



Cartilha da Compra Consciente



SECOVIS
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946



BOAS-VINDAS!

E stá mais fácil realizar o sonho da casa própria. De um lado, o trabalhador conta com um aumento da renda e com melhores oportunidades de trabalho. De outro, as condições nunca estiveram tão favoráveis para a obtenção de financiamento, há várias linhas de crédito e também o programa Minha Casa, Minha Vida, dirigido às famílias que necessitam adquirir seu primeiro imóvel residencial.

É importante que o comprador de imóvel conheça seus direitos e deveres numa aquisição imobiliária.

Para ajudar, foi elaborada esta cartilha, para ser mais uma das várias fontes de informação disponíveis para consulta, visando a realização de um negócio imobiliário seguro e consciente.

Boa leitura!

ÍNDICE

4	DECISÃO E DEFINIÇÕES
8	FINANCIAMENTO
12	MINHA CASA, MINHA VIDA
14	FGTS
15	OBRA
16	ENTREGA
20	PÓS-ENTREGA
24	LINHA DO TEMPO
26	CHECK-LIST
28	GLOSSÁRIO





DECISÃO E DEFINIÇÕES

1) Por que comprar um imóvel?

A decisão de residir em casa própria ou alugada deve ser tomada de acordo com a necessidade pessoal, a situação financeira e o estilo de vida de cada família. A opção pela aquisição da moradia com financiamento exige disciplina e compromisso para honrar os pagamentos das prestações, mas o esforço garante um patrimônio real.

2) Quais as diferenças entre comprar um imóvel na planta ou pronto?

O imóvel na planta oferece condições diferenciadas de pagamento e financiamento, mas o comprador tem que aguardar o fim das obras e a entrega das unidades para mudar. O imóvel pronto, por sua vez, propicia a ocupação imediata, mas em muitos casos seu pagamento pesa mais no bolso. Por exemplo, se um imóvel custa R\$ 100 mil e seu financiamento é de 80% (ou seja, R\$ 80 mil), os R\$ 20 mil restantes, em geral, podem ser pagos durante a obra, caso a opção seja pela compra de um imóvel na planta, ou terão que ser pagos praticamente à vista, no caso de um imóvel pronto.

3) Como saber onde há imóveis disponíveis?

Essa é uma tarefa simples. As empresas incorporadoras e imobiliárias divulgam seus lançamentos em jornais e revistas de grande circulação, na internet e em campanhas na TV, entre outros canais de mídia, com informações sobre os imóveis que estão sendo comercializados, suas características e as regiões onde estão localizados.



4) Qual a diferença entre incorporadora, construtora e imobiliária?

Incorporadora é a empresa que adquire terrenos, planeja e desenvolve produtos imobiliários e providencia as aprovações legais dos mesmos. É a principal responsável pelo empreendimento. A Construtora é a empresa contratada pela Incorporadora para executar a obra. Já a Imobiliária e os Corretores Autônomos Associados são autorizados pela Incorporadora a promover a oferta de seus produtos. Desta forma, estes corretores selecionados e treinados pela Incorporadora estarão aptos para atender aos interesses dos compradores, apresentando-lhes em detalhes o empreendimento imobiliário, auxiliando-os na escolha da unidade e fornecendo informações sobre preço, formas de pagamento e possibilidade de financiamento imobiliário.

5) O que é uma incorporação imobiliária?

