

Manual do comprador de imóvel



Orientações para tornar o
sonho da compra do imóvel,
uma realidade segura



Sinduscon CE
Sindicato das Construtoras

**Presidente**

André Montenegro de Holanda

Vice-presidente da Área Imobiliária

José Carlos Braide Nogueira da Gama

Comissão de Comunicação

José Carlos Gama Filho

Patriolino Dias de Sousa Teixeira Silva

Luís Roberto Studart Soares Filho

Sarah Aguiar Pio Cavalcante

Daniel Otoch Simões

Luiz Girão

Marcelo Pordeus Barroso

Superintendente

Fátima Santana

Larissa Rolim

Gerente de Projetos

Luana Silva Marques

Manual do Comprador

Fortaleza - CE

Agosto de 2014

Sindicato da Indústria da Construção Civil do Ceará Sinduscon-CE

www.sindusconce.com.br

Concepção Editorial

VSM Comunicação

www.vsmcomunicacao.com.br

Concepção Visual

Gadioli Cipolla Comunicação

www.gadioli.com

Direção de criação

Cassiano Cipola

Direção de arte e diagramação

Samuel Harami

Finalização

Allan Cerqueira e Nathanael Alencar

Impressão

Expressão Gráfica

Tiragem: 5.000 exemplares

Sinduscon-CE

Fundado em 1942, o Sinduscon-CE é a entidade que representa a indústria da construção civil em todo o Estado do Ceará, setor com importante peso econômico, que responde por 14% do PIB. Sua tarefa básica é representar e defender o setor junto ao Governo e à sociedade.

O Sindicato foi um dos fundadores da Federação das Indústrias do Estado do Ceará (FIEC) e, através desta, é filiado à Confederação Nacional da Indústria (CNI). Além disso, é filiado à Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), sediada em Brasília. É sobretudo nestes fóruns em que o Sinduscon-CE atua quando trata de temas de abrangência nacional referentes ao setor.

No âmbito do nosso Estado, sua atuação se faz junto às autoridades, sempre que ações de interesse do setor se fazem necessárias, ou quando é preciso defender uma empresa associada, se a causa for justa. A entidade tem importante papel na definição das políticas públicas de obras estruturantes, saneamento, construção de moradias e planejamento urbano. Preocupado com assuntos de interesse da construção civil e seus clientes, regularmente o sindicato promove ações esclarecedoras de assuntos relevantes, promove palestras de experts, encontros periódicos, desenvolve publicações e dissemina informações visando aprimorar o nível técnico e operacional das empresas e publicizando as boas práticas do setor.

O Sinduscon-CE hoje representa mais de 650 empresas da Construção Civil associadas, que empregam diretamente cerca de 40 mil trabalhadores. Atualmente, é presidido pelo engenheiro André Montenegro de Holanda, sendo o 17º presidente da entidade.

Apresentação

Com o intuito de estimular boas práticas no mercado imobiliário, o Sinduscon-CE, Sindicato das Construtoras, criou o Programa Incorporar. A iniciativa visa, primordialmente, alertar a sociedade, em especial o consumidor, sobre a importância de verificar a existência do Registro de Incorporação (R.I.) antes de adquirir um imóvel na planta.

Mas o programa vai além, ao desenvolver ferramentas que prestam esclarecimentos sobre o processo de compra de um imóvel, facilitar o acesso a informações e certificar os empreendimentos legalizados. Todo este esforço vem facilitar a vida do comprador de imóveis, ajudando a realizar o sonho da compra do imóvel com maior facilidade e segurança.

Foram desenvolvidos canais de comunicação específicos para o Programa Incorporar. O destaque fica com o selo “Juridicamente Perfeito”, confeccionado somente para os empreendimentos que aderirem a campanha, passando a trazer a certificação, que inclui o número do R.I. obtido junto a um dos Cartórios de Registro de Imóveis e a logomarca do Sinduscon-CE, o que dá ao consumidor uma garantia de que aquele R.I. foi checado pelo Sindicato das Construtoras. O selo poderá estar presente nos estandes de vendas, nas peças publicitárias e em placas de obras participantes.

Outra forma fácil de acesso à informação é conferir a lista com o R.I. dos empreendimentos que fazem parte do programa disponibilizada para consulta na Internet, através do site www.sindusconce.com.br.

