



IMÓVEIS NA PLANTA

GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO
GERALDO ALCKMIN

SECRETÁRIA DE ESTADO DA JUSTIÇA E DA DEFESA DA CIDADANIA
ELOISA DE SOUSA ARRUDA

FUNDAÇÃO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR – PROCON/SP

DIRETOR EXECUTIVO
PAULO ARTHUR LENCIONI GÓES

CHEFE DE GABINETE
CARLOS AUGUSTO MACHADO COSCARELLI

DIRETORA ADJUNTA DE ESTUDOS E PESQUISAS
VALÉRIA RODRIGUES GARCIA

ASSESSORA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL
BERNADETE DE AQUINO

PRODUÇÃO
EQUIPE DE ESTUDOS E PUBLICAÇÕES
DA DIRETORIA DE ESTUDOS E PESQUISAS

PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO
CARLOS ALBERTO DAMIANO

COLABORAÇÃO
RICARDO LIMA CAMILO
NEIDE AYOUB
DIRETORIAS TÉCNICAS DO PROCON

COLABORAÇÃO ESPECIAL
Prof. MARCELO DE ANDRADE TAPAI

São Paulo
2012

COMPRA DE IMÓVEL “NA PLANTA”

Comprar um imóvel na planta, ou seja, que ainda vai ser construído, exige muito cuidado e paciência para evitar um mau negócio.

São muitos e variados os problemas que podem surgir neste tipo de negócio, tais como: atraso na entrega das chaves; informações enganosas sobre metragem ou qualidade do acabamento; o “surgimento” de itens opcionais não incluídos no preço; problemas acústicos; embargos¹ da obra durante a e após a construção por irregularidades como falta de licença ambiental, falta de licença patrimonial, débitos fiscais, débitos trabalhistas, entre outros; irregularidades no recebimento da outorga onerosa².

1 Impedimento, proibição, obstáculo.

2 Documento emitido pela Prefeitura que certifica à obediência à Lei de Zoneamento local.

ÍNDICE

COMO FAZER UMA BOA ANÁLISE DA OFERTA	3
VERIFIQUE E ANALISE OUTROS EMPREENDIMENTOS DA MESMA CONSTRUTORA	3
ANALISE O MEMORIAL DESCRIPTIVO	3
PLANTA DO IMÓVEL	4
VISITA A APARTAMENTOS DECORADOS	4
CERTIFIQUE-SE DE QUAL É O REGIME DE CONSTRUÇÃO	5
VISITE O LOCAL DO EMPREENDIMENTO	5
ACESSO AO LOCAL	5
PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO	6
MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO	6
CONTAMINAÇÃO AMBIENTAL DO TERRENO	7
CONTRATO DE COMPRA E VENDA	8
PRAZO DE CARÊNCIA	9
NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO DE INÍCIO E ENTREGA DA OBRA	9
FOLHETOS, PUBLICIDADES, ANOTAÇÕES, FOTOGRAFIAS	10
CORRETAGEM DE IMÓVEL – TAXA SATI OU ATI	10
CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E PROGRAMAÇÃO PESSOAL	11
QUADRO RESUMO	11
FINANCIAMENTO CONVENCIONAL	12
REAJUSTE	13
JUROS	14
CRÉDITO ASSOCIATIVO	14
PARCELA DAS CHAVES E OUTRAS PARCELAS INTERMEDIÁRIAS	15
FINANCIAMENTO BANCÁRIO	16
HABITE-SE	16
ENFATIZANDO AS RECOMENDAÇÕES MAIS IMPORTANTES	17

COMO FAZER UMA BOA ANÁLISE DA OFERTA

VERIFIQUE E ANALISE OUTROS EMPREENDIMENTOS DA MESMA CONSTRUTORA

Isso é importante para se certificar sobre a solidez da construtora e a qualidade da construção.

- Consulte sites especializados.
- Observe atentamente o material publicitário verificando possíveis omissões ou informações incorretas.
- Procure esclarecer todas as suas dúvidas junto aos corretores no estande de vendas.
- Se possível, visite outros empreendimentos, converse com moradores ou com o síndico.