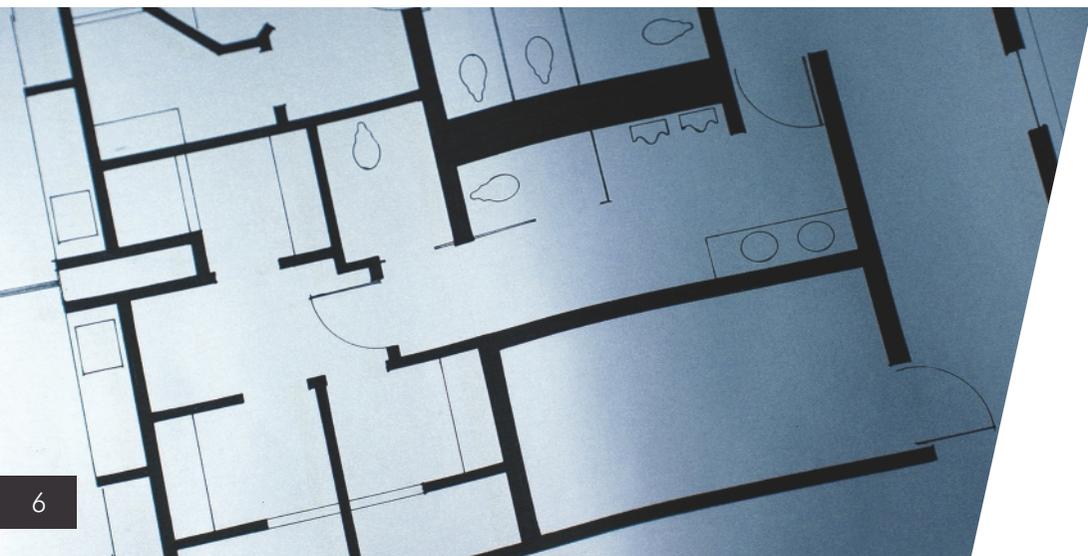
A Lei 4.591/1964 define as condições para que a empresa Incorporadora possa desenvolver um empreendimento imobiliário, também denominado incorporação imobiliária. É importante ressaltar que as unidades só podem ser comercializadas após a aprovação do projeto nos órgãos competentes e o devido registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis da região.



6) O que compõe o registro da incorporação imobiliária?

Os documentos que devem ser entregues no Cartório de Registro de Imóveis pela Incorporadora, entre outros, são:

- Título de propriedade do terreno devidamente registrado;
- Certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto, de ações cíveis e criminais relativas à empresa Incorporadora e, eventualmente, dos atuais proprietários, se ainda não foi concluída a aquisição do terreno, onde será promovida a futura incorporação;
- Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos e certidão de propriedade com negativa de ônus e alienações;
- Projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- Memorial descritivo completo com as especificações da obra projetada;
- Discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão e o respectivo quadro das áreas privativas e comuns;
- Minuta da futura Convenção de Condomínio, que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
- Atestado de idoneidade financeira da empresa Incorporadora fornecido por estabelecimento de crédito.



7) O que é um Lançamento Imobiliário?

É o início efetivo das vendas das unidades pela Incorporadora, após a obtenção do Registro de Incorporação. No lançamento, as empresas costumam oferecer as melhores condições para a aquisição. Também, nessa fase, é maior a possibilidade de escolha da unidade e do andar de preferência.

8) O que é Compromisso de Compra e Venda?

É o documento (contrato) no qual o comprador compromete-se a adquirir um imóvel, a partir de determinadas condições, e o vendedor (no caso a Incorporadora) compromete-se a entregá-lo, também sob determinadas condições. Somente após a devida quitação, o comprador terá direito à escritura definitiva do imóvel.

9) O que deve constar no Compromisso de Compra e Venda?

A qualificação do comprador e do vendedor (empresa), as informações do imóvel objeto da transação, o preço e as condições de pagamento, os eventuais índices de atualização monetária, normalmente durante a construção o INCC (Índice Nacional da Construção Civil), o prazo de construção e de tolerância, as penalidades contratuais e todos os direitos e deveres de cada uma das partes. Para imóveis na planta, ou em construção, devem constar também como anexos a planta da unidade e o memorial descritivo das áreas privativas e comuns do empreendimento.

10) É possível transferir um Compromisso de Compra e Venda para outra pessoa?

Essa negociação é possível por meio de uma cessão de direitos expressa, prevista no compromisso. Nesse caso, o novo comprador assume todas as cláusulas e condições do Compromisso de Compra e Venda original. Entretanto, essa cessão só pode ocorrer desde que as obrigações contratuais estejam sendo cumpridas até o momento da transferência e com anuência e avaliação prévia do novo comprador pela empresa incorporadora/construtora.

11) É possível desistir da aquisição do imóvel antes da entrega das chaves?

Sim, desde que observadas as penalidades contratuais constantes do Compromisso de Compra e Venda.



FINANCIAMENTO

12) Quais as formas de pagar a compra do imóvel?

O pagamento pode ser feito com recursos próprios, uso do FGTS ou financiamento bancário.

