores acima são os que passaram a valer em abril de 2026. A simulação no correspondente sempre traz o número exato para o seu caso.

## O que é o subsídio, em linguagem de gente comum

Subsídio é um desconto que o governo dá na compra, nas faixas 1 e 2. Ele não é empréstimo, não se devolve e entra como se fosse parte da sua entrada. Quanto menor a renda, maior o subsídio, e o valor também muda conforme a cidade e a composição da família.

Na prática: numa casa de R\$ 200 mil, se a família recebe R\$ 30 mil de subsídio, esse valor abate o que precisa ser pago ou financiado. Com o FGTS somado, muitas famílias das faixas 1 e 2 chegam perto de não precisar tirar dinheiro do bolso para a entrada, sobrando só as despesas de documentação (valores do exemplo são ilustrativos).

## Quando o caminho é o SBPE

- A renda familiar passa de R\$ 13 mil.
- Alguém do contrato já tem imóvel residencial no nome ou já usou benefício habitacional.
- O imóvel custa mais do que o teto da faixa em que a família se encaixa.

Com juros maiores, a mesma parcela financia menos no SBPE. Por isso, quem está perto do limite de uma faixa deve simular dos dois jeitos antes de decidir.



## — As 4 perguntas que definem a sua porta

1. Qual é a renda bruta mensal somada de todos que vão entrar no contrato?
2. Alguém tem imóvel residencial no nome?
3. Alguém já teve financiamento com FGTS ou recebeu subsídio habitacional?
4. Quanto custa o imóvel que você quer, e em qual cidade?

Com essas quatro respostas, um correspondente ou um corretor credenciado enquadra você em poucos minutos.

### **Somar renda pode mudar a faixa.**

Compor renda com o cônjuge aumenta o valor que você pode financiar, mas pode tirar a família da faixa 1 ou 2 e reduzir ou zerar o subsídio. Às vezes compensa, às vezes não. Simule com e sem a composição antes de decidir.

## — Detalhes que pegam muita gente

- **Imóvel usado também entra.** O Minha Casa Minha Vida financia imóvel novo, em construção ou usado, desde que dentro do teto e com a documentação em ordem.
- **R\$ 100 de renda mudam a faixa.** Quem está na divisa entre duas faixas precisa declarar exatamente o que comprova, sem arredondar para cima.
- **O teto é do imóvel, não do financiamento.** Uma casa acima do teto da faixa não entra no programa, mesmo que você dê uma entrada maior.
- **Faixa 4 não tem subsídio,** mas tem juros menores que o SBPE. Para quem ganha entre R\$ 9,6 mil e R\$ 13 mil, costuma valer muito a pena.



## ★ Resumo do capítulo

| SITUAÇÃO                                | CAMINHO PROVÁVEL   | O QUE ISSO SIGNIFICA                      |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|
| Renda até R\$ 5 mil, sem imóvel no nome | MCMV faixas 1 ou 2 | Juros baixos e subsídio na entrada        |
| Renda entre R\$ 5 mil e R\$ 13 mil      | MCMV faixas 3 ou 4 | Juros menores que o mercado, sem subsídio |
| Renda acima de R\$ 13 mil               | SBPE               | Juros de mercado, entrada de 20% a 30%    |
| Já tem imóvel ou já usou benefício      | SBPE               | O programa, em regra, não se aplica       |
| Casa acima do teto da faixa             | SBPE ou outra casa | Rever o imóvel ou a linha de crédito      |

# 02

## CAPÍTULO 2

# Antes de sonhar com o imóvel

*Renda que existe e renda que o banco enxerga não são a mesma coisa. Aqui você aprende a diferença.*



O banco não empresta para quem quer comprar; empresta para quem prova que consegue pagar. Por isso o trabalho começa meses antes de visitar qualquer imóvel, na sua vida financeira.

## — O que é "renda comprovada"

Renda comprovada é a renda que aparece em papel oficial, não a que você recebe de verdade. Um pedreiro que ganha R\$ 6.000 por mês em dinheiro, sem nota, sem extrato e sem contrato, tem renda comprovada zero aos olhos do banco. Já um assistente com carteira assinada de R\$ 3.000 tem R\$ 3.000 comprovados, e às vezes é aprovado enquanto o pedreiro não.

O que o banco aceita, em geral:

| TIPO DE RENDA                      | COMO SE COMPROVA                                                        | OBSERVAÇÃO                                  |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| CLT                                | Holerites (3 últimos) + carteira de trabalho + IR                       | A mais fácil de aprovar                     |
| Servidor público                   | Contracheques + IR                                                      | Costuma ter boa aceitação                   |
| Aposentado/<br>pensionista         | Extrato do INSS + IR                                                    | Idade limita o prazo do contrato            |
| Autônomo /<br>profissional liberal | Declaração de IR, extratos bancários (6 a 12 meses), DECORE do contador | Precisa de histórico consistente nas contas |
| Empresário (PJ)                    | Pró-labore, distribuição de lucros, IR, extratos, contrato social       | Renda "do CNPJ" precisa cair na conta PF    |
| Informal sem<br>movimentação       | Praticamente não comprova                                               | Primeiro passo: passar a receber em conta   |

### Regra de ouro do autônomo.

O dinheiro precisa entrar na sua conta bancária, todo mês, de forma regular. Extrato é a carteira de trabalho de quem não tem carteira de trabalho.

## — Os quatro pilares que o banco olha

**1****Renda**

quanto entra e se dá para provar

**2****Comprometimento**

quanto já está preso em dívidas

**3****Histórico**

nome limpo, score, relacionamento

**4****Entrada**

sinal e despesas de cartório



Quem cuida desses quatro pontos antes de pedir o crédito chega na análise como um aluno que estudou a matéria. Quem descobre depois chega para a prova sem saber o que cai.

## — O que fazer nos 6 meses antes

- Passar a receber tudo em conta, se você é autônomo
- Consultar seu CPF no Serasa e no SPC e limpar qualquer pendência
- Não contratar empréstimos novos, nem parcelar celular ou eletrodoméstico no crediário
- Começar a juntar a entrada e a reserva para as despesas do cartório
- Guardar holerites, IR e extratos em uma pasta digital

### ★ Resumo do capítulo

| SITUAÇÃO                               | COMO O BANCO ENXERGA                |
|----------------------------------------|-------------------------------------|
| Ganha bem, mas em dinheiro vivo        | Renda zero                          |
| Ganha menos, mas com carteira assinada | Renda sólida                        |
| Tem dívidas parceladas                 | Renda "menor" que a real            |
| Nome sujo                              | Análise nem começa em muitos bancos |

# 03

## CAPÍTULO 3

# O papel do correspondente e a simulação

*O que o correspondente faz, o que a simulação mostra e por que ela não é promessa.*



O correspondente bancário é a ponte entre você e o banco: ele recolhe seus dados, roda a simulação e monta o pedido de crédito. Mas ele não aprova ninguém. Quem aprova é o banco, com sistema e analista próprios.