Para complementar, o Sinduscon-CE elaborou essa cartilha, reunindo algumas dicas e orientações úteis de forma didática. Aqui estão também listados os direitos e deveres dos construtores, incorporadores, corretores e clientes. A forma clara e direta busca exatamente garantir a explicação de conceitos presentes na relação do incorporador/construtor com os clientes, esclarecimento de dúvidas frequentes e a compreensão da relevância de verificar o Registro de Incorporação (R.I.) antes de adquirir um imóvel na planta, além de outras informações importantes para a realização do sonho da compra do imóvel.



André Montenegro de Holanda
Presidente do Sinduscon-CE

Sumário:

Como tornar o sonho da compra do imóvel, uma realidade segura	6
✓ Lei de Incorporação Imobiliária e Condomínio	6
✓ Registro de Incorporação	7
✓ Memorial de Incorporação	9
✓ Patrimônio de Afetação	9
✓ Memorial Descritivo	9
✓ Como e de quem comprar?	10
Como analisar o contrato, condições de pagamento e tipos de financiamento	11
✓ O contrato de compra e venda	11
✓ Condições de Pagamento e Programação Pessoal	13
✓ Tipos de Financiamento:	14
- Financiamento Direto	14
- Financiamento Bancário	15
- Uso do FGTS	16
✓ Tipos de garantia	16
✓ Responsabilidades do Comprador	17
✓ Responsabilidade do Incorporador / Construtor	17
Algumas recomendações importantes	19
Entendendo algumas terminologias	22
Área Privativa	22
Áreas de Uso Comum	22
Área Total de Construção	22
Área útil	23
Fração Ideal	23
Planta do Imóvel	23
Habite-se	24
Averbação da Obra	24
Escritura Definitiva	24
Zona dos Cartórios de Registro de Imóveis de Fortaleza	26



Como tornar o sonho da compra do imóvel, uma realidade segura

Lei de Incorporação Imobiliária e Condomínio

A compra de um imóvel na planta, em lançamento ou em construção, é uma prática cada vez mais comum para quem não tem pressa para mudar ou procura um imóvel para investir pois oferece uma série de vantagens, principalmente para o comprador. Entre as vantagens de se adquirir um imóvel na planta, estão:

- Condição e parcelamento do pagamento;
- Prazo para planejar a mudança;
- Documentação descomplicada;
- Acompanhamento das diversas etapas de obra, evitando-se possíveis vícios ou defeitos construtivos;
- Adequação da planta às necessidades próprias do adquirente;
- Alta liquidez;
- Potencial de valorização do imóvel ao receber as chaves;
- Realização Pessoal.

Entretanto, o imóvel ainda está na planta, ou seja, não é um produto e ainda não foi construído. E como a construção de um empreendimento demora meses, muitos imprevistos podem acontecer no meio do caminho, como o atraso na entrega das chaves, problemas na qualidade dos acabamentos, entre outros.

Uma regra básica antes de fechar negócio de qualquer imóvel na planta é buscar o Registro de Incorporação (R.I.). A venda de empreendimentos

antes e durante a etapa de construção sem o R.I. é crime. Tanto o incorporador/construtor, como o corretor e/ou imobiliária envolvidos na negociação são responsáveis por essa conformidade com a Lei. A Lei de nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, disciplina a prática das Incorporações Imobiliárias e dispõe sobre o condomínio em edificações.

A Incorporação imobiliária, no direito brasileiro, é o nome dado para o conjunto de atividades exercidas com o intuito de construir ou promover a construção de edificações ou conjunto de edificações, para alienação (comercialização) total ou parcial (antes da conclusão das obras), de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas que, em seu conjunto, formam um condomínio.



Registro de Incorporação

Para que seja possível a comercialização das unidades de um condomínio na planta ou em construção é indispensável que seja realizado o Registro de Incorporação imobiliária (R.I.). Assim que registrada, a incorporação imobiliária garante ao consumidor que o projeto está aprovado e em conformidade com as exigências legais, além de assegurar que requisitos obrigatórios serão cumpridos pelo incorporador na entrega do imóvel.

Para o Registro da Incorporação, o incorporador deverá reunir uma série de documentos no cartório de registro de imóveis.