13) Quais as modalidades de financiamento bancário?

Se a compra for de um imóvel na planta, existem duas possibilidades de financiamento: na primeira alternativa, paga-se ao agente financeiro apenas juros e atualização monetária durante o período de construção e a amortização do saldo devedor inicia-se após finalizada a obra; na segunda alternativa, paga-se uma “poupança” durante a construção do imóvel para o Incorporador e, depois de terminada a obra, contrata-se junto ao agente financeiro o financiamento do saldo devedor. Para o imóvel pronto, o financiamento é contratado após a avaliação do imóvel e aprovação do crédito pelo agente financeiro.

14) Quais são os principais sistemas de amortização?

Os mais comuns são dois: o que utiliza o sistema da Tabela Price e outro que usa o sistema SAC (Sistema de Amortização Constante). No primeiro, as prestações podem variar durante o financiamento, as amortizações são crescentes e os juros decrescentes. No segundo tipo, o sistema faz com que as parcelas diminuam ao longo do financiamento, a amortização é constante e os juros decrescentes.

15) O que compõe o valor da prestação do financiamento?

A prestação mensal é composta pela parcela de amortização da dívida, dos juros e atualização monetária sobre o saldo devedor, além dos seguros MIP (Morte e Invalidez Permanente) e DIF (Danos Físicos do Imóvel) e da taxa administrativa.



16) Quais são os índices de atualização e as taxas que regem os financiamentos?

Quando a compra é feita com o imóvel na planta, o índice de atualização mais utilizado pelas empresas Incorporadoras/Construtoras é o INCC (Índice Nacional da Construção Civil). Para imóvel pronto, ou usado, caso o comprador parcele a dívida diretamente com a empresa ou com o proprietário, o índice de atualização mais utilizado é o IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), acrescido de taxa de juros. Em caso de financiamento bancário, o índice de atualização é o da variação das cadernetas de poupança, acrescido de taxa de juros.

17) O que é saldo devedor?

Trata-se do valor restante para quitação total do valor de um imóvel. O saldo devedor é atualizado mensalmente de acordo com os índices e juros previstos no contrato de financiamento.

18) A pessoa com restrição de crédito consegue financiar a compra do imóvel?

Será possível desde que regularize todas suas pendências cadastrais, para então pleitear o financiamento bancário.

19) Quanto comprometer da renda mensal para pagar o financiamento?

O valor da prestação do financiamento da compra de um imóvel não deve exceder a 30% da renda dos participantes (a composição de renda pode incluir até três participantes). Dívidas com agentes financeiros para outros fins, como a compra de um automóvel, por exemplo, impactam diretamente na capacidade de pagamento dos participantes.

20) Qual a documentação básica para comprovar renda?

A documentação para comprovar renda é a seguinte:

- Comprovante de identidade;
- Comprovante de estado civil;
- Comprovante de residência;
- Imposto de Renda com Recibo de Entrega;
- Comprovante de renda*.



**A comprovação de renda depende da escolha do agente financeiro.
Converse com o seu corretor!*

21) Como reunir essa documentação?

O comprador pode reunir seus documentos e encaminhar diretamente ao agente financeiro ou contar com os serviços de profissional especializado, que orientará e receberá os documentos para a formalização do pedido de financiamento; encaminhará e acompanhará o processo junto ao agente financeiro.

22) A entrega da documentação garante o financiamento?

A liberação do crédito depende da análise da documentação pelo agente financeiro.

23) A entrega do imóvel depende do financiamento?

Se houver saldo devedor a ser quitado junto à empresa ou ao proprietário, a entrega do imóvel normalmente fica condicionada à obtenção do financiamento pelo adquirente, além de eventuais outras obrigações ainda pendentes.

24) Quais são as despesas para se obter financiamento?

De modo geral, o pagamento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), das despesas de Cartório de Registro de Imóveis, de taxas bancárias e da contratação de eventual assessoria.



MINHA CASA, MINHA VIDA

25) O que é o programa Minha Casa, Minha Vida?

