

## CARTILHA DE ORIENTAÇÕES GERAIS SOBRE FINANCIAMENTO BANCÁRIO

### PASSO A PASSO

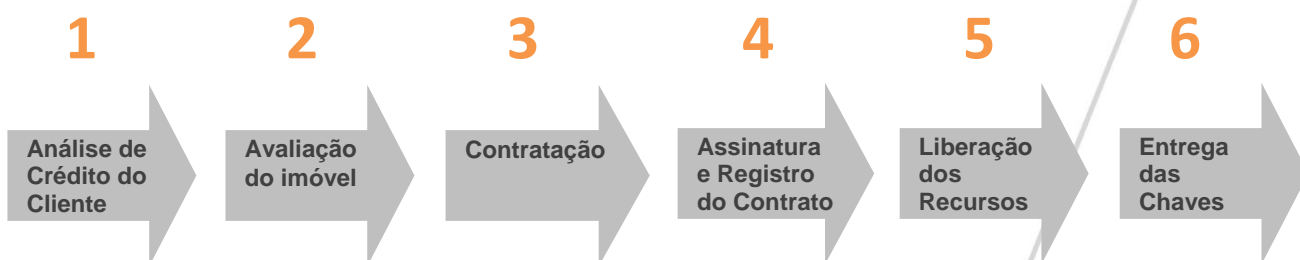
Ao iniciar o financiamento bancário de seu imóvel, é importante esclarecermos o passo a passo do processo.

As providências para a obtenção do financiamento cabem exclusivamente ao promitente comprador, custear todas as taxas, impostos, despesas ou outros encargos devidos em decorrência do financiamento, conforme cláusula terceira do contrato de compra e venda da unidade.

Cabe a promitente vendedora a responsabilidade pela apresentação da documentação necessária relativa ao imóvel e a empresa.

O Processo envolve as seguintes partes: Cliente (Comprador), Construtora Marquise S.A. (Vendedor) e Banco, e durante todo o período de financiamento as partes precisam alinhar as informações, a fim de garantir a agilidade durante o processo.

Em geral, o processo de financiamento bancário é dividido em 6 (seis) etapas:



**Sugerimos a contratação de um correspondente bancário para auxiliá-lo em todo o processo.**

## 1. Análise de Crédito do Cliente:

### Responsabilidades do Cliente:

- Fornecer ao banco a documentação necessária para a análise de crédito;
- Informar ao banco as condições do imóvel a ser financiado (valores de compra e venda, saldo devedor etc.) Neste momento é importante o cliente procurar a Construtora Marquise para confirmar valor de compra e venda e saldo devedor do imóvel);
- Solicitar a simulação do financiamento com o banco;
- Acompanhar o processo de aprovação da proposta junto ao banco;
- Solicitar à construtora a documentação exigida pelo banco escolhido pelo cliente para financiamento do imóvel.

### Responsabilidades do Banco:

- Simular o financiamento com o cliente.
- Solicitar ao cliente documentos necessários para financiar o imóvel.
- Fornecer as informações e esclarecer as dúvidas sobre o processo de financiamento do banco ao cliente.
- Informar ao cliente sobre o processo de aprovação de crédito.

### Responsabilidades da Marquise:

- Disponibilizar ao cliente a documentação conforme listagem recebida. O prazo de entrega pode variar de acordo com a exigência dos órgãos competentes, com **prazo mínimo de 48 horas** para disponibilização dos documentos.

---

## 2. Avaliação do imóvel:

O correspondente bancário, cliente ou engenheiro do banco deverá entrar em contato com o setor de Relacionamento com Cliente para agendamento da vistoria do banco.

O prazo mínimo é de 48 horas de antecedência a data da vistoria.

#### Responsabilidades do Cliente:

- Solicitar da Construtora Marquise a relação de documentos do vendedor e do imóvel (conforme relação solicitada pelo banco).
- Solicitar junto à Marquise o requerimento para individualização de matrícula da unidade e dar entrada no Cartório de Registro de Imóveis, sendo de responsabilidade do cliente a individualização da matrícula.
- O cliente deve solicitar à Marquise a documentação necessária para a individualização da matrícula da unidade.
- Encaminhar ao banco uma cópia da matrícula individualizada (com exceção do Banco financiador da Obra) do imóvel já incorporado e capa do IPTU com a unidade desmembrada.

OBS: O prazo do cartório para individualização da matrícula da unidade é de 30 dias corridos.

