

# Como Comprar seu Imóvel.



Guia prático elaborado pela CMI/Secovi-MG. A maior união corporativa do mercado imobiliário mineiro.



Rua Alagoas, 721 . Savassi  
Belo Horizonte . MG  
(31) 3055-5353 . 3261-3551  
[secovimg.com.br](http://secovimg.com.br)



Com mais de 40 anos, a CMI/Secovi-MG é a maior união corporativa do mercado imobiliário mineiro. Sua experiência e sua credibilidade garantem os melhores serviços de proteção e qualificação das empresas associadas e por isso, conta com a filiação das maiores instituições do mercado mineiro. Conte com os 40 anos da CMI/Secovi-MG. Ninguém entende de imóveis como a gente.

## PASSO 01: PLANEJAMENTO

### - Quanto se pretende investir?

- Verifique sua capacidade econômica
- Não comprometa a sua renda familiar total em mais de 30%;
- Verifique a sua capacidade de pagamento do IPTU do imóvel pretendido;
- Verifique a sua capacidade de pagamento do ITBI e custos cartorários (escritura e registro) para transferência do imóvel;
- Mantenha capital reservado para eventual urgência ou imprevistos;
- Realize consulta prévia junto a instituição financeira sobre a possibilidade de obter financiamento e o montante provável que poderá ser liberado.

### - Qual a flexibilidade de investimento?

- Quanto você quer/pode alterar a quantidade investida para mais e para menos?

### - Qual a localização?

- Qual (is) o(s) bairro(s) de sua preferência?

### - Quantos quartos?

### - Quantas vagas de garagem você precisa?

### - Quais opções de lazer você gostaria que o empreendimento tivesse?

- Lembre-se que isso poderá se refletir no valor mensal do condomínio.

### - Alguma outra exigência?

- Acabamento, pontos de ônibus próximos, estrutura para deficientes, entre outros...

## PASSO 02: PRIORIZE

### - Elenque quais dessas exigências são as mais importantes.

- Pense quais são indispensáveis e quais você não pode viver sem.
- Tenha em mente essas diretrizes durante todo o processo de compra.

## PASSO 03: ESCOLHA



Imóvel na planta?



Imóvel pronto?

**OU**

## IMÓVEL NA PLANTA

### PASSO 04: AÇÃO

#### - Entre em contato com a construtora/incorporadora.

#### - Visite o site.

- Veja as ilustrações e projeções para os empreendimentos.

#### - Visite o plantão de vendas.

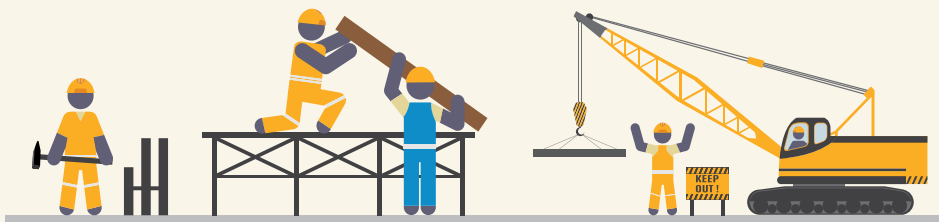
- Analise a maquete.
- Estude a planta.
  - Pergunte ao responsável pelas vendas.

#### - Após a compra:

- Acompanhe a construção.
  - Obras, prazos e multas.

Certifique-se do prazo para conclusão das obras e entrega das unidades que consta no registro da incorporação Imobiliária, bem como no contrato de promessa de compra e venda a ser assinado, devendo o prazo ser claro.

- Acompanhe o andamento de outras obras da construtora/incorporadora.
- Converse com outros compradores.
  - Verifique a satisfação deles, possíveis problemas e/ou dificuldades.