É um programa de financiamento criado pelo governo federal para incentivar a compra do primeiro imóvel, tendo como diferencial a concessão de subsídio para pagamento de parte do preço da moradia às famílias de menor poder aquisitivo e juros reduzidos em relação ao mercado. O valor do subsídio modifica-se de acordo com a renda do comprador e da cidade onde está localizado o imóvel. Quanto menor a renda, maior o subsídio. Outros benefícios do programa são a possibilidade de suspensão do pagamento mensal em função de desemprego ou perda de renda e o desconto nos custos cartorários para registro do imóvel. Além disso, o programa oferece as menores taxas de juros praticadas no mercado, de acordo com a renda familiar e se o comprador é trabalhador optante do FGTS.

26) O programa MCMV pode ser usado para financiar imóveis de qualquer valor?

Há um teto para o valor do imóvel que varia de acordo com sua localidade e enquadramento como Habitação Popular no FGTS. No site www.fgts.gov.br estão disponíveis os valores estabelecidos para cada cidade.

27) Que tipo de imóvel pode ser financiado com os benefícios do programa?

Imóveis residenciais na planta (apartamentos ou casas), em construção ou prontos, desde que não tenham sido habitados.



28) É possível simular os custos de um financiamento dentro do programa MCMV?

Sim, nas agências e nos sites da Caixa Econômica Federal (www.caixa.gov.br) e do Banco do Brasil (www.bb.com.br) ou nos plantões de vendas.

29) O que acontece se o comprador perder a fonte de renda durante o financiamento?

Em caso de desemprego ou redução temporária da capacidade de pagamento, o programa MCMV possui um Fundo Garantidor que assegura o pagamento de 12 a 36 prestações, conforme o nível da renda do comprador. Para ter acesso ao fundo, o comprador deve estar em dia com as prestações e ter quitado, no mínimo, as seis primeiras parcelas do financiamento. As prestações pagas pelo Fundo Garantidor serão acrescidas no prazo do financiamento.

FGTS

30) É possível usar o FGTS como parte do pagamento de um imóvel ou para quitar o seu valor total?

O trabalhador com saldo no FGTS pode utilizá-lo para pagar o valor total do imóvel, reduzir o valor a ser financiado ou amortizar a dívida bancária, de acordo com as regras do FGTS disponíveis para consulta no site www.fgts.gov.br.

31) Quais as regras básicas para uso do FGTS?

Não possuir imóvel financiado pelo SFH (Sistema Financeiro da Habitação) em qualquer cidade do País; não ser proprietário de imóvel residencial na mesma cidade onde mora ou trabalha atualmente ou nas cidades limítrofes; comprovar tempo de opção pelo FGTS de, no mínimo, 36 meses com registro em carteira – esse período não precisa ser consecutivo nem no mesmo emprego. Todos os participantes do financiamento podem usar o respectivo saldo do FGTS. Consulte no site www.fgts.gov.br o valor de avaliação máximo do imóvel permitido para uso do saldo do FGTS.



OBRA

32) Quando a construtora pode começar a obra?

Quando estiver com o alvará de construção expedido pela prefeitura do município onde o imóvel será construído. Além do alvará, a obra também poderá necessitar, de acordo com as características e a localização do projeto, de autorizações emitidas pelo Corpo de Bombeiros, pelas Secretarias Municipal ou Estadual do Meio Ambiente e outros órgãos fiscalizadores.

33) Quais são as etapas de uma obra?

Cada obra possui características próprias e pode ter processos construtivos diferentes. Geralmente, as etapas são: sondagem, elaboração dos projetos, instalação do canteiro, terraplenagem, fundação, estrutura e acabamentos. A última etapa inclui as ligações definitivas dos serviços públicos – água, esgoto e energia – e vistoria do Corpo de Bombeiros, para a obtenção do Auto de Conclusão ou Habite-se junto à Prefeitura.

34) É possível visitar a obra durante a construção?

A visita à obra é possível, dependendo da política interna de cada empresa e também da fase do empreendimento, a fim de que seja preservada a segurança dos visitantes.



ENTREGA

35) O que é vistoria de entrega?

É a visita do comprador ao imóvel, assim que for convocado pela incorporadora/construtora, para conhecer e vistoriar o imóvel acabado. Esse é o momento de verificar se o padrão de acabamento e os materiais utilizados estão de acordo com o memorial descritivo da obra.

36) O que fazer se o acabamento ou os materiais utilizados não estiverem de acordo com o memorial descritivo?