- a. Título de propriedade do terreno** (escritura ou documento equivalente)
- b. Certidões negativas** (referentes ao proprietário e ao incorporador - art. 32, b e f da lei 4.591/64): federais, estaduais e municipais; cnd do inss e tabelionato de protesto de títulos;
- c. Certidões do imóvel:** certidão negativa de tributos municipais; certidão negativa de ônus e ações do registro de imóveis.
- d. Histórico vintenário** dos títulos de propriedade do imóvel, é o histórico do terreno;
- e. Projeto arquitetônico de construção** devidamente aprovado pelas autoridades competentes, em via original ou cópia autenticada.
- f. Quadros da NBR 12.721/2006**, assinado pelo profissional responsável e pelo proprietário e com a apresentação da anotação de responsabilidade técnica – art do engenheiro responsável pela elaboração dos quadros; com o cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
- g. Memorial descritivo**, das especificações da obra projetada;
- h. Discriminações das frações ideais de terreno**, com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, i, da lei 4.591/64) (conforme quadro iv-b).
- i. Minuta da futura convenção de condomínio** que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
- j. Atestado de idoneidade financeira** fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país, há mais de cinco (5) anos.
- l. Declaração de vagas de garagem** acompanhada de plantas;
- m. Declaração em que se defina a parcela do preço;**
- n. Avaliação do custo global da obra**, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54
- o. Certidão de instrumento público de mandato** quando o incorporador não for o proprietário.
- p. Declaração de Prazo de Carência**, que expressa se o empreendimento está ou não sujeito à prazo de carência – 180 dias, se existir prazo de carência.

Memorial de Incorporação

É um dossiê que contém todas as informações e todos os documentos que descrevem e caracterizam o empreendimento planejado. É o instrumento que assegura a regularidade jurídica do empreendimento, conferindo maior segurança para as pessoas interessadas em adquirir um imóvel na planta.



Patrimônio de Afetação

Foi instituído pela Lei 10.931/2004, e trata-se de um regime jurídico especial em que cada empreendimento constitui um patrimônio próprio, com contabilidade exclusiva, separada do restante das operações da construtora. Sendo assim, todo o valor arrecadado com a venda dos apartamentos será destinado à conta bancária do empreendimento e esse montante só poderá ser usado na construção do empreendimento em questão. Para o consumidor, é uma segurança enorme, já que não correrá o risco de, em caso de falência da construtora, perder o valor investido na compra do imóvel. Se a empresa falir, automaticamente os condôminos retomam o empreendimento e podem vender ou contratar uma empresa para finalizá-lo. **É uma garantia diferencial para o cliente.**

Memorial Descritivo

Trata-se de um documento de uso privativo, comumente anexado ao contrato de compra e venda do cliente, que descreve o empreendimento e faz o detalhamento de áreas, equipamentos e especificações de materiais, resumindo principais informações do projeto aprovado na Prefeitura Municipal e Incorporação Imobiliária, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Como e de quem comprar?

É preciso verificar!



Histórico da Empresa

- **Número de empreendimentos concluídos**, bem como padrão de qualidade e pontualidade na entrega dos imóveis.
- **Informações sobre financiamento.** Os bancos só concedem financiamento às empresas com boa saúde financeira.
- **Analisar quanto tempo de mercado e a credibilidade da construtora / incorporadora.**



Qualidade

- **Consulte clientes/moradores** das obras já entregues pela empresa.
- **Visite imóveis** construídos pela empresa.
- **Visite o local**, avalie o entorno, condições de transporte público e particular, condições das vias de acesso, infraestrutura existente e os serviços.



Segurança Jurídica

- **Verifique se o projeto está aprovado** e se a obra tem Alvará de Construção.
- **Verifique se o empreendimento tem Registro de Incorporação.** Procure o Selo Juridicamente Perfeito do Sinduscon-CE.
- **Compare os materiais publicitários** de divulgação do empreendimento, com o **memorial descritivo, documentos da Incorporação e planta da unidade.**
- **Leia atentamente a minuta do contrato do Imóvel.**
- **Guarde todos os documentos** que receber e/ ou assinar referentes ao empreendimento adquirido.