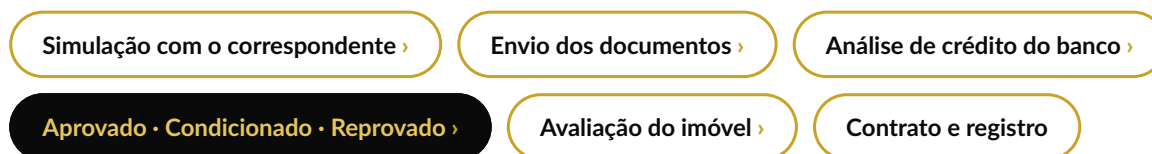
## — O que é a simulação

A simulação é um cálculo feito com o que você informa: valor do imóvel, renda, idade, entrada disponível e prazo. Com isso o sistema devolve uma prévia:

- valor máximo que o banco financiaria
- valor da primeira parcela (e da última, nos sistemas de amortização decrescente)
- prazo possível, limitado pela sua idade
- taxa de juros da linha escolhida

É um orçamento, não um contrato. Se você informar a renda "que ganha" em vez da renda "que prova", a simulação sai bonita e a aprovação sai feia.

## — O caminho completo



Entre a simulação e o resultado da análise costuma haver de 2 a 10 dias úteis, dependendo do banco e da fila. Nesse intervalo o banco cruza sua renda declarada com os documentos, consulta seu CPF nos órgãos de proteção ao crédito, verifica dívidas em outros bancos e calcula quanto da sua renda já está comprometida.

## — O que a simulação não garante

| A SIMULAÇÃO MOSTRA       | MAS A ANÁLISE PODE MUDAR PORQUE                 |
|--------------------------|-------------------------------------------------|
| Valor máximo financiável | O banco pode não aceitar toda a renda informada |
| Parcela X                | Empréstimos ativos reduzem a parcela permitida  |
| Prazo de 35 anos         | Idade do comprador mais velho limita o prazo    |
| Taxa Y                   | Score e relacionamento podem alterar a taxa     |



## — Como usar bem o correspondente

- Informe a renda que consegue provar, não a que recebe
- Conte sobre todos os empréstimos e financiamentos ativos, mesmo os pequenos
- Pergunte qual linha de crédito se encaixa no seu caso (SBPE, Minha Casa Minha Vida, pró-cotista do FGTS)
- Peça a simulação em mais de um banco: a política de crédito muda de um para outro

### **Dica.**

Um bom correspondente diz o que você não quer ouvir antes que o banco diga. Prefira esse tipo. E um bom corretor credenciado faz essa conversa acontecer antes mesmo da simulação (capítulo 10).

# 04

## CAPÍTULO 4

# A conta que decide tudo, os 30% da renda bruta

*A conta dos 30% da renda bruta, com exemplos em reais, é o que decide quanto você pode financiar.*



A regra central do financiamento é simples: a parcela do imóvel não pode passar de 30% da sua renda bruta mensal. Bruta é antes dos descontos de INSS e imposto de renda. Tudo o mais deriva dessa conta.

## — A conta em três passos

1. Some a renda bruta de quem vai entrar no financiamento.
2. Multiplique por 0,30: esse é o teto da parcela.
3. Subtraia as parcelas de dívidas já ativas: o que sobra é o que o banco libera para o imóvel.

$$\text{Parcela máxima} = (\text{Renda bruta} \times 0,30) - \text{Parcelas de dívidas ativas}$$

Renda bruta de R\$ 4.000

30% = R\$ 1.200

70% fica para viver: R\$ 2.800

R\$ 450

R\$ 750

← empréstimo ativo

← parcela liberada para o imóvel

*O teto é sempre 30% da renda bruta. Cada real de parcela de dívida sai desse mesmo espaço.*

## — Exemplo 1: sem dívidas

João ganha R\$ 4.000 brutos e não tem nenhum empréstimo.

- Teto:  $R\$ 4.000 \times 0,30 = R\$ 1.200$
- Dívidas: R\$ 0
- Parcela liberada: R\$ 1.200

Com R\$ 1.200 de parcela, João consegue financiar algo em torno de R\$ 130 mil a R\$ 150 mil em 30 anos, dependendo da taxa e da linha de crédito.

## — Exemplo 2: com empréstimo

Maria ganha os mesmos R\$ 4.000 brutos, mas paga R\$ 450 por mês de um empréstimo pessoal.

- Teto: R\$ 1.200
- Dívidas: R\$ 450
- Parcela liberada: R\$ 750

Um empréstimo de R\$ 450 por mês reduziu o poder de compra de Maria em quase 40%. Ela consegue financiar algo em torno de R\$ 80 mil a R\$ 95 mil. Quitando o empréstimo, o espaço da parcela volta a ser R\$ 1.200. É também esse tipo de dívida que leva o banco a aprovar "condicionado", com teto menor (capítulo 5).

## — Exemplo 3: renda somada

Pedro ganha R\$ 2.500 e Ana, sua esposa, R\$ 2.500. Sozinho, Pedro teria teto de R\$ 750. Somando os dois:

- Renda bruta familiar: R\$ 5.000
- Teto: R\$ 1.500

A renda somada mais que dobrou o teto. O banco aceita compor renda com cônjuge, companheiro em união estável e, em muitos casos, com pais, filhos e irmãos. Os dois entram no contrato como compradores e devedores.

## — Tabela de referência

| RENDA BRUTA FAMILIAR | PARCELA MÁXIMA (30%) | FAIXA DE IMÓVEL APROXIMADA (30 ANOS) |
|----------------------|----------------------|--------------------------------------|
| R\$ 2.500            | R\$ 750              | R\$ 80 mil a R\$ 95 mil              |
| R\$ 4.000            | R\$ 1.200            | R\$ 130 mil a R\$ 150 mil            |
| R\$ 6.000            | R\$ 1.800            | R\$ 200 mil a R\$ 230 mil            |
| R\$ 8.000            | R\$ 2.400            | R\$ 260 mil a R\$ 300 mil            |
| R\$ 12.000           | R\$ 3.600            | R\$ 400 mil a R\$ 450 mil            |

Os valores da terceira coluna são aproximados e mudam com a taxa de juros, o prazo e a linha de crédito. Use a tabela para ter uma noção de faixa, e a simulação para o número exato.