Durante a vistoria, o comprador deve indicar em uma planilha apropriada os seus questionamentos para que eles sejam esclarecidos o mais breve possível.

37) Quando o comprador recebe as chaves do imóvel?

As chaves serão entregues depois de cumpridas as seguintes etapas:

- Conclusão das vistorias das unidades;
- Obtenção do Auto de Conclusão ou Habite-se;
- Quitação dos compromissos do comprador com a incorporadora/construtora;
- Realização da assembleia de instalação do condomínio e eleição do síndico;
- Vistoria das áreas comuns.

O procedimento de entrega da chave do imóvel pode variar de acordo com as políticas internas da incorporadora/construtora.



38) Os empreendimentos entregues possuem garantia?

De acordo com a legislação vigente, há garantia da construtora responsável para alguns tipos de ocorrências, como fissuras, infiltrações, vazamentos, entre outros.

Em caso de problemas na unidade, o proprietário deve comunicar por escrito as ocorrências à construtora e solicitar a respectiva assistência técnica. Caso ocorram problemas nas áreas comuns, cabe ao síndico, regimentalmente eleito, tomar as providências junto à construtora. As ocorrências serão avaliadas pela área de engenharia da construtora e as consideradas pertinentes serão adequadamente tratadas.

O proprietário deve observar atentamente as instruções constantes do Manual do Proprietário, entregue com as chaves de seu imóvel, para manter a manutenção preventiva em dia e não perder seu direito às garantias contratuais e legais.

39) Quais são os prazos de garantia do imóvel?

Na entrega do imóvel, o comprador será informado sobre todos os seus direitos e deveres, e receberá o Manual do Proprietário com as instruções de manutenção preventiva, as garantias e os respectivos prazos.

40) As áreas comuns dos empreendimentos são entregues equipadas e decoradas?

Depende do projeto e da empresa e fará parte da publicidade de lançamento imobiliário. Caso não esteja prevista a entrega das áreas comuns decoradas ou equipadas, será necessário um rateio inicial do próprio condomínio para a compra dos equipamentos e da decoração.





41) Para que servem as assembleias de compradores que ocorrem antes da entrega do imóvel?

Elas servem para instalar formalmente o condomínio e fazer com que, de fato, ele passe a existir. Nessas reuniões também são escolhidos um síndico e normalmente uma empresa administradora de condomínio, sendo tudo registrado em ata. Caberá ao síndico representar o condomínio.



PÓS-ENTREGA

42) Quando começa o pagamento da taxa condominial?

A taxa passa a ser recolhida mensalmente, após a primeira assembleia e a instalação do condomínio. É importante esclarecer que o pagamento das taxas condominiais é feito sempre de forma antecipada para a cobertura das futuras despesas.

43) Além da taxa condominial, quais outros pagamentos o dono do imóvel terá que fazer periodicamente?

○ comprador fica responsável pelo pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), tributo que incide sobre terrenos e edificações e é cobrado pela prefeitura.

○ cliente passa a ser responsável pelo IPTU após a instalação do condomínio, independente da entrega das chaves. Deve arcar também com o consumo de gás, água, luz e outras despesas associadas ao imóvel.

○ comprador é responsável pela manutenção preventiva do seu imóvel, que necessita de cuidados, face ao desgaste natural, para que seu valor seja mantido, a exemplo de um automóvel.

44) Quem administra o condomínio entregue?

○ síndico, o subsíndico, o Conselho Consultivo e Fiscal, contando, de preferência, com o auxílio técnico de uma empresa administradora.



45) Quem pode ser síndico e quais suas atribuições?

O síndico pode ser qualquer pessoa física ou jurídica, condômina ou não, eleita em assembleia pelos condôminos para gerenciar os interesses do condomínio. O síndico tem mandato definido na Convenção de Condomínio e cabe a ele administrar e representar o condomínio; cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regulamento Interno; prestar contas à assembleia dos condôminos; e manter histórico da documentação relativa ao condomínio.

46) O síndico escolhido na assembleia permanece no cargo por quanto tempo?

O prazo não será superior a 2 anos, mas a Convenção poderá dispor sobre prazo menor, permitidas, ainda, reeleições sucessivas, salvo limite também previsto em Convenção.