ANALISE O MEMORIAL DESCRIPTIVO¹

O Memorial Descritivo deve estar disponível no estande de vendas.

Verifique especialmente:

- a marca dos materiais de acabamento (azulejos, pisos, metais, etc.);
- a marca das máquinas e equipamentos (elevadores etc.);
- a área de cada unidade em relação à fração ideal (veja quadro abaixo);

O imóvel deverá conter os materiais especificados no Memorial. Caso seja utilizado material de qualidade inferior ao estabelecido, o consumidor terá direito a exigir a substituição do material, ou aceitar abatimento do preço ou ainda, pedir o cancelamento do contrato, com a devolução do valor pago monetariamente atualizado.

No caso de assinatura do contrato de compra e venda, o Memorial Descritivo deve vir anexado a este documento.

¹ É um documento que descreve o projeto, contendo o detalhamento do material empregado, metragens etc.

FRAÇÃO IDEAL

É a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e de terreno, correspondente a cada unidade autônoma do condomínio.

Para calcular a fração ideal, divida a área privativa (de cada unidade) pela área total do empreendimento:

- se a garagem constar na escritura do apartamento, ela deve ser somada à área privativa;
- se a garagem não constar na escritura do apartamento, ela deve ser somada à área comum.

PLANTA DO IMÓVEL

Estude a planta de edificação para verificar a localização da unidade de seu interesse, em relação à claridade, ventilação, ruídos externos, proximidade da rua, etc..

Imóveis com frente voltada para o norte (“face norte”) geralmente recebem maior incidência de sol durante o ano.

VISITA A APARTAMENTOS DECORADOS

Ao visitar apartamentos decorados, não se iluda quanto à aparência inicial.

Para seduzir o consumidor, os móveis poderão ter medidas adaptadas ao projeto. Talvez a metragem não comporte móveis de tamanho padrão.

CERTIFIQUE-SE DE QUAL É O REGIME DE CONSTRUÇÃO

1- POR EMPREITADA (POR PREÇO GLOBAL OU PREÇO FECHADO)

O valor da venda é pré-fixado e corrigido apenas no caso de parcelamento.

2- POR ADMINISTRAÇÃO DIRETA (OU PREÇO DE CUSTO)

O comprador assume, de acordo com sua fração ideal (área privativa + área comum), o custo integral de sua unidade e paga também um valor de taxa de administração.

Em qualquer caso, há o risco de que o preço previsto inicialmente sofra alterações no decorrer da obra.

VISITE O LOCAL DO EMPREENDIMENTO

Visite em dias e horários diferentes. Um lugar tranquilo de dia pode ser muito agitado ou perigoso à noite.

Um lugar calmo no fim de semana pode ser intransitável em dias úteis.

Converse com moradores, comerciantes e porteiros locais.

Pesquise ainda, se o local e os arredores do empreendimento estão sujeitos a alagamentos, o que podem gerar prejuízos e desvalorização do imóvel.

ACESSO AO LOCAL

Avalie as condições de transporte público e vias de acesso da região em relação aos deslocamentos para o trabalho, escolas, hospitais etc.

Às vezes, a diferença no preço entre as regiões pode não compensar o gasto com locomoção.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

É uma garantia para o comprador em caso de falência da construtora.

Quando há patrimônio de afetação significa que cada empreendimento da construtora/incorporadora tem sua contabilidade própria. Na prática, é formada uma comissão de representantes que participa da fiscalização da obra e tem acesso a todas as informações do empreendimento (comerciais, tributárias, balanços contas) e repassa aos compradores. Em caso de falência da construtora, os compradores poderão instituir o condomínio da construção que decidirá sobre a liquidação do patrimônio de afetação ou a continuação da obra.

MEMORIAL DE INCORPOERAÇÃO

Para poder iniciar a venda de unidades, a construtora ou incorporadora deverá antes registrar o Memorial de Incorporação no Cartório de Registro de Imóveis da região em que o empreendimento será construído.