## — Detalhes que pegam muita gente

- **Renda bruta, não líquida:** quem faz a conta com o salário que cai na conta subestima o próprio limite.
- **O consignado conta:** mesmo descontado direto na folha, é dívida ativa e entra na subtração.
- **Cartão de crédito parcelado** pode entrar como comprometimento em alguns bancos.
- **Nem toda renda vale 100%:** bancos costumam aceitar só uma parte da renda variável (comissões, horas extras, renda de autônomo), às vezes a média dos últimos meses.



- **Minha Casa Minha Vida** tem faixas de renda com taxas menores e subsídio; quem se encaixa financia mais com a mesma parcela (capítulo 1).

## ★ Resumo do capítulo

| SITUAÇÃO                 | EFEITO NA PARCELA PERMITIDA                  |
|--------------------------|----------------------------------------------|
| Empréstimo ativo         | Reduz na mesma medida da parcela dele        |
| Renda somada com cônjuge | Aumenta proporcionalmente                    |
| Renda variável           | Só uma parte é considerada                   |
| Consignado               | Conta como dívida, mesmo descontado em folha |

# 05

## CAPÍTULO 5

# Aprovado, reprovado ou condicionado

*Três respostas possíveis. Condicionado é um sim com teto menor: 25% da renda em vez de 30%.*

A análise de crédito termina em um de três resultados, e cada um pede uma reação diferente. Entender a diferença evita desistir cedo demais ou comemorar cedo demais.



### Aprovado

Crédito liberado. Feche o imóvel dentro do prazo da carta.

25%

### Condicionado

Aprovado com teto menor: 25% da renda em vez de 30%. Ajuste o plano ou melhore o perfil e peça nova análise.



### Reprovado

Não hoje, neste banco. Corrija a causa e tente de novo.

## Aprovado

O banco aceitou sua renda, seu histórico e o valor pedido. A carta de aprovação informa o valor liberado, a parcela e o prazo de validade (normalmente 30 a 90 dias). Dentro desse prazo você precisa fechar o imóvel e entregar a documentação dele, senão a análise precisa ser refeita.

### Atenção.

Aprovado com valor menor do que o pedido também é aprovado. Nesse caso a diferença precisa sair do seu bolso, como entrada maior.

## Condicionado

O banco aprovou, mas com um teto menor. Em vez de liberar parcela de até 30% da renda bruta, ele libera só até 25% (em alguns casos, menos). Na prática, o crédito sai aprovado num valor abaixo do que a simulação prometia.

Com renda de R\$ 4.000, a diferença é esta:

- Aprovação normal: 30% de R\$ 4.000 = parcela de até R\$ 1.200
- Aprovação condicionada: 25% de R\$ 4.000 = parcela de até R\$ 1.000

Parece pouco, mas R\$ 200 a menos de parcela podem significar R\$ 20 mil a R\$ 25 mil a menos de financiamento. O imóvel que cabia deixa de caber, ou a entrada precisa crescer.

O banco condiciona quando enxerga algum sinal de risco: score mediano, dívidas ativas, renda variável, pouco tempo de relacionamento, pendência pequena no cadastro. Ele não recusa, mas se protege liberando menos.

**Condicionado é um "sim" com limite menor.**

Você tem dois caminhos: aceitar o valor aprovado e ajustar o plano, ou melhorar o perfil e pedir nova análise para tentar chegar aos 30%.

**Caminho 1, ajustar o plano:** aumentar a entrada (FGTS ajuda), escolher um imóvel um pouco mais barato, alongar o prazo ou usar a tabela Price, que tem primeira parcela menor.

**Caminho 2, subir para 30%:** quitar ou reduzir empréstimos, incluir um segundo comprador na composição de renda, regularizar qualquer pendência de cadastro, formalizar melhor a renda. Feito isso, o correspondente pede nova avaliação. Muitas vezes a condição sobe para 30% e o valor aprovado volta ao da simulação.

## — Reprovado

O banco não aprova nas condições atuais. Os motivos raramente vêm detalhados, mas quase sempre caem em um destes grupos:

- restrição no CPF (nome sujo) do comprador ou do cônjuge
- renda insuficiente ou não comprovada
- comprometimento de renda muito alto
- score de crédito baixo ou histórico ruim com o próprio banco
- inconsistência entre o que foi declarado e o que os documentos mostram

Reprovado não é definitivo. É reprovado hoje, neste banco, nestas condições. Corrigida a causa, o pedido pode ser refeito, muitas vezes em 30 a 90 dias, dependendo da política do banco.

**Dica de quem vê isso todo dia.**

Pergunte ao correspondente o motivo. Ele nem sempre tem o detalhe, mas costuma saber se o problema foi renda, restrição ou comprometimento. Saber a causa muda completamente o próximo passo.



## — Os três resultados lado a lado

| RESULTADO    | O QUE SIGNIFICA                                | O QUE FAZER                                                        |
|--------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Aprovado     | Crédito liberado no valor informado            | Fechar o imóvel dentro do prazo da carta                           |
| Condicionado | Aprovado com teto de 25% da renda, valor menor | Ajustar entrada e prazo, ou melhorar o perfil e pedir nova análise |
| Reprovado    | Crédito negado nas condições atuais            | Identificar a causa, corrigir e tentar de novo (ou em outro banco) |

# 06

## CAPÍTULO 6

# Por que reprovam, os erros mais comuns

*As oito causas que derrubam a maioria das análises e o tempo que cada uma leva para corrigir.*



Quase toda reprovação vem de um punhado de causas repetidas. Conhecê-las antes é a diferença entre uma tentativa e três.

### — 1. Nome sujo (restrição no CPF)

Uma conta de telefone esquecida, um boleto de loja, um cheque devolvido de anos atrás. Para o banco, pouco importa o valor: restrição ativa costuma travar a análise na porta. E vale para o cônjuge também, mesmo que ele não vá compor renda, se o regime de casamento o coloca no contrato.

### — 2. Renda informal sem prova

Ganhar bem e não conseguir provar é o caso mais frustrante. Sem extratos regulares, IR ou contrato, o banco considera a renda inexistente. O conserto leva tempo: passar a receber em conta e construir 6 a 12 meses de histórico.

