

# Aprovação do crédito imobiliário é fator determinante na hora de fechar negócio

A importância de pré-aprovar o crédito imobiliário antes de escolher um imóvel.

**13/10/2016 11:25:05**

Imagine que você, após meses buscando um apartamento, finalmente encontra aquele que faz seus olhos brilharem. Já se vendo nele, inicia o processo para a aprovação do seu crédito imobiliário, quando descobre que o tempo entre a organização dos documentos até a aprovação do financiamento, pode ser o suficiente para perder o imóvel para outra pessoa.

Certo de que aquele é o apartamento ideal, você decide esperar, mas, quando finalmente seu crédito é aprovado, é informado de que o imóvel foi vendido para outra pessoa interessada.

Um comportamento comum de quem pretende comprar uma casa ou apartamento, é dar início aos trâmites para financiamento só depois de encontrar o imóvel desejado.

De uma forma geral, o risco de outro comprador se interessar pelo imóvel que lhe despertou interesse existe e a frustração de perdê-lo é horrível. Por isso, é importante saber que a agilidade da negociação irá na maioria das vezes determinar quem conquistará a oportunidade.

Para quem depende do financiamento, mais importante que fazer uma condição de compra é se preparar para ela e nesse caso, aprovar o crédito imobiliário precisa ser a tarefa principal. Mesmo porque, antes de dedicar o tempo necessário para a busca, é importante saber se as parcelas do financiamento caberão no seu orçamento. Além disso, há ainda a probabilidade de ser aprovado um crédito menor do que o esperado ou haver alguma restrição que demandaria maior tempo para regularização.

Quando você opta por requisitar a aprovação de crédito, a primeira coisa que deve estar claro é que você não é obrigado a utilizá-lo, nem mesmo se comprometer a isso. Em segundo, a aprovação do financiamento pode ser realizada de maneira gratuita, independente da instituição financeira escolhida. Ainda, ao aprovar seu crédito, você terá uma espécie de termômetro do seu perfil e poderá saber suas reais chances de adquirir um imóvel.

Outra informação essencial é que mesmo se o crédito imobiliário aprovado para você tenha sido

superior ao valor de sua compra, não há a necessidade de utilizá-lo por completo. Por exemplo, se você possui aprovação para utilizar R\$ 200.000,00 e constata que precisará de apenas R\$ 100.000,00, não é necessário completar o valor aprovado.

Hoje, o percentual máximo de aprovação de crédito em relação ao preço do imóvel varia de banco para banco, podendo chegar a até 80% do valor total do imóvel, ou até mesmo a 90% no caso de funcionários públicos. Sendo assim, é necessário que você tenha disponível no mínimo os 20% restantes para desenvolver a compra. Cabe ressaltar que quanto maior o valor do “sinal” (valor pago na assinatura do contrato de compra e venda), mais fácil fica do possível vendedor aceitar suas condições de compra, visto que 20% do valor do apartamento que ele está vendendo provavelmente não supra os 20% do valor do apartamento que ele provavelmente estará comprando.

Por fim, a aprovação do crédito é uma etapa que pode ser realizada rapidamente, o que não impede de fazê-la logo no início de sua busca. Sabendo o valor disponível, você garantirá maior celeridade quando encontrar o seu imóvel, reduzindo o risco de perder um bom negócio por não ter se preparado para ele.

A Casa Mineira desenvolveu o Manual do Comprador de Imóveis , com o objetivo de sanar as dúvidas mais comuns de quem pretende comprar e/ou investir.