O 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 da área de edificação;
- comprovação de pagamento de outorga onerosa junto à Prefeitura (dependendo do Município);
- Memorial Descritivo, com detalhamento de todas as especificações do empreendimento.

O Memorial de Incorporação 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, mas apenas outros números, como registro do terreno, Convenção de Condomínio, protocolos diversos, que podem confundir o consumidor.

É proibido, antes do lançamento, fazer reserva de unidade pelo pagamento de sinal ou assinatura em pré-contrato ou documento

equivalente.

CONTAMINAÇÃO AMBIENTAL DO TERRENO

Em locais onde há falta de terrenos para novas construções, estão ocorrendo construções em terrenos que contêm contaminação (em geral, terrenos que foram utilizados por indústrias).

Quem quiser informações sobre a qualidade ambiental do terreno pode verificar a sua matrícula no Cartório, que deve apontar qualquer restrição que existir.

Em São Paulo, a CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, publica anualmente, em seu site (www.cetesb.sp.gov.br) a Relação das Áreas Contaminadas e Reabilitadas do Estado de São Paulo, enquanto a Prefeitura Municipal, através da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, publica o Relatório de Áreas Contaminadas do Município (www.prefeitura.sp.gov.br).

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Antes de assinar qualquer documento, o consumidor deve LER COM MUITA ATENÇÃO todas as cláusulas e, se necessário, consultar um profissional especializado. Para isso, deverá levar uma via do contrato para ler em casa, com calma, sem pressão e em conjunto com todos os interessados.

DEVEM CONSTAR DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA:

- 1 - as especificações da oferta, da minuta, do termo de reserva ou da proposta;
- 2 - a identificação do incorporador e/ou construtor e do vendedor;
- 3 - o valor do sinal;
- 4 - o valor total do imóvel;
- 5 - os índices de reajuste e sua periodicidade, quando houver parcelamento;
- 6 - o local do pagamento e as penalidades por atraso¹;

¹ Lembrando que a multa só pode ser até 2%

- 7 - os valores a serem pagos na entrega das chaves e para a vistoria do imóvel;
- 8 - a indicação da unidade privativa (localização, confrontação, metragem total, área privativa, área comum) e da garagem (localização, confrontação, metragem);
- 9 - os prazos para início e entrega da obra, com as penalidades em caso de não cumprimento (veja quadro abaixo);
- 10 - o prazo de carência (se houver) e respectiva multa (veja quadro abaixo);
- 11 - 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 um refrigerador;
- 12 - os casos possíveis de rescisão e se estão fixadas as condições para a devolução dos valores, no caso de inadimplência do adquirente.

PRAZO DE CARÊNCIA

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

NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO DE INICIO E ENTREGA DA OBRA

Algumas incorporadoras estabelecem uma multa de 0,5% sobre o valor pago pelo consumidor – como o consumidor paga, durante a construção, em geral, 30% do valor do imóvel, a multa se torna irrisória, não sendo suficiente nem mesmo para pagar o aluguel de imóvel semelhante.

O correto é que a mesma imposição de mora (pagamento de prestações em atraso) atribuída ao consumidor, seja igual para o fornecedor em caso de atraso na entrega, ou seja, multa, juros e correção monetária, todos na mesma proporção.

Atenção: caso a construtora/incorporadora insira em seu contrato cláusula que estipule prazo de prorrogação para a entrega do imóvel, que pode variar de 120/180 dias, não aceite. O Procon-SP considera essa prática abusiva, porque permite a variação unilateral das condições contratuais.

Deve estar anexado ao contrato de compra e venda o Memorial Descritivo do imóvel informando tudo que o imóvel apresentará depois de pronto.

Ao assinar o contrato:

- cerifique-se de que as cláusulas são as mesmas da proposta ou minuta;
- risque todos os espaços em branco.