### — 3. Empréstimos e financiamentos recentes

Um carro financiado, um consignado, um empréstimo pessoal. Cada parcela reduz o teto dos 30%. Contratar um empréstimo poucos meses antes de pedir o financiamento é o erro mais comum de quem "quase" aprova.

### — 4. Cartão de crédito no limite ou em atraso

Fatura atrasada vira restrição. Fatura sempre no limite e parcelada sinaliza aperto e, em alguns bancos, entra como comprometimento de renda.

### — 5. Score de crédito baixo

O score resume seu comportamento de pagamento. Atrasos frequentes, muitas consultas de crédito em pouco tempo e pouco histórico derrubam a pontuação. O banco usa o score para definir se aprova e a que taxa.

### — 6. Informação inconsistente

Declarar R\$ 5.000 e apresentar holerite de R\$ 3.500. Dizer que não tem dívidas e o sistema encontrar um consignado. Inconsistência não só reduz a renda aceita: mina a confiança do analista no pedido inteiro.

## — 7. Idade e prazo

O financiamento precisa terminar antes de o comprador mais velho atingir um limite de idade (em geral 80 anos e 6 meses). Um comprador de 60 anos não consegue 35 anos de prazo; com prazo menor a parcela sobe e pode estourar os 30%.

## — 8. Problemas no imóvel, não em você

Às vezes a pessoa é aprovada e o negócio cai por causa do imóvel: matrícula com pendência, área construída sem averbação, avaliação do banco abaixo do preço combinado, imóvel em área irregular. O capítulo 9 trata disso.

## — Tabela de armadilhas

| ERRO               | EFEITO                           | TEMPO PARA CORRIGIR                |
|--------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Restrição no CPF   | Trava a análise                  | Dias a semanas (negociar e baixar) |
| Renda informal     | Renda considerada zero           | 6 a 12 meses de histórico em conta |
| Empréstimo recente | Reduz a parcela permitida        | Quitar ou esperar terminar         |
| Cartão atrasado    | Vira restrição e derruba score   | 1 a 3 meses após regularizar       |
| Score baixo        | Reprovação ou taxa maior         | 3 a 6 meses de bom comportamento   |
| Dado inconsistente | Perda de credibilidade do pedido | Imediato: declarar o que prova     |
| Idade alta         | Prazo curto, parcela alta        | Compor com comprador mais jovem    |
| Imóvel irregular   | Negócio não fecha mesmo aprovado | Depende do vendedor regularizar    |

# 07

## CAPÍTULO 7

# Como aumentar sua chance de aprovação

*Quatro alavancas que o banco olha e um cronograma de seis meses para chegar preparado.*

A aprovação não é sorte: é o resultado de mexer nas mesmas quatro alavancas que o banco olha. Renda, comprometimento, histórico e entrada. Cada uma tem ações concretas.

## — Alavanca 1: aumentar a renda considerada

- **Compor renda** com cônjuge, companheiro ou parente. É a ação de maior impacto: com duas rendas parecidas, o teto praticamente dobra.
- **Formalizar a renda:** quem é autônomo passa a receber em conta e declara IR; quem tem empresa paga pró-labore regular na conta PF.
- **Incluir todas as fontes provadas:** aluguel recebido com contrato, pensão, segunda atividade com registro.

## — Alavanca 2: reduzir o comprometimento

- **Quitar empréstimos pequenos** antes do pedido. Um empréstimo com 5 parcelas de R\$ 400 restantes custa R\$ 2.000 para quitar e libera R\$ 400 de parcela de imóvel, o que pode significar R\$ 40 mil a mais de financiamento.
- **Não parcelar nada novo** nos meses anteriores: celular, móveis, viagem.
- **Reduzir o limite usado do cartão** e pagar a fatura integral.
- Se não der para quitar, **aguardar o fim** dos contratos mais curtos.

## — Alavanca 3: melhorar o histórico

- Consultar Serasa, SPC e o Registrato do Banco Central e limpar tudo o que aparecer.
- Pagar todas as contas em dia por pelo menos 3 a 6 meses.
- Manter conta ativa e movimentada no banco onde vai pedir o crédito: relacionamento conta.
- Evitar muitas consultas de crédito em pouco tempo (cada simulação de empréstimo em loja consulta seu CPF).

## — Alavanca 4: mexer na estrutura do financiamento

- **Entrada maior** reduz o valor financiado e a parcela. FGTS pode ser usado na entrada, dentro das regras.
- **Prazo maior** dilui a parcela. Custa mais juros no total, mas pode ser a diferença entre aprovar e não aprovar. É possível amortizar depois.
- **Linha de crédito certa:** quem se encaixa no Minha Casa Minha Vida paga juros menores e pode ter subsídio (capítulo 1); pró-cotista do FGTS também costuma ter taxa melhor.

- **Sistema de amortização:** no SAC a primeira parcela é maior e cai com o tempo; na Price é fixa e menor no início. A análise dos 30% usa a primeira parcela, então a Price pode caber onde o SAC não cabe.

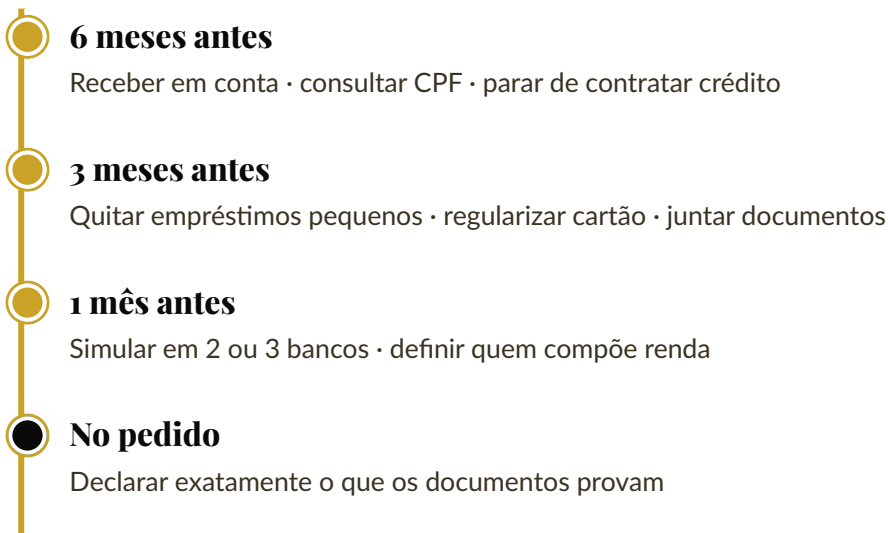
## — O que fazer se foi condicionado

1. Pergunte ao correspondente qual foi o percentual aprovado (25% ou menos) e o valor liberado.
2. Veja se o imóvel ainda cabe com entrada maior, prazo mais longo ou tabela Price. Se cabe, feche: aprovado é aprovado.
3. Se não cabe, ataque a causa provável: quitar a dívida menor, incluir comprador na renda, regularizar cadastro. Guarde todos os comprovantes.
4. Peça ao correspondente uma nova análise com o perfil ajustado, dentro do prazo de validade. O objetivo é subir o teto para 30%.