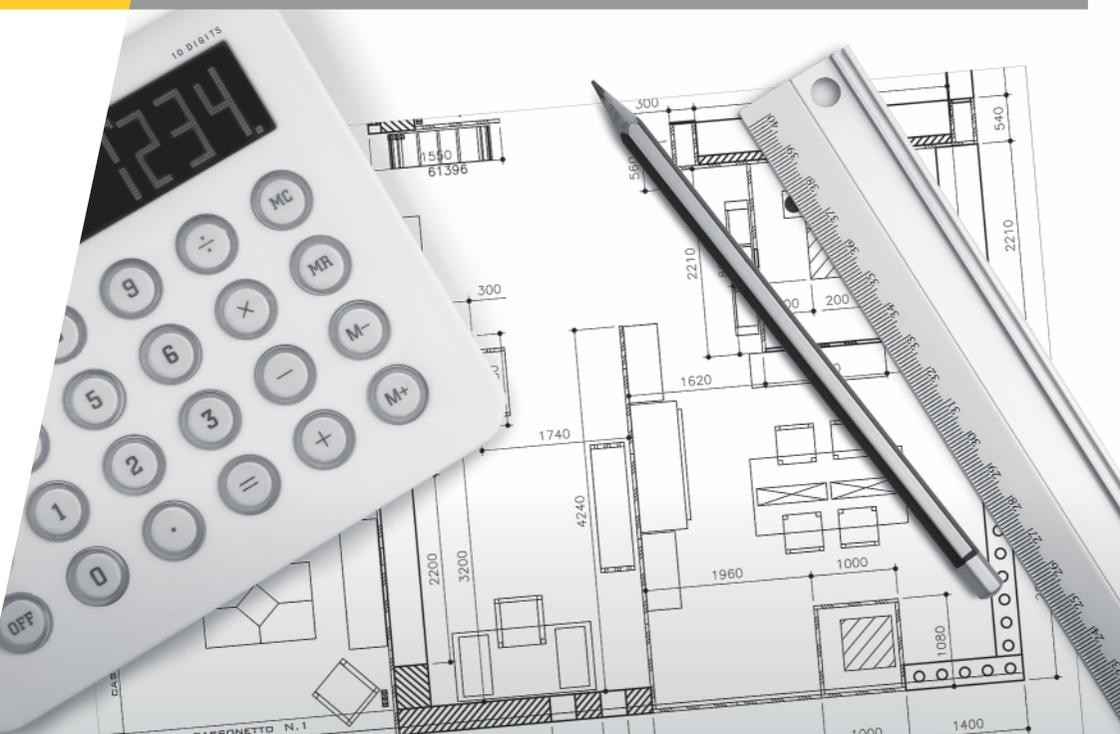
47) Qual a diferença entre Convenção e Regulamento Interno?

A Convenção é uma “lei” interna do condomínio, que deve ser elaborada por escrito, de acordo com as normas legais, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Entre outros itens, nela estão definidas as funções e as regras de utilização das áreas comuns; o modo e prazo da convocação das assembleias. Já o Regulamento Interno indica a conduta adequada dos condôminos, sejam eles proprietários ou locatários.

48) É possível reformar o imóvel logo após sua entrega?

Sim, desde que a obra seja expressa e formalmente autorizada pelo síndico, obedecendo às normas e posturas legais, bem como o que estabelece o Manual do Proprietário, a fim de manter as garantias previstas.





49) Como fazer uma reforma com segurança?

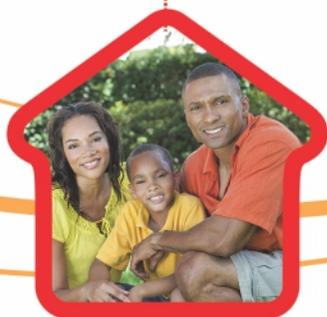
Se for alterar a planta, é fundamental o acompanhamento de um engenheiro. Ele deverá consultar as plantas dos projetos do edifício, que em geral ficam sob a responsabilidade do síndico. O engenheiro será o técnico responsável pela reforma, recolhendo Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) respectiva.

Consulte sempre o Manual do Proprietário para não comprometer a estrutura do condomínio, os tubos de água, gás e energia elétrica.