FOLHETOS, PUBLICIDADES, ANOTAÇÕES, FOTOGRAFIAS

Todo o material utilizado na oferta integra o contrato e obriga o fornecedor, portanto, é imprescindível que o consumidor guarde todo o material de publicidade: folhetos, prospectos, anúncios de jornais, etc. e, se possível, que tire fotos do estande, da maquete e do modelo decorado.

Solicite a apresentação da carteira de identificação do corretor e anote sua matrícula.

CORRETAGEM DE IMÓVEL – TAXA SATI OU ATI

Algumas construtoras cobram, na assinatura do contrato de compra e venda, uma taxa conhecida por SATI (Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária) ou ATI (Assessoria Técnico-Imobiliária), correspondente a 0,88% do valor do imóvel, referente à contratação de um especialista para dar informações sobre o contrato, analisar a adequação da forma de pagamento do preço à condição financeira do comprador e colaborar com os trâmites para a outorga da escritura.

Saiba que o corretor de imóveis é um profissional que se obriga a intermediar uma negociação entre duas partes (consumidor (comprador) e fornecedor (empreendedor/vendedor)). A comissão de corretagem é o pagamento pelo serviço de intermediação que foi prestado. Normalmente cabe ao vendedor do imóvel a responsabilidade pelo pagamento da corretagem, salvo se o comprador optou pela contratação deste profissional.

Na maior parte das vezes o vendedor tenta transferir a despesa para o comprador, estipulando em contrato que a obrigação de pagamento será do consumidor. Isso é abusivo. Portanto, é proibida a cobrança da comissão de corretagem nos lançamentos imobiliários, nos quais o consumidor se dirige diretamente ao local de venda (estandes) para aquisição do imóvel.

Quanto a uma assessoria jurídica, saiba que o fornecedor tem a obrigação de transmitir ao consumidor todas as informações inerentes ao produto/serviço que comercializa, neste caso, um imóvel, e isso inclui as cláusulas contratuais e todas as providências necessárias à concretização do negócio.

Havendo a necessidade do empreendedor/vendedor contratar um profissional para prestar essas informações ao consumidor, este deve arcar com os custos desta contratação.

É direito de o comprador receber todas as informações relacionadas ao imóvel que está adquirindo e também com relação ao contrato, ter suas dúvidas sanadas e esclarecidas pelo fornecedor. Caso seja de seu interesse a contratação dos serviços de assessoria jurídica, esta poderá ser prestada, desde que seja fornecido ao consumidor um orçamento prévio com a descrição de todos os serviços, não podendo limitar-se tão somente a informações contratuais, por estar inserida na obrigação da vendedora a prestação das informações.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E PROGRAMAÇÃO PESSOAL

QUADRO RESUMO

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.

O maior vilão do orçamento de quem compra um imóvel na planta geralmente é a correção mensal do preço e das parcelas, mas esses dados nem sempre ficam muito claros na contratação. Por isso, exija informações claras e corretas, tire todas as dúvidas e, se for necessário, busque a ajuda de um profissional de confiança.

FINANCIAMENTO CONVENCIONAL

No financiamento convencional, o comprador paga as parcelas para a construtora durante a obra e somente quando o imóvel está pronto assina o contrato com o banco.

Sabe-se que as parcelas mensais durante a construção são corrigidas pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil), que mede a inflação do setor, mas desconhece-se muitas vezes que o saldo total do preço até o momento do financiamento, também é corrigido por esse índice, e mesmo que a obra atrasse as incorporadoras continuam cobrando o reajuste.

Por isso, é comum o consumidor perceber que, depois de pagar as parcelas por 2 ou 3 anos, continua devendo à empresa muito mais do que o valor inicial do contrato, surpresa que ainda é mais comum quando as parcelas durante a obra são pequenas. Às vezes, inviabiliza-se até a continuidade do contrato quando o imóvel fica pronto, obrigando o comprador a desistir do negócio e amargar um enorme prejuízo.