## — O que fazer se foi reprovado

1. Descubra a causa provável com o correspondente.
2. Corrija a causa (limpar nome, quitar dívida, formalizar renda).
3. Espere o prazo de carência do banco, quando houver.
4. Tente em outro banco: as políticas de crédito são diferentes e o que um nega o outro pode aprovar.

## — Cronograma sugerido





## ★ Resumo do capítulo

| ALAVANCA        | AÇÃO DE MAIOR IMPACTO                      |
|-----------------|--------------------------------------------|
| Renda           | Compor com cônjuge ou parente              |
| Comprometimento | Quitar empréstimos curtos                  |
| Histórico       | Nome limpo e contas em dia por 3 a 6 meses |
| Estrutura       | Entrada maior, prazo maior, linha certa    |

# 08

## CAPÍTULO 8

# Registrato, o raio-X que o banco vê antes de você

*O relatório do Banco Central que o analista consulta. Veja você primeiro, de graça, pelo celular.*

Antes de pedir financiamento, faça o que o analista do banco vai fazer: olhe sua vida financeira pelo sistema do Banco Central. O Registrato é gratuito, oficial e mostra quanto de crédito você já tem contratado, em quais instituições e se há algo em atraso. Quem chega na simulação já sabendo o que o banco vai encontrar não toma susto.

## — O que é o Registrato

É um serviço do Banco Central que reúne os dados que bancos, financeiras e instituições de pagamento enviam sobre você. O relatório mais importante para o financiamento é o SCR (Sistema de Informações de Crédito), o "Relatório de Empréstimos e Financiamentos". É ele que mostra empréstimos, financiamentos, cartão, cheque especial e limites, instituição por instituição.

## — Passo a passo

**Passo 1.** Pesquise "Registrato Bacen" no Google e entre no resultado do Banco Central ([bcb.gov.br](http://bcb.gov.br)). Cuidado com anúncios patrocinados no topo: o endereço certo termina em [bcb.gov.br](http://bcb.gov.br).

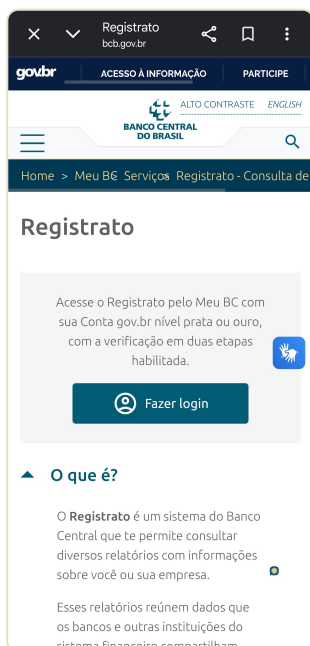
**Passo 2.** Clique em "Fazer login". O acesso é pela conta [gov.br](http://gov.br), nível prata ou ouro, com verificação em duas etapas ativada. Se sua conta ainda é bronze, suba o nível pelo aplicativo [gov.br](http://gov.br) (reconhecimento facial ou banco credenciado) antes de continuar.

**Passo 3.** Abra o menu e escolha "Registrato" e depois "Empréstimos e Financiamentos (SCR)". No mesmo menu você encontra outros relatórios úteis: "Contas e Relacionamento (CCS)" mostra em quais instituições você tem conta, e "Cheques sem Fundos (CCF)" mostra se há cheque devolvido no seu nome.

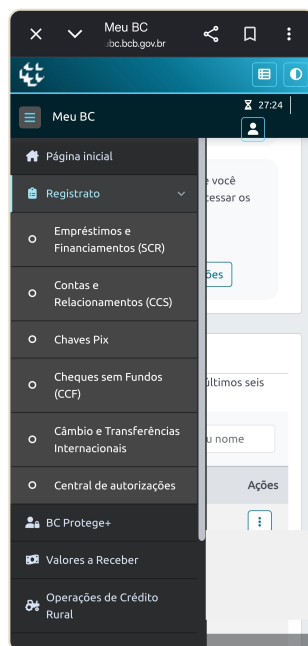
**Passo 4.** Clique em "Solicitar novo relatório". O sistema gera um PDF em segundos. Guarde esse arquivo: ele é o mesmo retrato que o banco vai consultar.



Passo 1: resultado oficial do BC



Passo 2: login gov.br



Passo 3: menu Registrato



Passo 4: solicitar relatório

## — Como ler o relatório

O relatório lista cada instituição e, dentro dela, cada tipo de operação. As colunas são as que importam:



Relatório de Empréstimos e Financiamentos (SCR)

Página 1 de 3

Período pesquisado: 08/2026 a 08/2026

| Instituição                                    | Dívidas           |         | Outros compromissos financeiros |              |                    |
|------------------------------------------------|-------------------|---------|---------------------------------|--------------|--------------------|
|                                                | Em dia            | Vencida | Crédito a liberar               | Coobrigações | Limites de crédito |
| Mês de referência: 08/2026                     | valores ocultados |         |                                 |              |                    |
| INSTITUIÇÃO A                                  |                   |         |                                 |              |                    |
| Empréstimos                                    |                   |         |                                 |              |                    |
| Crédito rotativo vinculado a cartão de crédito |                   |         |                                 |              |                    |

**Importante**

- O relatório NÃO é atualizado na hora. Se você pagou ou renegociou uma dívida em um mês, aguarde até o final do mês seguinte para emitir um relatório atualizado.
- O histórico das dívidas NÃO muda. Elas continuarão aparecendo nos meses em que ficaram em atraso.
- A dívida "Em dia" se refere a operação não vencida ou vencida há até 14 dias. A dívida "Vencida" se relaciona com operação vencida há mais de 14 dias.
- Crédito a liberar: valor contratado que depende de condições específicas para ser liberado (ex.: financiamento habitacional ou agrícola).
- Coobrigação: aval, fiança ou outro instrumento prestado a você por instituição financeira, no qual você é corresponsável.
- Limite de crédito: limite contratado e não utilizado (ex.: cheque especial e rotativo de cartão).
- Os bancos são responsáveis pelos dados do relatório. Para saber o valor atualizado ou corrigir uma informação, procure a instituição que aparece no relatório.