#### Responsabilidades do Banco (caso não seja o banco financiador da obra):

- Após aprovação de crédito, realizar a avaliação do imóvel.
- Enviar engenheiro para avaliação dos aspectos técnicos e financeiros do imóvel.
- Retornar ao cliente sobre a avaliação.

OBS: Em geral, os bancos cobram uma taxa para realizar a avaliação do imóvel. Verificar valores com o banco escolhido.

---

### **3. Contratação:**

#### Responsabilidades do Cliente:

- Solicitar à Marquise o valor de VMD (Valor Mínimo de Desligamento), caso haja. Prazo médio do banco financiador da obra é de 5 dias úteis.
- Encaminhar a documentação do financiamento ao banco: documentos do cliente, da vendedora (Marquise) e do imóvel financiado.
- Nos casos de financiamento com outros bancos, é imprescindível informar ao banco que deverá constar no contrato, a cláusula de interveniente quitante. Vale atentar-se ao prazo de validade do valor de VMD. Esta deve ser solicitada à Construtora.
- Dar entrada no ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) junto à Prefeitura e efetuar o pagamento do imposto.
- Enviar o contrato de financiamento para a Construtora Marquise para as devidas assinaturas. O contrato deve ser entregue à construtora já assinado pelo cliente e banco.

- **IMPORTANTE:** O saldo devedor sofre correções mensais. Sendo assim, a Marquise leva em consideração a **data de recebimento do contrato devidamente assinado na construtora**, para análise das correções e possíveis diferenças a serem pagas, e **NÃO a data de emissão do contrato de financiamento.**

OBS: Antes da emissão do contrato de financiamento, o cliente deverá realizar o pagamento do ITBI. Verificar o processo junto ao banco. Normalmente, o cálculo do imposto é feito com a alíquota de 2% do valor de avaliação da Prefeitura.

#### Responsabilidades do Banco:

- Disponibilizar ao cliente a Guia de ITBI.
- Analisar juridicamente a documentação enviada pelo cliente.
- Elaborar o contrato de financiamento.

OBS: Ressaltar que, caso o banco identifique alguma pendência jurídica por parte do promitente vendedor (Marquise), o cliente deverá comunicar a construtora a pendência existente, para as devidas providências. Neste momento, é de extrema importância, a comunicação eficaz entre banco x cliente x promitente vendedor, a fim de agilizar o processo.

#### Responsabilidades da Construtora:

- Verificar o saldo devedor do cliente junto ao Financeiro (contas a receber). Os valores devem ser o mesmo de contrato. Caso haja alguma diferença, comunicar ao cliente que deverá efetuar o pagamento à Marquise para prosseguir com a assinatura do contrato.
- Analisar o contrato em até 3 dias úteis. Caso apresente alguma pendência, o contrato deve ser disponibilizado ao cliente para retirada na Marquise, para que possa providenciar a regularização da pendência.

---

## **4. Assinatura e Registro do Contrato:**

#### Responsabilidades do Cliente:

- Caso seja necessário o reconhecimento de firma das assinaturas do contrato, por parte do cartório, estes custos serão de responsabilidade do cliente.

OBS: O reconhecimento de firma é necessário somente nos contratos enquadrados no SFI (**valor do imóvel** acima de R\$ 1.500.000,00)

- Enviar o contrato de financiamento para registro no cartório.

## 5. Liberação dos Recursos:

### Responsabilidades do Cliente:

- Com o contrato registrado junto ao cartório, encaminhar uma via para o banco e a matrícula original, e uma via fica com o cliente.
- Cliente/Banco deverá comunicar a construtora o prazo de liberação dos recursos do financiamento.

### Responsabilidades do Banco:

- Realizar a liberação dos recursos para a promitente vendedora.

---

## 6. Entrega das Chaves:

### Responsabilidades do Cliente:

- Agendar no Relacionamento com Cliente a entrega das chaves da unidade, **mediante apresentação de uma cópia da matrícula registrada no cartório em nome do comprador, comprovação de quitação do saldo devedor junto à Marquise e certidão de nada consta do condomínio** (adimplência das taxas condominiais da unidade), bem como os documentos abaixo para transferência de titularidade de IPTU:

- Pessoa Física:

- Certidão de nada consta do IPTU da unidade, mesmo que ainda em nome da construtora
- Cópia do RG e CPF do titular
- Comprovante de endereço atualizado

- Pessoa Jurídica:

- Certidão de nada consta do IPTU da unidade, mesmo que ainda em nome da construtora
- Cópia do contrato social
- Cópia da certidão simplificada da junta comercial
- Cópia do RG e CPF do representante legal da empresa
- Comprovante de endereço atualizado da empresa