Como analisar o contrato, condições de pagamento e tipos de financiamento

O contrato de compra e venda

Antes de fechar um negócio, exija uma minuta do contrato, leia com atenção e procure esclarecer suas dúvidas. Lembre-se de rubricar todas as páginas e solicite assinatura das testemunhas. Exija uma via do contrato original e guarde-a com você, reconhecendo as firmas das assinaturas.

No contrato deve constar:

- A identificação do incorporador e/ou construtor e do vendedor;
- Descrição do empreendimento, o número do RI, com a matrícula no Registro Geral de Imóveis;
- Indicação da unidade privativa e se estão especificadas as vagas de garagem, com a localização pré-determinada ou se será objeto de sorteio entre os compradores depois de concluída a construção;
- As condições de pagamento: valor do sinal, valor das parcelas e valor total do imóvel;
- Os valores a serem pagos na entrega das chaves e para a vistoria do imóvel;

- Os índices de reajuste, se serão cobrados juros, qual taxa e sua periodicidade, quando houver parcelamento;
- O local do pagamento e as penalidades por atraso. As multas só podem chegar até 2%.
- Os prazos para início e entrega da obra, com as penalidades em caso de não cumprimento;
- O prazo de carência da incorporação (se houver) e respectiva multa;
- Os casos possíveis de rescisão e se estão fixadas as condições para a devolução dos valores, no caso de inadimplência do adquirente.
- 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);



Condições de Pagamento e Programação Pessoal

Os contratos de compra de imóveis geralmente contêm um Quadro Resumo, onde é relacionado tudo que diz respeito aos pagamentos:

- Taxas de juros;
- Índices de reajuste;
- Valores;
- Datas de vencimento do sinal ou entrada;
- Parcelas mensais, semestrais, anuais, das chaves;
- Financiamento etc.

A maior dificuldade do orçamento de quem compra um imóvel na planta, geralmente é a correção mensal do preço e das parcelas. **O INCC - Índice Nacional de Custo da Construção** é frequentemente utilizado para correção dos contratos de compra de imóveis, enquanto a obra está em execução.

Após a obra entregue, na maioria dos contratos, temos a opção do financiamento bancário, financiamento direto com a construtora ou quitação da dívida.



Tipos de Financiamento

Financiamento Direto

- Nessa modalidade, o comprador paga direto à incorporadora, sem a necessidade de contratar banco para realizar o financiamento bancário.
- Os financiamentos geralmente são corrigidos por INCC (índice Nacional de Custo da Construção), durante o período de Obra; e pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumido Amplo), IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado) e INCC após entrega.
- Podem ser cobrados também juros pelo financiamento direto concedido pela incorporadora. Na maioria das vezes, os juros incidem nas parcelas. Há previsão expressa em contrato para a existência desses juros.

↑ **Vantagem** – Menos Burocracia

↓ **Desvantagem** – Prazo mais curto, juros maiores.

Financiamento Bancário

- Nessa modalidade, o comprador contrata o financiamento bancário por meio de uma instituição financeira.
- O contrato de compra e venda deverá expressar a parcela a ser financiada e qual o seu valor.
- O comprador poderá escolher a mesma instituição financeira que está financiando a obra, ou qualquer outra de sua preferência.




↑ **Vantagem** – Prazo mais longo, prestações menores, juros mais competitivos, seguro de morte e invalidez permanente.

↓ **Desvantagem** – Dependendo do perfil do cliente, a burocracia pode ser maior.



Uso do FGTS

• Caso o comprador possua Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), o valor existente na conta poderá ser utilizado para pagamento de prestações, redução do prazo de financiamento, amortização parcial ou integral do saldo devedor, desde que o imóvel se enquadre nas regras vigentes para o uso desses recursos.

 **Vantagens** – O FGTS é uma poupança do assalariado, com valores depositados pela empresa empregadora. O FGTS tem rendimento menor do que o custo do financiamento bancário contratado pelo cliente, **logo é interessante utilizá-lo para quitar parte do imóvel.**

Tipos de Garantia

A garantia é a principal medida preventiva para reduzir o risco de inadimplência e certificar o cumprimento das condições contratuais, principalmente para pagamento dos valores devidos e em aberto, especialmente para aqueles que “vencem” após a data prevista para a contratação do financiamento bancário.