Relatório de Empréstimos e Financiamentos (SCR)

Página 2 de 3

| Instituição                                            | Dívidas           |         | Outros compromissos financeiros |              |                    |
|--------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------------------------------|--------------|--------------------|
|                                                        | Em dia            | Vencida | Crédito a liberar               | Coobrigações | Limites de crédito |
| Cartão de crédito                                      | valores ocultados |         |                                 |              |                    |
| Outros créditos                                        |                   |         |                                 |              |                    |
| Cartão de crédito - compra à vista e parcelado lojista |                   |         |                                 |              |                    |
| Limite                                                 |                   |         |                                 |              |                    |
| Cheque especial                                        |                   |         |                                 |              |                    |
| Cartão de crédito                                      |                   |         |                                 |              |                    |
| INSTITUIÇÃO B                                          |                   |         |                                 |              |                    |
| Limite                                                 |                   |         |                                 |              |                    |
| Cheque especial                                        |                   |         |                                 |              |                    |
| INSTITUIÇÃO C                                          |                   |         |                                 |              |                    |
| Limite                                                 |                   |         |                                 |              |                    |
| Cartão de crédito                                      |                   |         |                                 |              |                    |
| INSTITUIÇÃO D                                          |                   |         |                                 |              |                    |

Relatório de Empréstimos e Financiamentos (SCR)

Página 3 de 3

| Instituição                                            | Dívidas           |         | Outros compromissos financeiros |              |                    |
|--------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------------------------------|--------------|--------------------|
|                                                        | Em dia            | Vencida | Crédito a liberar               | Coobrigações | Limites de crédito |
| Outros créditos                                        | valores ocultados |         |                                 |              |                    |
| Cartão de crédito - compra à vista e parcelado lojista |                   |         |                                 |              |                    |
| Limite                                                 |                   |         |                                 |              |                    |
| Cartão de crédito                                      |                   |         |                                 |              |                    |
| INSTITUIÇÃO E                                          |                   |         |                                 |              |                    |
| Empréstimos                                            |                   |         |                                 |              |                    |
| Cheque especial                                        |                   |         |                                 |              |                    |
| Outros créditos                                        |                   |         |                                 |              |                    |
| Cartão de crédito - compra à vista e parcelado lojista |                   |         |                                 |              |                    |
| Limite                                                 |                   |         |                                 |              |                    |
| Cheque especial                                        |                   |         |                                 |              |                    |
| Cartão de crédito                                      |                   |         |                                 |              |                    |

Exemplo de relatório SCR com os dados pessoais ocultados.

| COLUNA             | O QUE SIGNIFICA                                                    | COMO O BANCO ENXERGA                                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Dívidas em dia     | Saldo devedor de operações sem atraso ou com atraso de até 14 dias | Entra no cálculo do comprometimento de renda            |
| Dívidas vencidas   | Operações com mais de 14 dias de atraso                            | Sinal vermelho: costuma travar ou condicionar a análise |
| Crédito a liberar  | Valor contratado ainda não liberado (ex.: obra financiada)         | Conta como compromisso futuro                           |
| Coobrigações       | Você é avalista ou fiador de alguém                                | O banco pode somar a dívida do outro à sua              |
| Limites de crédito | Cheque especial e limite de cartão contratados, mesmo sem uso      | Alguns bancos consideram parte como risco               |

Três leituras rápidas que você deve fazer:

- **Linha "Mês de referência":** é o total. O valor em "Dívidas em dia" é a soma de tudo o que você deve hoje no sistema financeiro. Esse número é o saldo devedor, não a parcela: a parcela mensal de cada contrato você confere no app do banco ou no extrato, e é ela que entra na conta dos 30%.
- **Coluna "Vencida" vazia** é o que você quer ver. Qualquer valor ali precisa ser resolvido antes de pedir o financiamento.
- **"Limites de crédito" altos** não são dívida, mas um cheque especial de R\$ 8 mil e três cartões com limite somado de R\$ 30 mil dizem ao analista que você pode se endividar rápido. Reduzir limites que não usa é um ajuste simples antes da análise.

## — O que o Registrato não mostra

O Registrato mostra dívidas com instituições financeiras. Ele não mostra negativação no Serasa ou SPC por conta de luz, telefone, loja ou boleto. Por isso a checagem completa é em três lugares:

| ONDE                       | O QUE VERIFICAR                                                | CUSTO                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Registrato (Banco Central) | Empréstimos, financiamentos, cartão, limites, cheque devolvido | Gratuito                       |
| Serasa                     | Negativações de qualquer credor, score de crédito              | Gratuito no site ou app        |
| SPC Brasil                 | Negativações do comércio                                       | Gratuito para consulta pessoal |

## — Detalhes que enganam

- O relatório **não é atualizado na hora**. Quitou uma dívida no dia 10, ela ainda aparece até o fechamento do mês seguinte. Guarde o comprovante de quitação para mostrar ao correspondente.
- O **histórico de atrasos não some**. Ele continua aparecendo nos meses em que houve atraso, mesmo depois de pago. Por isso resolver cedo é melhor do que resolver na véspera.
- Se aparecer uma **dívida que você não contratou**, procure a instituição indicada no relatório e registre reclamação. Pode ser fraude, e é bom descobrir antes do banco.

### ★ Resumo do capítulo

| SITUAÇÃO NO REGISTRATO            | EFEITO NA ANÁLISE         | O QUE FAZER ANTES DE PEDIR            |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Tudo em dia, limites moderados    | Análise limpa             | Nada, só simular                      |
| Em dia, mas soma alta de parcelas | Reduz a parcela permitida | Quitar as menores ou esperar terminar |
| Valor na coluna "Vencida"         | Trava ou condiciona       | Regularizar e esperar o mês seguinte  |
| Coobrigação (fiança ou aval)      | Soma ao seu risco         | Avaliar sair da garantia, se possível |
| Limites de crédito muito altos    | Sinal de risco            | Reduzir limites sem uso               |

# 09

## CAPÍTULO 9

# Aprovado. E agora?

*Da carta de aprovação à chave na mão: documentos, avaliação, contrato, ITBI e registro.*

A carta de aprovação é o meio do caminho, não o fim. Entre ela e a chave na mão há avaliação, contrato, cartório e registro, e cada etapa tem prazo e custo.