Também pode acontecer de se inviabilizar o financiamento se na data da venda, o cálculo com base no salário do consumidor foi realizado de forma muito apertada; provavelmente ele não conseguirá crédito no momento de receber o imóvel, já que foi alterada a proporção dívida/salário. Assim, poderá ser compelido a desistir do negócio e devolver o imóvel, correndo ainda o risco de a empresa querer reter, de forma ilegal, parte substancial dos valores pagos. A situação piora se as obras atrasarem, pois a empresa continua a aplicar as correções mensais.

Um detalhe importante: a correção pelo INCC é muito maior do que o índice de inflação utilizado para a correção dos salários. Como não se tem o índice futuro, uma solução é simular uma compra em data anterior e aplicar os índices já registrados desse período.

Outro ponto fundamental é considerar que a compra de um imóvel é um negócio que vai comprometer parte do salário por muitos anos. Portanto, se o orçamento estiver muito justo, provavelmente o consumidor terá problemas para cumprir seus compromissos até o final.

É preciso também contar com imprevistos como, por exemplo, questões de saúde, pois os gastos com financiamentos curtos podem ser conciliados, o que não acontece com os financiamentos longos, gerando até a perda do imóvel.

Após a construção e entrega das chaves o índice de reajuste será o estabelecido pela construtora ou pelo agente financeiro, o que deve ser informado previamente. Ressaltamos que durante a construção e antes da entrega das chaves, não poderá haver cobrança de juros pela construtora.

É importante que consumidor se informe sobre as modalidades de amortização do saldo devedor do financiamento (SAC – sistema amortização constante, SACRE - amortização do valor emprestado reduzindo, simultaneamente, a parcela de juros sobre o saldo devedor, PRICE – amortização inicial menor, parcelas e saldo corrigidos pela TR), analisando qual o melhor modelo se ajusta ao seu caso.

A construtora/incorporadora não pode impedir o consumidor de quitar o preço do imóvel com financiamento habitacional obtido em instituição financeira de sua livre escolha, sendo nula a cláusula contratual que obrigue o consumidor a contratar com agente financeiro estipulado por ela.

REAJUSTE

A lei permite reajustes mensais das prestações apenas para contratos com prazo igual ou superior a 36 meses. Contratos com prazo inferior podem estipular somente reajustes anuais para as parcelas mensais ou intermediárias. Aprovado o financiamento bancário, a dívida passa a ter como credor a instituição financeira.

Para burlar tal determinação legal e cobrar a correção mensal sobre todas as parcelas e sobre o valor devido, algumas empresas inserem nos contratos com prazo inferior a 36 meses uma parcela com vencimento posterior a esses 36 meses, de valor até irrisório. E mesmo que tal parcela seja quitada antecipadamente, a questão da correção não é alterada, pois o fluxo de pagamento foi calculadamente planejado para um período maior.

JUROS

Embora durante a construção o consumidor seja de fato o credor da construtora ou da incorporadora, algumas dessas empresas aplicam juros de 1% ao mês sobre o saldo devedor apurado mensalmente, no período entre a data do contrato e a data da entrega das chaves, e nesse momento elas cobram todo o valor acumulado, surpreendendo o consumidor.

Tal prática abusiva, denominada “juros no pé”, já havia sido abolida do mercado, mas foi considerada válida, recentemente (junho de 2012), pelo Superior Tribunal de Justiça – um grande retrocesso. Porém, a Justiça ainda não firmou um entendimento definitivo sobre a questão.

CRÉDITO ASSOCIATIVO

Trata-se de um tipo especial de financiamento para famílias de baixa renda, que deverá ser mencionado nos compromissos de compra e venda. Na prática, forma-se um grupo mínimo de compradores e o contrato com a Caixa Econômica Federal é assinado antes do início ou durante a realização da obra.

É preciso atenção, pois o prazo para a entrega do imóvel somente começa a ser contado depois da formação do grupo de compradores e da aprovação dos contratos pela CEF. O ideal é que nesse tipo de contrato seja estabelecido um prazo máximo para a empresa reunir o grupo – caso não consiga, deverá devolver integralmente, e corrigidos, os valores recebidos do consumidor.