## PASSO 05: VANTAGENS

- O preço do imóvel na planta geralmente é menor do que o imóvel novo, pronto e acabado;
- A tendência de valorização do imóvel permite ganhos financeiros;
- Possibilita um melhor desenvolvimento orçamentário na realização da decoração e ambientação do imóvel;
- Garantia para correção de vícios e defeitos;
- Condições de pagamento geralmente são melhores, pois é possível o pagamento diluído até as chaves e após o pagamento através de financiamento;
- Como o apartamento é novo, diminuem as chances de defeitos;
- A personalização do apartamento e decoração é realizada com maior tranquilidade;
- Realização pessoal de residir em um imóvel novo.

## IMÓVEL PRONTO

### PASSO 04: AÇÃO

#### - Entre em contato com a corretora de sua preferência:

- Acesse o site
  - Veja os imóveis disponíveis
- Converse com o corretor
- Visite o imóvel
  - De manhã e à noite
  - Verifique o trânsito, barulho, possíveis infiltrações e problemas estruturais, acessos ao empreendimento, segurança, infraestrutura (padaria, hospitais, escolas, supermercados...)
  - Visite as áreas comuns.

- Consulte o valor do condomínio.
  - Veja os serviços inclusos (gás, água, internet e outros.)
- Confira a idade do imóvel e seu estado de conservação.
- Converse com outros condôminos.



## PASSO 05: VANTAGENS

- Permite ver o produto já finalizado;
- Tem a possibilidade de mudança imediata;
- Rendimento imediato com aluguel em caso de compra para investimento;
- Quando novo, dependendo da época, contará com garantia para correção de vícios e defeitos.

## PARA AMBOS

## PASSO 06: VERIFICAÇÃO



### - Antes de efetuar a compra, certifique-se da idoneidade da construtora, corretora e da incorporadora e da qualidade da construção:

- Verifique junto ao PROCON e ao Poder Judiciário se existem reclamações e/ou ações judiciais que possam afetar a capacidade das empresas de honrar com suas obrigações, sobretudo questionando a qualidade da construção, sua assistência técnica pós-obra e prazos;

- Analise atentamente o material publicitário verificando possíveis omissões ou informações incorretas, inclusive devendo guardar a publicidade para eventual questionamento futuro;
- Apure o histórico das empresas em outros empreendimentos;
- Visite outros empreendimentos construídos, incorporados e negociados pelas empresas que você está negociando;
- Consulte sites especializados;
- Esclareça todas as suas dúvidas junto aos corretores no estande de vendas.

## PASSO 07: DOCUMENTOS

### - Incorporação imobiliária

- A realização deste procedimento é obrigatório para que a Incorporadora possa prometer a venda de fração ideal, que corresponderá a apartamento (unidade autônoma) antes de concluída a construção
- A incorporação imobiliária deve estar devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos da Lei 4.591/1964, principalmente quanto ao “memorial de incorporação”, “prazo de carência” e “patrimônio de afetação”, para que, assim, você tenha prévia ciência das características da incorporação e qualidade do apartamento que irá adquirir e será entregue.
- É proibido, antes do lançamento (registro da incorporação imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis), fazer reserva de unidade pelo pagamento de sinal ou assinatura em pré-contrato ou documento equivalente.
  - Caso você se depare com a promessa de venda de fração ideal, que corresponderá a futuro apartamento (a ser construído ou ainda em construção), e não exista incorporação imobiliária registrada, deverá atentar-se para tal fato, avaliando os riscos e se pretende continuar no procedimento de compra. Se possível, consulte um profissional especializado para mais esclarecimentos.



## - Memorial de Incorporação

- Inclui:
  - Prova de propriedade do terreno;
  - Alvarás de autorização do projeto emitidos pelas autoridades competentes (Prefeitura e divisões administrativas);
  - Certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais;
  - Cálculo das áreas da edificação;
  - Memorial Descritivo, com detalhamento de todas as especificações do empreendimento.
- Deve ficar disponível para consulta pública e, por isso, seu número de registro e a indicação do Cartório em que se encontra devem ser informados tanto na publicidade quanto na oferta.
  - Algumas publicidades descumprem a lei e não trazem esta informação, apenas outros números, como registro do terreno,
  - Convenção de Condomínio e protocolos diversos, que podem confundir. Por isso fique atento!