## — Etapa 1: escolher e travar o imóvel

Com o valor aprovado em mãos, você negocia com segurança. Feche o valor com o vendedor e formalize a intenção de compra (proposta ou contrato de compra e venda com cláusula de financiamento). Peça a matrícula atualizada do imóvel antes de pagar qualquer sinal.

## — Etapa 2: documentação do imóvel e do vendedor

O banco analisa também o imóvel e quem está vendendo. Pendências aqui derrubam negócios de gente já aprovada.

- Matrícula atualizada, sem ônus, penhora ou indisponibilidade
- Certidão negativa de IPTU
- Área construída averbada na matrícula (o banco só financia o que está averbado)
- Documentos pessoais e certidões do vendedor (e do cônjuge, se casado)
- Se for de construtora: habite-se e registro da incorporação

## — Etapa 3: avaliação do imóvel

O banco envia um engenheiro ou arquiteto para vistoriar e avaliar. Ele confere se o imóvel existe como está descrito, seu estado e o valor de mercado. O banco financia sobre o valor de avaliação ou o de compra, o que for menor. Se a avaliação vier abaixo do preço combinado, a diferença vira entrada, ou o preço precisa ser renegociado.

## — Etapa 4: contrato

Com imóvel aprovado, o banco emite o contrato de financiamento. Confira nome, valor, prazo, taxa, sistema de amortização e seguros. O contrato de financiamento imobiliário tem força de escritura pública, então não é preciso pagar escritura à parte no cartório de notas.

## — Etapa 5: ITBI e registro

Antes de registrar, paga-se o ITBI à prefeitura (em geral entre 1,5% e 3% do valor do imóvel, dependendo da cidade; muitas dão desconto ou isenção para imóveis do Minha Casa Minha Vida). Depois, o contrato vai ao cartório de registro de imóveis. Só com o registro o imóvel passa a ser seu e o banco libera o dinheiro ao vendedor.

## Custos que ficam por sua conta

| CUSTO                           | VALOR APROXIMADO                                  |
|---------------------------------|---------------------------------------------------|
| ITBI                            | 1,5% a 3% do valor do imóvel, conforme a cidade   |
| Registro no cartório de imóveis | Tabela do estado; costuma ficar entre 0,5% e 1,5% |
| Taxa de avaliação do banco      | Valor fixo, algumas centenas de reais             |
| Seguros (MIP e DFI)             | Embutidos na parcela mensal                       |

## Na prática, em Goianira e Goiânia

| CIDADE   | ALÍQUOTA DO ITBI                              | EXEMPLO: IMÓVEL DE R\$ 250 MIL |
|----------|-----------------------------------------------|--------------------------------|
| Goianira | 1,5% sobre o valor do imóvel                  | R\$ 3.750                      |
| Goiânia  | 2% sobre o valor do imóvel, financiado ou não | R\$ 5.000                      |

Imóveis enquadrados no Minha Casa Minha Vida e imóveis de valor mais baixo costumam ter alíquota reduzida ou isenção, conforme a regra de cada prefeitura. Antes de fechar a conta, confira a alíquota vigente no site ou no balcão da prefeitura: os municípios mudam esses percentuais com frequência, inclusive com reduções temporárias.

### Reserve entre 4% e 5% do valor do imóvel

para essas despesas. É o item que mais surpreende quem só planejou a entrada. Alguns bancos permitem financiar parte desses custos; pergunte na simulação.

## Prazos típicos

Aprovação do crédito ›

Documentos do imóvel  
5 a 15 dias ›

Avaliação  
5 a 10 dias ›

Contrato  
5 a 10 dias ›

ITBI e registro  
10 a 30 dias ›

Liberação ao vendedor

Do "sim" do banco até a chave costuma levar de 30 a 60 dias quando a documentação está em ordem. Documentação com problema pode dobrar esse tempo ou inviabilizar o negócio.



## ★ Resumo do capítulo

| ETAPA             | O QUE PODE DAR ERRADO                 | COMO EVITAR                      |
|-------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Escolha do imóvel | Sinal pago em imóvel com pendência    | Matrícula antes do sinal         |
| Documentação      | Área não averbada, ônus na matrícula  | Exigir regularização do vendedor |
| Avaliação         | Valor abaixo do preço                 | Renegociar ou aumentar entrada   |
| Registro          | Falta de reserva para ITBI e cartório | Guardar 4% a 5% do valor         |

# 10

## CAPÍTULO 10

# Por que ter um corretor credenciado do seu lado

*Você não precisa dominar tudo sozinho. O que um corretor com CRECI faz por você em cada etapa, e como escolher o seu.*

Depois de nove capítulos, uma coisa deve ter ficado clara: comprar um imóvel financiado é uma sequência de decisões técnicas em que um detalhe muda o resultado. Renda que o banco aceita, dívida que reduz o teto, avaliação que vem abaixo do preço, matrícula com pendência, prazo da carta que vence. Você não precisa dominar tudo isso sozinho. É para isso que existe o corretor credenciado.

## — O que um corretor credenciado faz por você

Muita gente acha que corretor é quem abre a porta da casa e mostra os cômodos. Isso é a menor parte do trabalho. O corretor credenciado atua em toda a jornada:

| ETAPA                | O QUE O CORRETOR FAZ                                                          | O QUE VOCÊ EVITA                              |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Antes da simulação   | Pré-analisa renda, dívidas e restrições; aponta o que corrigir antes de pedir | Reprovação evitável e "queimar" a análise     |
| Simulação            | Escolhe a linha certa (SBPE, MCMV, pró-cotista), simula em mais de um banco   | Pagar juros maiores do que precisava          |
| Escolha do imóvel    | Filtra pelo valor aprovado, confere matrícula antes do sinal                  | Sinal pago em imóvel com pendência            |
| Negociação           | Defende seu preço e suas condições com o vendedor                             | Pagar acima do valor de avaliação             |
| Documentação         | Monta e confere a papelada do comprador, do vendedor e do imóvel              | Idas e vindas que estouram o prazo da carta   |
| Avaliação e contrato | Acompanha a vistoria, confere o contrato, prevê os custos                     | Surpresa com ITBI, registro e avaliação baixa |
| Cartório             | Organiza ITBI e registro até a liberação ao vendedor                          | Atraso na entrega da chave                    |

Na maioria das compras, a comissão do corretor é paga pelo vendedor. Ou seja, para quem compra, esse acompanhamento costuma não custar nada além do preço do imóvel.

