



**Qual renda
preciso para
financiar?**

**Quanto preciso
ganhar para
financiar um
apartamento?**

Guia prático com
estimativas de renda,
entrada, FGTS e análise
de crédito.

V LINO IMÓVEIS

Informação e orientação para você comprar com segurança.

COMECE POR AQUI

Antes de olhar o preço, entenda sua capacidade de compra

Saber quanto é preciso ganhar para financiar um apartamento é uma das primeiras dúvidas de quem deseja sair do aluguel e conquistar o imóvel próprio. É possível fazer uma estimativa inicial, mas a renda é apenas uma parte da análise.

Entrada disponível, prazo, idade dos compradores, FGTS, dívidas existentes, histórico financeiro e condições oferecidas pelo banco também influenciam o resultado.

Este guia é uma referência inicial. A aprovação definitiva e as condições do financiamento dependem da análise da instituição financeira.

O que você encontrará

- Estimativas de renda para imóveis entre R\$ 200 mil e R\$ 500 mil.
- Exemplos de prestação usando 30% da renda familiar bruta como referência.
- Explicações sobre entrada, FGTS, subsídio, dívidas, idade e prazo.
- Comparação entre famílias com a mesma renda e perfis diferentes.
- Checklist para se preparar antes da simulação.

ESTIMATIVA INICIAL

Qual renda pode ser necessária?

Valor aproximado do apartamento	Renda familiar estimada
R\$ 200 mil	A partir de R\$ 4 mil
R\$ 250 mil	Entre R\$ 5 mil e R\$ 6 mil
R\$ 300 mil	Entre R\$ 6 mil e R\$ 7,5 mil
R\$ 350 mil	Entre R\$ 7 mil e R\$ 9 mil
R\$ 400 mil	Entre R\$ 8,5 mil e R\$ 11 mil
R\$ 450 mil a R\$ 500 mil	Entre R\$ 10 mil e R\$ 13 mil

Atenção: os valores são estimativas. Uma entrada maior, o prazo, a taxa de juros, a idade, o FGTS, possíveis benefícios e a análise de crédito podem alterar a renda necessária.

PRESTAÇÃO MENSAL

Quanto da renda pode ser comprometido?

Como referência, muitas modalidades de financiamento habitacional permitem que a prestação comprometa até aproximadamente 30% da renda familiar bruta.

R\$ 4 mil Prestação de até R\$ 1.200	R\$ 6 mil Prestação de até R\$ 1.800	R\$ 8 mil Prestação de até R\$ 2.400
R\$ 10 mil Prestação de até R\$ 3.000	R\$ 13 mil Prestação de até R\$ 3.900	

A conta não deve ser feita apenas multiplicando o salário por 30%. Empréstimos, financiamento de veículo, pensão alimentícia, seguros e outras parcelas podem reduzir o limite disponível.

PROGRAMA HABITACIONAL

Faixas de renda do Minha Casa Minha Vida

O programa atende famílias urbanas com renda familiar bruta mensal de até R\$ 13 mil. As condições variam conforme a faixa, a localização do imóvel e as regras vigentes.

Faixa 1

Até R\$ 3.200

Faixa 2

De R\$ 3.200,01 até R\$ 5.000

Faixa 3

De R\$ 5.000,01 até R\$ 9.600

Faixa 4 - Classe Média

Acima de R\$ 9.600 até R\$ 13 mil

Estar dentro de uma faixa não representa aprovação automática. O banco ainda analisa renda comprovada, histórico financeiro, dívidas e capacidade de pagamento.

ANÁLISE DE CRÉDITO

Por que o salário não conta sozinho?

Entrada

Quanto maior a entrada, menor o valor financiado e, normalmente, menor a prestação.

Dívidas e parcelas

Compromissos mensais reduzem a margem disponível para o novo financiamento.

Prazo

Prazo maior pode reduzir a parcela, mas tende a aumentar o total de juros pagos.

Idade

Pode influenciar o prazo disponível e o valor dos seguros incluídos na prestação.

Histórico financeiro

Pagamentos em dia e movimentação organizada ajudam na avaliação.

Composição de renda

Somar rendas pode aumentar a capacidade, mas todos os participantes são analisados.

O QUE MUDA O RESULTADO

Entrada, FGTS, subsídio e dívidas

Entrada e FGTS

Uma entrada maior reduz o valor que precisará ser financiado. O FGTS poderá ser usado na entrada e, posteriormente, para amortizar ou quitar parte do saldo, desde que comprador, imóvel e operação atendam às regras aplicáveis.