Em relação à garantia imobiliária, a legislação brasileira prevê a Hipoteca (prevista no Código Civil, arts. 1.473 a 1.501) e a Alienação Fiduciária de imóveis (Lei Federal nº 9.514/97).

Alienação Fiduciária:

Foi instituída pela Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. É uma garantia real, ou seja, ela incide sobre o imóvel e serve para garantir a dívida contratada pelo comprador.

Na alienação fiduciária, o devedor transfere ao credor a propriedade de imóvel como garantia de pagamento do preço de aquisição do mesmo imóvel.

Pode ser contratada por pessoa física e pessoa jurídica em qualquer posição de credor ou devedor, inclusive, por pessoa jurídica não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário.

Não há restrição quanto aos tipos de imóveis que podem ser objeto de alienação fiduciária, sendo válida a adoção do instituto inclusive na venda de lotes;

Uma vez não paga a dívida, o credor pode promover, judicial ou extrajudicialmente (perante o Cartório de Registro de Imóveis), a venda do imóvel, aplicando o preço recebido no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, com entrega ao devedor de eventual saldo. Caso o comprador não quite os valores devidos, a incorporadora ou banco podem levar o imóvel a leilão.

Hipoteca:

Direito real de garantia, que incide sobre um bem imóvel do devedor ou de terceiro, sem transmissão da sua posse ao credor.

Tem por finalidade vincular o bem imóvel ao cumprimento da obrigação garantida.

Diferentemente da Alienação Fiduciária, não é transferida a propriedade ao credor (incorporadora ou banco). Dessa forma, a execução depende de um processo judicial específico que burocratiza a execução dessa garantia.

Responsabilidades do Comprador

- Preencher e providenciar todos os documentos necessários para a compra do imóvel, aprovação do crédito pelo banco e/ou incorporadora e o devido acompanhamento até o registro do contrato de financiamento;
- Procurar departamento de atendimento ao cliente da incorporadora ou o departamento da incorporadora/construtora responsável pelo relacionamento com o cliente ou agência bancária para obter orientação sobre financiamento;
- Fornecer ao banco e/ou a incorporadora informações idôneas e documentos pessoais, além de comprovar a renda necessária para obter o financiamento.
- Providenciar no Cartório de Notas todos os documentos e certidões referentes à construtora e ao empreendimento disponibilizadas pela incorporadora/construtora;
- Pagar o preço ajustado;

- Pagar as despesas do financiamento – taxas de abertura de crédito, de análise jurídica, entre outras cobradas pelo banco;
- Pagar as despesas de avaliação – a construtora arca com a despesa do primeiro laudo de avaliação, cuja validade é determinada pelo banco, caso o comprador queira um novo laudo ou solicite financiamento por outro banco deve arcar com o novo laudo necessário.
- Pagar as despesas cartoriais para Lavratura e Registro da Escritura Pública;
- Pagar o ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imobiliários. Ele é cobrado pela prefeitura sempre que há a transferência de propriedade de qualquer bem imóvel. Essa taxa varia de acordo com a cidade na qual o imóvel se encontra e calculado sobre o valor venal do imóvel, considerando os valores aferidos no mercado imobiliário.
- Em Fortaleza, as alíquotas são:

Financiamento	Valor	Alíquota
Imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação	Sobre o valor financiado até R\$ 200.000,00	0,5%
	Sobre o saldo	2,0%
Nas demais transmissões	Antecipado à escritura	2,0%
	No registro	3,0%

Responsabilidade do Incorporador / Construtor

- Registrar a incorporação imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis;
- Consignar nos documentos preliminares de ajuste do prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento;

- Confirmar as vendas nos 60 dias seguintes ao termo final do prazo de carência; concluir o contrato de incorporação indicando, em seu instrumento, o número do Registro de Incorporação;
- Regularização da Obra; cumprindo com as obrigações municipais de documentações para início de obra, cumprir com as Obrigações Previdenciárias Acessórias, efetuar a Matrícula CEI na Receita Federal, além do cumprimento com a documentação para término de obra;
- Andamento físico-financeiro da Obra e entrega do empreendimento de acordo com Memorial de Incorporação registrado;
- Não modificar as condições de pagamento, nem reajustar o preço das unidades já firmados entre as partes;
- Providenciar a averbação da construção, após a obtenção do “habite-se”.