Para os consumidores, as vantagens principais são a possibilidade de utilização do FGTS logo no início da construção e a garantia de já terem o financiamento contratado e aprovado quando o imóvel ficar pronto. As desvantagens são o pagamento de juros durante todo o período das obras e a continuidade da correção do saldo final.

O ponto principal que diferencia este financiamento do convencional é que, no convencional, o cliente paga as parcelas para a construtora durante a obra e somente quando o imóvel estiver pronto assinará o contrato com o banco; enquanto no crédito associativo a empresa in-

forma que o cliente deverá aguardar a formação do grupo para assinar o contrato com o banco, antes do início ou durante a execução da obra, havendo cláusula expressa na qual o vendedor dá ao comprador plena quitação do imóvel vendido.

Ocorre que muitas incorporadoras que comercializam por meio do crédito associativo incluem nos documentos uma “confissão de dívida”, na qual o consumidor se compromete a pagar o “resíduo” do INCC no momento da entrega do imóvel, o que é ilegal e não deverá ser aceito pelo consumidor.

PARCELA DAS CHAVES E OUTRAS PARCELAS INTERMEDIÁRIAS

A parcela das chaves é, na verdade, uma parcela intermediária, com data de vencimento fixa, que coincide com a data prometida para a conclusão das obras. Quando as obras atrasam, porém, a parcela continua a ser cobrada na data fixada, e o cliente, sem recursos no momento, sevê pressionado.

Muitas empresas, então, condicionam o adiamento dessa cobrança para quando o imóvel estiver concluído, desde que o cliente assine um aditivo contratual concordando com o adiamento da data da entrega do imóvel, sem nenhum tipo de pedido indenizatório. Outras empresas aplicam multa e juros sobre a parcela, alegando inadimplemento do consumidor.

Há casos, ainda, em que as parcelas mensais pagas pelo comprador durante a construção não são suficientes para quitar um percentual mínimo do valor do imóvel que permita o financiamento. Se esse percentual não for pago, o cliente provavelmente não conseguirá o financiamento e terá de desistir do imóvel e perder quantias significativas.

O comprador precisa, portanto, ficar muito atento no momento da compra e verificar todos os pagamentos que têm data fixa de vencimento no contrato, tanto mensais quanto intermediários, fazendo cálculos cuidadosos e projetando a incidência de correção monetária. Em regra, somente a parcela final poderá ser financiada, e esta opção vem expressa no contrato, sendo que as demais devem ser quitadas com recursos próprios do comprador.

FINANCIAMENTO BANCÁRIO

Ao optar por financiar parte do preço, o comprador poderá contratar a construtora, se houver essa possibilidade, ou a instituição bancária de sua preferência. Obrigar o comprador a recorrer a determinado banco caracteriza a prática ilegal conhecida por “venda casada”.

Optando por financiamento bancário, o comprador deverá ficar atento às exigências, como percentual máximo de comprometimento de renda, número de pessoas que integrarão a renda, parentesco etc. No cálculo do comprometimento da renda, devem ser consideradas as parcelas intermediárias, trimestrais, semestrais, anuais e das chaves.

Tão logo a construtora entregue os últimos documentos referentes à obra, habite-se e especificação de condomínio, o comprador pode dar entrada no pedido de financiamento.

HABITE-SE

Concluída a obra, a construtora deverá solicitar um auto de conclusão de obra junto ao órgão competente da Prefeitura, no qual deverá constar que a construção corresponde ao projeto aprovado. Deverão ser emitidos atestados das concessionárias de água e energia elétrica e do Corpo de Bombeiros. Havendo exigências, a certidão só será liberada após sua solução.

Ocorre que em muitos casos o habite-se é expedido antes das obras de acabamento do imóvel, que podem demorar meses para serem concluídas. Os contratos de incorporação, porém, normalmente trazem uma cláusula pela qual consideram o imóvel finalizado e, portanto, concluída a obrigação com a mera expedição do habite-se.