## - Prazo de carência da incorporação imobiliária

- É um período em que a Incorporadora poderá desistir do empreendimento. Por meio de uma declaração que é registrada em Cartório antes do início das vendas das unidades, a Incorporadora define o prazo e as condições que a autorizarão a desistir do empreendimento.

## - Patrimônio de Afetação

- É a sua garantia em caso de falência da construtora.
- Cada empreendimento da Incorporadora tem sua contabilidade própria, o que evita a “contaminação” de um empreendimento por outro e o repasse das receitas de um empreendimento para custear obras de outro. Assim, a receita do empreendimento, até que se tenha saldo suficiente a custear toda a obra, fica vinculado e não pode ter outra destinação senão aplicação na obra.

- Forma-se uma comissão de representantes (condôminos/compradores) que participa da fiscalização da obra e tem acesso a todas as informações do empreendimento (comerciais, tributárias, balanços contas) e repassa aos demais compradores.
- Em caso de falência da incorporadora, os compradores/condôminos poderão, através do condomínio instituído, decidir sobre a liquidação do patrimônio de afetação ou a continuação da obra.



## PASSO 08: ASSINATURA DE CONTRATO

**- Ler com muita atenção todas as cláusulas. Se possível, consulte um profissional especializado de sua confiança.**

### - Devem constar no Contrato de Compra e Venda:

- As especificações da oferta, da minuta, do termo de reserva ou da proposta;
- A identificação do incorporador e/ou construtor e do vendedor;
- O valor do sinal;
- O valor total do imóvel;
- Os índices de reajuste e sua periodicidade, quando houver parcelamento;



- O local do pagamento e as penalidades por atraso (multa por atraso é de 2% quando a venda é feita por incorporadora/ construtora, pois há relação de consumo);
- Os valores a serem pagos na entrega das chaves e para a vistoria do imóvel;
- A indicação da unidade privativa (localização, confrontação, metragem total, área privativa, área comum) e da garagem (localização, confrontação, metragem);
- Os prazos para início e entrega da obra, com as penalidades em caso de não cumprimento;
- O prazo de carência (se houver) e respectiva multa;
- Todas as demais condições prometidas pelo vendedor (que podem também constar em papel timbrado da empresa, com a identificação e assinatura de quem fez a oferta);
  - Por exemplo, se for prometido armários.
- Os casos possíveis de rescisão e se estão fixadas as condições para a devolução dos valores, no caso de inadimplência do adquirente;
- Prazo de garantia e obrigação de pós-entrega (manutenção) pela construtora / incorporadora;
- Exigir que a obra obedeça às normas técnicas e legais para construção;
- O momento em que o IPTU, condomínio e demais despesas decorrentes do imóvel passarão a ser de responsabilidade do comprador.



#### - Documentação a ser verificada antes da assinatura do contrato:

- Imóvel
  - Matrícula atualizada, inclusive com certidão de ônus e ações;
  - Comprovante de pagamento do IPTU do respectivo ano;

- Certidão Negativa de Débitos de IPTU de anos anteriores.
- Vendedora
  - Contrato/Estatuto Social consolidado;
  - Certidões de ação da Justiça do Trabalho, Justiça Comum (Cível e Criminal), Juizado Especial (Cível e Criminal), Justiça Federal (Execuções Cíveis, Criminais Fiscais) e JEF (Cível e Criminal);
  - Certidões de Débitos Fiscais Estadual, Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, Certidão de Débitos Fiscais Municipal, Certidão de tributos municipais.
- Empreendimento
  - Cópia do Memorial de Incorporação registrado, inclusive com o
  - Memorial Descritivo, Convenção de Condomínio, cópia do projeto arquitetônico aprovado e do alvará;
  - NBR 12721;
  - Informações e documentações claras e precisas quanto à metragem e fração ideal, localização de garagem, e outros, tal como Regimento Interno.