Algumas recomendações importantes

CHECK-LIST:

- ✓ Resolveu comprar um imóvel? Converse detalhadamente com seus familiares, faça as contas e informe-se sobre os imóveis e condições de pagamento!
- ✓ Pesquise as ofertas imobiliárias na mídia;
- ✓ Vá aos lançamentos imobiliários, visite estandes de vendas e decorados, converse com corretores;
- ✓ Estude a planta da edificação e os ambientes existentes nela;
- ✓ Verifique a localização da unidade no pavimento;
- ✓ Estude a localização da torre no terreno do empreendimento, em relação a ventilação, insolação, proximidade das ruas e equipamentos do condomínio;

- ✓ Verifique a posição das vagas de garagem e se são “presas” ou “soltas”.
- ✓ Leia com muita atenção o Compromisso de Compra e Venda antes de assiná-lo e guarde toda a documentação que assinar;

- Atente para a existência o R.I. (Registro de Incorporação) e Selo Juridicamente Perfeito;
- O Selo Juridicamente Perfeito está representado ao lado e pode estar presente nos estandes de vendas, nas peças publicitárias e em placas das obras participantes do Programa Incorporar, dando a garantia de que aquele RI foi checado pelo Sindicato das Construtoras – Sinduscon-CE e está em conformidade com a legislação;
- O Programa Incorporar foi criado pelo Sinduscon-CE para dar maior transparência e publicizar os empreendimentos Juridicamente Perfeitos.
- Uma forma bem fácil de acesso à informação do R.I. (Registro de Incorporação) e para conferir a lista dos empreendimentos que fazem parte do Programa Incorporar, disponibilizada para consulta na Internet, é só acessar o site: http://www.sindusconce.com.br/programa_incorporar.php



- ✓ Todas as vezes que você for visitar um estande ou procurar o corretor, verifique e anote a carteira de identificação e sua matrícula para que você não seja enganado;
- ✓ Providencie a lista de documentos necessários tanto para a incorporadora / construtora como para conseguir o financiamento;

- ✓ Lembre-se que somente a entrega desses documentos ao banco não é garantia de aprovação de financiamento;
- ✓ Faça uma reserva financeira para pagar o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) e o registro em cartório. Esses pagamentos são feitos de uma só vez;
- ✓ Havendo possibilidade, acompanhe as obras do empreendimento pelo site da empresa na internet;
- ✓ Atenção quanto à pontualidade no pagamento das parcelas mensais e intermediárias da compra do seu imóvel. Caso não receba o boleto antes do vencimento, entre em contato com a incorporadora/construtora a tempo e peça a segunda via. Lembre-se: o não recebimento do boleto não isenta o pagamento na data estipulada. Esta atitude evita que você se torne inadimplente e que incida sobre a parcela vencida multa e juros;
- ✓ Prepare-se para a vistoria do imóvel próximo a entrega das chaves. Nesta visita, você terá a oportunidade de verificar se todos os itens estão em ordem e correspondem ao prometido no memorial descritivo;
- ✓ O momento da entrega da chave do imóvel pode variar de acordo com a empresa;
- ✓ Leia com atenção o Manual do Proprietário. Nele, constam os prazos e as garantias do imóvel e de seus acabamentos e as instruções para a necessária manutenção preventiva;
- ✓ Participe da assembleia de instituição do condomínio. Nela, será eleito o corpo diretivo, em geral composto por síndico, subsíndico e conselheiros.

Entendendo algumas terminologias do imóvel

Área Privativa

É aquela em que o proprietário detém a integridade do seu domínio, constituído pela superfície limitada pela linha externa que contorna as paredes das dependências de uso privativo e exclusivo do proprietário, sejam elas cobertas ou descobertas e pelo eixo das paredes que separem de outra unidade, no mesmo piso. Importante ressaltar que esta é a área individual, sendo portanto a área mais importante no momento da compra e sobre a qual o adquirente atribui a maior importância.



Áreas de Uso Comum

Aquelas que podem ser utilizadas em comum por todos os proprietários das unidades autônomas, sendo franqueado o acesso e seu uso, de forma comunitária, constituídos, por exemplo, pelo hall do prédio, áreas de lazer, corredores de circulação, etc.