A lei, porém, determina que a responsabilidade da incorporadora perante o comprador só se encerra com a individualização da matrícula do imóvel, e, portanto, a empresa não pode exigir o pagamento da parcela final nem cobrar juros incidentes enquanto não providenciar todos os documentos necessários para o financiamento do imóvel.

A liberação do financiamento ao consumidor também depende da expedição do habite-se.

ENFATIZANDO AS RECOMENDAÇÕES MAIS IMPORTANTES

- ✓ Antes de concretizar qualquer negócio, consulte o Cadastro de Reclamações Fundamentadas da Fundação PROCON-SP, para se inteirar da existência ou não de reclamações contra a incorporadora, construtora ou intermediadora vendedora e realize uma pesquisa no site do Tribunal de Justiça do seu Estado para verificar se há algum processo contra a empresa e qual é o problema de que ele trata.
- ✓ Pesquise as ofertas de imóveis semelhantes, comparando, além do preço, a região de localização. Consulte o memorial descritivo com a indicação dos acabamentos. Visite o local do imóvel em dias e horários diferentes. Visite outro empreendimento da mesma empresa.
- ✓ Consulte a matrícula do imóvel e verifique se não existe restrição pendente e se a incorporação foi devidamente registrada.
- ✓ Leia atentamente e procure entender o contrato. Em caso de dúvida, recorra a um especialista. Risque todos os espaços em branco.
- ✓ Não feche nenhum negócio movido pela emoção. Leve todos os contratos para ler em casa, sem a pressão dos vendedores, faça contas, reflita sobre o negócio. Só assine qualquer documento depois de já ter esclarecido todas as dúvidas.
- ✓ Ao assinar o contrato lembre-se de rubricar todas as páginas e solicite que as assinaturas ocorram na presença de testemunhas qualificadas (maiores de 18 anos, sem relação de parentesco) e do vendedor.
- ✓ Exija, na hora, uma via do contrato original e guarde-a com você, reconhecendo as firmas de todas as assinaturas. Posteriormente, registre-o no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**A COMPRA DE UM IMÓVEL NORMALMENTE É UM NEGÓCIO
PARA A VIDA TODA.**

FUNDAÇÃO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR – PROCON-SP

ENDEREÇOS E CANAIS DE ATENDIMENTO



ATENDIMENTO PESSOAL – POSTOS POUPATEMPO

2^a a 6^a, das 7h às 19h - Sábados, das 7h às 13h

ITAQUERA

Av. do Contorno, 60
Metrô Itaquera

SANTO AMARO

Rua Amador Bueno,
176/258

SÉ

Praça do Carmo
s/nº



ATENDIMENTO ELETRÔNICO E SITE

www.procon.sp.gov.br

BLOG: educaproconsp.blogspot.com.br

FACEBOOK: www.facebook.com/proconsp

TWITTER: [@proconsopoficial](http://www.twitter.com/@proconsopoficial)

OUTROS ATENDIMENTOS



CARTAS

Caixa Postal **1151**
Cep: **01031-970**



FAX

(11) **3824-0717**
2^a a 6^a, das 10h às 16h



TELEFONE

- Disque: **151**

Para orientações e cadastro de
reclamações fundamentadas
2^a a 6^a, das 7h às 19h

OUVIDORIA - Críticas, elogios e sugestões ao PROCON-SP

Rua Barra Funda, 930, Sala 401 – Barra Funda, Cep 01152-000, São Paulo-SP

Telefone: **0800 377 6266**

Email: ouvidoria@procon.sp.gov.br

NÚCLEOS REGIONAIS

fiscalização, cursos, palestras e suporte aos Procons municipais

Bauru, Campinas, Presidente Prudente, Santos, São José dos Campos e Sorocaba

OUTROS MUNICÍPIOS

Consulte a prefeitura de sua cidade ou o site do Procon-SP



Secretaria da Justiça
e da Defesa da Cidadania