LINHA DO TEMPO

Reúna a família e avalie se é o momento de comprar a casa própria.

Faça as contas, pesquise e escolha com muito critério a melhor forma de financiamento. Não comprometa mais do que 30% da renda familiar com o pagamento das prestações do imóvel.



Reúna a documentação necessária. Veja se poderá usar recursos do FGTS.

Acompanhe o andamento da obra, conforme as regras definidas pela incorporadora/construtora. Na reta final, você irá fazer a vistoria no imóvel.



Pronto. Chegou o momento da entrega das chaves. Agora é hora de usufruir a sua conquista.

Escolha o Imóvel. Se optar pelo Minha Casa, Minha Vida, confira antes se o empreendimento faz parte do programa. Leia com atenção o contrato de compra e venda, tire as dúvidas antes de assinar.



CHECK-LIST

- ✓ Resolveu comprar um imóvel? Converse detalhadamente com seus familiares, faça as contas e informe-se!
- ✓ Pesquise as ofertas imobiliárias na mídia.
- ✓ Procure saber o tempo que a incorporadora/construtora atua no mercado, quantos empreendimentos ela desenvolveu, construiu e entregou. Pesquise o padrão de qualidade de seus produtos, serviços e atendimento. Consulte os órgãos de defesa do consumidor.
- ✓ Informe-se quanto às modalidades de financiamento bancário, entre eles os programas de incentivo à aquisição do imóvel promovidos pelos governos Municipal, Estadual e Federal.
- ✓ Vá aos lançamentos imobiliários, visite estandes de vendas e decorados, converse com corretores.

Decidida a compra e encontrado o imóvel:

- ✓ Leia com muita atenção o Compromisso de Compra e Venda antes de assiná-lo. Se for possível, consulte um advogado especializado em mercado imobiliário. Pergunte, esclareça dúvidas sobre as condições de pagamento e sobre o imóvel desejado. Atenção ao memorial descritivo do imóvel.
- ✓ Na assinatura do Compromisso de Compra e Venda você terá que pagar ao seu corretor a comissão pelo serviço de intermediação para a aquisição do imóvel.
- ✓ Lembre-se: se algum dos participantes estiver com restrição cadastral (“nome sujo”), o financiamento só será aprovado depois que a situação for regularizada.

- ✓ Providencie a lista de documentos necessários 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 e alguns bancos financiam esses valores.
- ✓ Consulte no site da Caixa as regras para uso do saldo do FGTS na aquisição de imóvel (www.caixa.gov.br).
- ✓ 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. 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 instalação do condomínio. Nela, será eleito o corpo diretivo, em geral composto por síndico, subsíndico e conselheiros.



GLOSSÁRIO

Agente financeiro: Banco autorizado a financiar imóveis com recursos da Caderneta de Poupança e do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

Amortização: Parte da parcela/prestação mensal, que reduz o saldo devedor. A prestação mensal é composta, também, por juros, seguros e taxas de administração.

Apartamento modelo: Apartamento com a mesma metragem e características do imóvel que está sendo vendido na planta.

Área comum: Área que pode ser utilizada por todos os moradores dos apartamentos ou das casas de um condomínio, como espaços de lazer, hall de entrada, corredores, escadas.

Área privativa: Espaço de uso exclusivo do comprador do imóvel, seus familiares e visitantes.

Área total: Soma das áreas privativas e comuns de um empreendimento.

Assembleia: Reunião entre os moradores (proprietários e inquilinos autorizados) para decidir assuntos de interesse do condomínio.

Ata: Registro das decisões da Assembleia.

Banco do Brasil: Agente financeiro autorizado a operar com o programa Minha Casa, Minha Vida. Mais informações em www.bb.gov.br.

Caixa Econômica Federal: Agente financeiro autorizado a operar com o programa Minha Casa, Minha Vida. Mais informações em www.caixa.gov.br.

Convenção de Condomínio: Conjunto de normas que regulamentam a vida em condomínio.

DFI (Danos Físicos do Imóvel): Seguro que garante o imóvel em caso de sinistro.

FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço): Todo trabalhador com carteira assinada tem uma conta em que, mensalmente, o empregador deposita 8% do salário do funcionário. Essa conta constitui o FGTS e seu saldo pode ser utilizado na compra de imóveis ou para reduzir dívidas com financiamentos, entre outros. Mais informações em www.fgts.gov.br.