Área Total de Construção

Soma da área privativa da unidade autônoma, com as parcelas de uso comum, formando assim a área total de construção, que corresponde ao montante que o proprietário da unidade possui no futuro empreendimento,

chamando a atenção para não confundi-la com a área privativa, restrita à unidade e ao uso exclusivo do proprietário, haja vista que a área total é utilizada para efeito de cálculo do rateio das despesas de construção, uma vez que o pagamento do custo da obra impõe gastos não só com a unidade privativa, mas também com as partes comuns, bem como para lançamento de IPTU.

Área Útil

É a soma de todas as áreas internas dos cômodos, sem contar as paredes. Espaço efetivamente utilizável no interior do imóvel.

Fração Ideal

A Lei 4.591/64 chamou de fração ideal o percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nos itens comuns da edificação. Esse percentual é obtido pela divisão da área da unidade autônoma pela área total da edificação. Por isso é que em toda a documentação do comprador consta que ele adquiriu uma unidade autônoma e uma fração ideal do terreno e dos itens comuns do prédio.

A fração ideal será utilizada para o cálculo das contribuições do condômino para as despesas do condomínio (taxa de condomínio), caso outra forma não venha a ser autorizada pela Assembleia Geral de Condôminos.

Planta do Imóvel

A Planta Baixa do Imóvel é o nome que se dá ao desenho de uma construção feita ou a fazer, em geral, a partir do corte horizontal nas paredes à altura de 1,5m a partir da base. Ela retrata espacialmente os relacionamentos entre salas, quartos, banheiros, cozinha, espaços e outros aspectos físicos. Nela devem estar detalhadas, em escala, as medidas das paredes



(comprimento e espessura), portas, janelas, o nome de cada ambiente e seu respectivo nível. Podem conter os mobiliários e equipamentos, mas não obrigatoriamente.

Habite-se

Concluída a obra, a construtora deverá solicitar um auto de conclusão de obra junto ao órgão competente da Prefeitura, devendo constar que a construção corresponde ao projeto aprovado. Os atestados serão emitidos das concessionárias de água e energia elétrica e do Corpo de Bombeiros. A certidão só será liberada após sua solução.

Averbação da Obra

Com a conclusão das obras e de posse do Habite-se da obra e da Certidão Negativa de Débitos perante o Instituto Nacional de Seguridade Social (CND-INSS) é necessário averbar a construção no Cartório do Registro de Imóveis. Após a análise do Oficial Registrador é efetivada a Averbação do empreendimento junto a Matrícula do Imóvel.

Escritura Definitiva

Após a averbação da construção e não havendo débito do comprador para com o incorporador, nem ônus constituído sobre o terreno e o empreendimento (hipoteca, caução, penhora, etc.) que tenha sido inscrito com autorização do comprador, deverá este encaminhar seu contrato a um cartório de tabelionato para a lavratura da escritura, quando deverá pagar os impostos devidos pela transmissão da propriedade (imposto de transmissão - ITBI, Laudêmio* se for o caso - e as custas de Escritura e de Registro de Imóveis). Após o registro o comprador tem um prazo mínimo de trinta e máximo de sessenta dias para providenciar a averbação da escritura na Prefeitura Municipal e na Secretaria do Patrimônio da União, caso se trate

de terreno de marinha, para evitar as multas previstas nas legislações de cada um desses órgãos.

Quando o imóvel é adquirido com financiamento de um Agente Financeiro do SFH (Sistema Financeiro da Habitação), este elabora um contrato particular que tem força de escritura pública. Desta forma, o imóvel já fica registrado em nome do adquirente. Portanto, quando o financiamento é liquidado, basta pedir uma carta de liberação da hipoteca ou alienação fiduciária e apresentá-la ao Cartório do Registro Geral de Imóveis para averbar na matrícula do imóvel.

Laudêmio - Laudêmio é uma taxa a ser paga ao senhorio quando de uma transação com escritura definitiva de compra e venda, em terrenos foreiros. As taxas de ocupação ou foro são pagas anualmente, divididas em cotas.





Sinduscon CE

Sindicato das Construtoras

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO CEARÁ

Rua Tomás Acioly | 840 | 8º andar | Aldeota

Fortaleza | Ceará | Brasil | CEP 60.135-180

Tel +55 85 3246-1477 | Fax +55 85 3246-7397

www.sindusconce.com.br