## PASSO 09: FINANCIANDO SEU IMÓVEL

#### - Com a incorporadora

- Usualmente oferece maior flexibilidade de pagamento.
- Verifique antes os juros e encargos que serão cobrados, as forma de reajuste e o índice a ser aplicado, bem como o prazo de financiamento.

- Normalmente o prazo de financiamento oferecido pela incorporadora é menor do que aqueles ofertados pelas instituições financeiras.
- A utilização do FGTS para pagamento nessa modalidade de financiamento só pode ocorrer para quitar a dívida e não para iniciar o pagamento do imóvel, diferente do que ocorre quando o financiamento se dá através de instituição financeira.
- Caso se faça necessário uma renegociação com a incorporadora, pode haver a possibilidade do saldo vir a ser quitado com financiamento obtido junto à Instituição Financeira.

#### - Financiamento bancário (SFH) e (SFI)

- Só é liberado após a construção, com o habite-se devidamente averbado na matrícula do imóvel.

- Sistema Financeiro de Habitação – SFH

- Alternativa do Governo Federal, criado pela lei 4.380, de 1964.

- Objetivo de facilitar a aquisição de moradia própria.

- Conta com regras estipuladas pelo Governo Federal e são fiscalizadas pelo Banco Central, o que dá credibilidade a este tipo de crédito.

- Neste sistema, os recursos da Caderneta de Poupança e do FGTS são emprestados para aqueles que vão adquirir os imóveis.

- As taxas de juros são tabeladas e podem chegar até 12% ao ano.

- As correções das prestações são feitas com base no mesmo índice.

- Há um limite de R\$ 450.000,00 a ser financiado, e o valor dos imóveis não pode ultrapassar R\$ 500.000,00.

- O prazo máximo para o pagamento do financiamento é de 360 meses (30 anos).

- O refinanciamento é permitido em até 50% do prazo inicial.



- O FGTS pode ser utilizado para o abatimento das prestações e do saldo devedor.
- O prazo pode ser de 420 meses (35 anos), desde que o financiamento que não utilize de saldo do FGTS.

- Sistema Financeiro Imobiliário – SFI

- Criado em 1997.

- Uma alternativa para os imóveis que custam acima de R\$ 500.000,00, vez que não há limite para o valor do imóvel.

- Não há limites para os juros, que em média variam de 12 a 16% ao ano.

- Neste tipo de financiamento, o recurso vem de investimentos e não da Caderneta de Poupança e do FGTS.



#### - Minha Casa, Minha Vida

- Uma iniciativa criada pelo Governo Federal com o objetivo de diminuir o déficit habitacional.
- Voltado principalmente para população de baixa renda.
- Possui subsídios diferenciados, o que propicia juros em melhores condições.
- Possui limitação quanto ao valor do imóvel a ser adquirido bem como a renda do comprador e sua família.
- O financiamento pode ocorrer com o imóvel ainda na planta.

### - Sistemas de amortização

- Sistema de Amortização Constante – SAC
  - Mais utilizado.
  - Parcelas diminuem ao longo do financiamento.
  - As amortizações são constantes e os juros decrescentes.
- Tabela Price
  - Prestações mais constantes.
  - Cada prestação é composta de uma cota de amortização e juros, que variam em sentido inverso ao longo do prazo de financiamento.
  - A prestação inicial tende a ser menor e só é aumentada em razão da aplicação da TR, dado que esta é variável.
  - Só se percebe a diminuição do saldo devedor, com aproximadamente 50% das prestações pagas.

## PASSO 10: OUTRAS DESPESAS

### - Despachantes

- Utilizado na obtenção de documentos exigidos pela instituição financeira (em caso de financiamento).