Habite-se: Documento expedido pela prefeitura no final da obra, que atesta o cumprimento das exigências legais na construção do imóvel.

ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis): Imposto recolhido à prefeitura sempre que houver transferência de propriedade de um imóvel.

IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano): Tributo que incide sobre terrenos e edificações recolhido à prefeitura.

IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado): Calculado pela Fundação Getúlio Vargas, é o índice usualmente utilizado para atualização dos valores contratados, aplicado sobre as parcelas com vencimento após a entrega das chaves.

INCC (Índice Nacional da Construção Civil): Elaborado pela Fundação Getúlio Vargas, o INCC reflete a evolução dos custos de construção. É usualmente utilizado para atualização dos valores contratados durante o período de construção.

Matrícula do Imóvel: Documento emitido pelo Cartório de Imóveis, que descreve as características do imóvel e a qualificação do proprietário.

Memorial descritivo: É a relação dos materiais de acabamento e métodos construtivos que serão utilizados na construção do imóvel.

MIP (Morte e Invalidez Permanente): Seguro que garante a cobertura do saldo devedor, no caso de morte ou invalidez de algum dos participantes.

Registro de Incorporação: Documento que descreve as características do imóvel que será construído. Para obter o documento, o projeto deve ser aprovado pela prefeitura.

Regimento Interno: Regras de convivência e utilização dos espaços comuns entre os moradores do condomínio.

SBPE: Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, que regula a Caderneta de Poupança e o uso de seus recursos para o financiamento imobiliário.

TR (Taxa Referencial de Juros): Utilizada para a correção das parcelas de pagamento de um financiamento bancário. Também é usada para correção da Caderneta de Poupança.



SITES RECOMENDADOS

Abecip – www.abecip.org.br

Banco do Brasil – www.bb.com.br

CAIXA – www.caixa.gov.br

CBIC – www.cbic.org.br

Idec (Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor) – www.idec.org.br

Ministério das Cidades – www.cidades.gov.br

Procon-SP – www.procon.sp.gov.br

SindusCon-SP – www.sindusconsp.com.br

Secovi-SP – www.secovi.com.br

FICHA TÉCNICA

Organização

Secovi-SP (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Comerciais e Residenciais de São Paulo)

Coordenação

Flávio Prando – vice-presidente de Habitação Econômica do Secovi-SP

Celso Petrucci – economista-chefe do Secovi-SP

Apoio

SindusCon-SP

Colaboração

Brookfield Incorporações

Carolina Ferreira – Grupo Novos Empreendedores do Secovi-SP

Construtora Tenda

Emccamp Residencial

Geraldo de Paula Eduardo – Diretoria de Habitação de Interesse Social do Secovi-SP

HM Engenharia e Construções

Living Construtora

Luciana Della Nina Gambi – Grupo Novos Empreendedores do Secovi-SP

Luiz Fernando Gambi – Diretor-geral de Comercialização e Marketing do Secovi-SP

Marcos de Mello Velletri – Vice-presidência de Tecnologia e Qualidade do Secovi-SP

Mauro Carlos Vasquez Esteves – Vice-presidência de Incorporação Imobiliária e Terrenos Urbanos do Secovi-SP

MRV Engenharia

Nicolau Sarquis – Vice-presidência de Incorporação Imobiliária e Terrenos Urbanos do Secovi-SP

Odebrecht Realizações

PDG Realty

Renato Ventura – Consultor das Grandes Empresas

Ricardo Bunemer – Vice-presidência de Tecnologia e Qualidade do Secovi-SP

Rodobens Negócios Imobiliários

Ronaldo Cury – Vice-presidência de Incorporação Imobiliária e Terrenos Urbanos do Secovi-SP

Rossi Residencial

Assessoria de Imprensa
Shirley Valentin

Secretaria
Juliana Men

Departamento de Marketing

Diagramação - ILTDA Propaganda



Sede do Secovi-SP

Rua Dr. Bacelar, 1.043 - V. Mariana
CEP: 04026-002 - São Paulo - SP

www.secovi.com.br

Realização



www.universidadeseкови.com.br

Apoio



www.projetoampliar.org.br