Entrada não é subsídio

A entrada é a parte do preço não coberta pelo financiamento. O subsídio é um benefício destinado a compradores que atendem aos critérios do programa e pode reduzir parte do valor da compra.

Compromissos que podem pesar

- Financiamento de veículo
- Empréstimos pessoais ou consignados
- Parcelamentos e uso elevado do cartão
- Cheque especial utilizado
- Atrasos e restrições no CPF

O comprador não precisa necessariamente estar sem nenhuma dívida. O importante é que os compromissos sejam compatíveis com a renda e estejam sendo pagos corretamente.

PLANEJAMENTO FAMILIAR

Composição de renda, idade e prazo

É possível somar renda com outra pessoa?

Dependendo das regras da instituição e da modalidade, pode ser possível compor renda entre cônjuges, companheiros, familiares ou outros participantes aceitos. Cada pessoa deverá apresentar documentos e comprovar renda.

Ao somar as rendas, o banco também considera dívidas, idade, histórico e compromissos mensais de todos. Todos assumirão responsabilidade pelo contrato.

A idade e o prazo fazem diferença?

Sim. Um prazo mais longo pode distribuir o saldo em mais parcelas e reduzir o valor mensal, facilitando o enquadramento da renda. Em contrapartida, o custo total em juros poderá ser maior.

Um prazo curto costuma resultar em prestações maiores, mas pode reduzir o custo total. A idade dos participantes também poderá ser considerada para definir as condições e os seguros da operação.

COMPARAÇÃO PRÁTICA

Mesma renda significa o mesmo financiamento?

FAMÍLIA A

Renda bruta familiar: R\$ 7 mil

- Entrada maior
- Sem financiamento de veículo
- Poucas parcelas mensais
- Pagamentos em dia

FAMÍLIA B

Renda bruta familiar: R\$ 7 mil

- Entrada menor
- Financiamento de veículo
- Empréstimos e parcelamentos
- Parte da renda comprometida

Mesmo com a mesma renda, a Família A poderá encontrar maior capacidade de financiamento. A Família B talvez precise reduzir parcelas, aumentar a entrada ou escolher um imóvel de menor valor.

PREPARE-SE

Checklist antes da simulação

**1. Organize a comprovação de renda**

Reúna holerites, extratos bancários, declaração de Imposto de Renda e documentos compatíveis com sua atividade.

**2. Liste os compromissos mensais**

Considere empréstimos, financiamentos, pensões e parcelas que possam aparecer na análise.

**3. Consulte o saldo do FGTS**

Verifique se o recurso poderá ser utilizado na entrada ou em outra etapa da operação.

**4. Defina o valor disponível para entrada**

Inclua recursos próprios, FGTS e valores que poderão ser pagos durante a construção, quando possível.

**5. Faça a simulação antes de escolher**

Conhecer sua capacidade evita expectativas incompatíveis e concentra a busca nas opções adequadas.

RESPOSTAS RÁPIDAS

Dúvidas frequentes

Existe renda mínima?

Não existe uma única renda válida para todos. O valor depende do imóvel, entrada, prazo, dívidas e modalidade.

O banco considera renda bruta ou líquida?

A análise parte da renda comprovada conforme as regras da instituição e avalia também os compromissos mensais.

Quem é autônomo pode financiar?

Sim, desde que consiga comprovar renda pelos documentos aceitos pela instituição financeira.

Score baixo impede a aprovação?

Não necessariamente, mas o histórico e eventuais restrições podem influenciar a decisão e as condições.

O FGTS pode substituir toda a entrada?

Depende do saldo, do valor do imóvel e das regras aplicáveis ao comprador e à operação.

Quem ganha até R\$ 13 mil pode participar do MCMV?

O programa contempla renda familiar bruta mensal de até R\$ 13 mil, com condições variáveis conforme a faixa e a análise.

Descubra qual imóvel cabe no seu orçamento

As faixas apresentadas servem como referência. Antes de escolher um apartamento, faça uma simulação personalizada considerando renda, entrada, FGTS, prazo, idade e compromissos existentes.

Na V Lino Imóveis, você recebe orientação durante a análise das possibilidades, a escolha do imóvel e as demais etapas da compra.

**QUERO CONHECER
MINHAS POSSIBILIDADES**



Aponte a câmera do celular para o QR Code e fale pelo WhatsApp.

V Lino Imóveis | vlinoimoveis.com.br | WhatsApp: (11) 97605-7400

Material informativo. Valores, taxas, benefícios e condições podem mudar e dependem da análise da instituição financeira e das regras vigentes.