### - Escritura pública e registro.

### - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)



## PASSO 11: ENTREGA E VISTORIA



### - Se o imóvel foi adquirido na planta, atente-se aos seguintes pontos:

- Certifique-se que houve a averbação da “certidão de baixa e habite-se” e da CND/INSS junto ao Cartório de Registro de Imóveis.
- Verifique que houve a individualização da matrícula do apartamento.
- Faça uma vistoria do imóvel e das áreas comuns.
  - Se possível, leve um especialista de sua confiança.
  - Verifique se a construção e materiais utilizados estão de acordo com o projeto aprovado e o Memorial Descritivo.
  - Veja se não existem defeitos/vícios que devam ser corrigidos antes da entrega da unidade.
- Deixe claro no Termo de Vistoria (e no Contrato de Compra e Venda) que enquanto não houver a entrega e recebimento do imóvel as responsabilidades dos custos de condomínio, IPTU, e outras despesas decorrentes do imóvel caberão à Incorporadora / Construtora.
- Liste todas as correções que deverão ser feitas pela construtora.
  - Coloque-as no Termo de Vistoria.
- Assine o Termo de Entrega de Chaves somente após vistoria e confirmação de que as eventuais alterações e correções foram concluídas.





## PASSO 12: PÓS-ENTREGA

### - Mantenha-se atento à possíveis defeitos/vícios que estavam ocultos ou passaram despercebidos durante a vistoria.

- Caso diagnosticado alguma falha, acione a Construtora / Incorporadora.
- Atente-se aos prazos para tais reclamações, para que estejam dentro do período estipulado em contrato e na lei.
- Formalize as reclamações por escrito.

### - Observe as recomendações de manutenção:

- Das áreas comuns do condomínio;
- E do seu apartamento.



### - Realize as revisões e manutenções indicadas pela construtora.

### - NBR 15.575/2013

- Conhecida como Norma de Desempenho de Edificações Habitacionais;
- Entrou em vigência no dia 19 de julho de 2013;
- Uma nova “arma” para verificar a qualidade, garantia e durabilidade da obra;
- Garante, entre outras melhorias:
  - Prazos de validade dos componentes utilizados na obra;
  - Isolamentos acústicos mais eficazes;
  - Isolamentos térmicos mais eficientes.
- Estabelece requisitos mínimos de desempenho que devem ser atendidos pela edificação quando em uso, os quais servirão de parâmetros para aferir a qualidade da construção e nortearão tanto as reclamações como as verificações que forem feitas;
- Poderão ser exigidos das construtoras e incorporadoras cujos projetos de construção tenham sido protocolados para aprovação depois da entrada em vigor da norma, em julho de 2013, e servirão de base para as perícias que forem feitas, inclusive judiciais;
- Estabelece com clareza a responsabilidade dos usuários pela manutenção;
- Verifique se o empreendimento do seu imóvel está sob a regulamentação dessa lei. Caso esteja, cobre o seu cumprimento.



## PASSO 13: APROVEITE



**DEPOIS DE TOMAR TODAS ESSAS  
PRECAUÇÕES, APROVEITE SUA CASA  
NOVA E VIVA TRANQUILAMENTE.**



### DIRETORIA 2012 - 2014

Antônio Xavier	Jader Nassif Gonçalves
Eduardo Novais	Jamerson Leal
Evandro V. Negrão de Lima Jr	José Carlos Manetta
Fernando de Magalhães Jr.	Leonardo M. Costa
Fernando França	Marcos Nery
Francisco Maia Neto	Otimar Bicalho
Gilmar Dias	Ronaldo Starling

### DIRETORIA 2014 - 2016

Adriano Manetta	Jamerson Leal
Cassia A. Ximenes Queiroga	José Carlos Manetta
Eduardo Vieira	Leonardo de Bessas Matos
Ercílio Caldeira	Leonardo Mota
Flávio Galizzi	Marcos Nery
Francisco Maia Neto	Moysés Waisberg
Frederico Papatela Padovani	Otimar Ferreira Bicalho
Jackson Câmara	Priscilla Rosa Tavares Borges

### CONSELHO JURÍDICO

André Barros de Moura	Gustavo de Ávila Rajão
Camila Pereira Linhares	João Gilberto Freire Goulart
Carlos A. Junqueira de Castro	Júlio Lima
Eduardo Coluccini Cordeiro	Leonardo Giannetti
Flávio Lima	Paulo Vianna Cunha
Francisco Maia Neto	