## — Credenciado quer dizer CRECI

A profissão de corretor de imóveis é regulamentada pela Lei 6.530/78. Só pode intermediar compra e venda quem tem inscrição no CRECI, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis. Isso importa por três motivos:

- **Responsabilidade.** O corretor com CRECI responde perante o conselho e perante a lei pelo que faz. Quem não tem registro não responde a ninguém.
- **Conhecimento.** Para ter CRECI é preciso formação técnica e estágio. O "conhecido que entende de imóvel" não passou por isso.

- **Segurança do negócio.** Contratos, recibos e intermediação feitos por quem não é habilitado podem gerar problema na hora de registrar ou de cobrar responsabilidade.

Antes de fechar com qualquer corretor, confira o número do CRECI no site do conselho do seu estado. Leva um minuto.

### Sinais de alerta.

Corretor que não informa CRECI, que pede sinal em conta pessoal, que sugere declarar valor de compra diferente do real para "facilitar a aprovação" ou que promete aprovação garantida. Nenhuma dessas coisas é normal, e a terceira é crime.

## — O que muda quando o corretor também construiu e também é advogado

Cada corretor tem uma bagagem. A minha é esta: 18 anos construindo casas em Goianira, como dono da Lázaro Construtora e Incorporadora, e a formação em Direito, com inscrição na OAB. Na prática, isso significa que, quando você me chama, eu olho o imóvel como quem sabe o que está atrás da parede, leio o contrato como quem sabe onde a cláusula morde e conheço a análise de crédito de quem já vendeu dezenas de casas financiadas.

Não escrevo isso para me vender, e sim para que você saiba o que perguntar a qualquer corretor: quantos financiamentos ele já acompanhou, se confere matrícula antes do sinal, se sabe explicar por que a análise veio condicionada. Quem responde bem a essas três perguntas vale a parceria.

### ★ Resumo do capítulo

| SITUAÇÃO                      | SEM CORRETOR CREDENCIADO                | COM CORRETOR CREDENCIADO                    |
|-------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Análise de crédito</b>     | Descobre o problema quando o banco nega | Corrige antes de pedir                      |
| <b>Escolha do imóvel</b>      | Se apaixona primeiro, confere depois    | Filtra pelo valor aprovado e pela matrícula |
| <b>Negociação</b>             | Aceita o preço pedido                   | Negocia com base na avaliação e no mercado  |
| <b>Documentação</b>           | Corre atrás sozinho, com prazo correndo | Lista pronta, conferida, no prazo           |
| <b>Custo para o comprador</b> | Erros saem do seu bolso                 | Comissão normalmente paga pelo vendedor     |



BÔNUS

# Checklist de documentos e tabela rápida

*Checklists para imprimir, tabela de renda e as perguntas certas  
para fazer ao correspondente.*

APROVADO! • MARCELO LÁZARO IMÓVEIS

**Imprima ou salve esta parte.**

É o que você leva ao correspondente no dia do pedido.

## — Checklist do comprador (e de quem compõe renda)

- ☐ RG e CPF (ou CNH)
- ☐ Certidão de estado civil (nascimento, casamento ou casamento com averbação de divórcio)
- ☐ Comprovante de residência recente
- ☐ Comprovantes de renda: 3 últimos holerites (CLT) ou extratos de 6 a 12 meses + DECORE (autônomo)
- ☐ Carteira de trabalho (física ou digital)
- ☐ Declaração de Imposto de Renda completa, com recibo de entrega
- ☐ Extrato do FGTS, se for usar na entrada
- ☐ Comprovante de quitação de dívidas, se você quitou algo para melhorar a análise

## — Checklist do imóvel

- ☐ Matrícula atualizada (até 30 dias)
- ☐ Certidão negativa de IPTU
- ☐ Documentos e certidões do vendedor e do cônjuge
- ☐ Habite-se e averbação da construção
- ☐ Contrato de compra e venda ou proposta assinada



## — Tabela rápida: renda x parcela x imóvel

| RENDA BRUTA FAMILIAR | PARCELA MÁXIMA (30%) | FAIXA DE IMÓVEL APROXIMADA |
|----------------------|----------------------|----------------------------|
| R\$ 2.000            | R\$ 600              | R\$ 60 mil a R\$ 75 mil    |
| R\$ 3.000            | R\$ 900              | R\$ 95 mil a R\$ 110 mil   |
| R\$ 4.000            | R\$ 1.200            | R\$ 130 mil a R\$ 150 mil  |
| R\$ 5.000            | R\$ 1.500            | R\$ 165 mil a R\$ 190 mil  |
| R\$ 7.000            | R\$ 2.100            | R\$ 230 mil a R\$ 265 mil  |
| R\$ 10.000           | R\$ 3.000            | R\$ 330 mil a R\$ 380 mil  |
| R\$ 15.000           | R\$ 4.500            | R\$ 500 mil a R\$ 570 mil  |

Faixas aproximadas para 30 anos de prazo, sem dívidas ativas. Subtraia as parcelas de dívidas da coluna do meio antes de olhar a terceira. A simulação dá o número exato para sua taxa e linha de crédito.

## — Perguntas para fazer ao correspondente

1. Qual linha de crédito se encaixa na minha renda?
2. Quanto da minha renda variável o banco aceita?
3. Minhas dívidas atuais comprometem quanto do teto?
4. Posso compor renda com quem?
5. Qual o prazo de validade da aprovação?
6. Quanto devo reservar para ITBI, registro e avaliação?

## — Palavra final

Comprar um imóvel financiado é uma sequência de etapas com regras claras. Quem conhece as regras chega na análise preparado e negocia com segurança. Se este guia ajudou, compartilhe com alguém que está começando a mesma jornada.



# Vamos conversar?

MARCELO LÁZARO · CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI 38678 · ADVOGADO OAB/GO 77.922

Se quiser acompanhamento no seu caso, desde a simulação até a chave na mão, fale comigo. A primeira conversa não custa nada e já mostra por onde começar.

## WhatsApp (62) 98570-6163



### Aponte a câmera

O código abre o meu WhatsApp, (62) 98570-6163, com a mensagem pronta. Me conte sua situação e eu digo por onde começar.