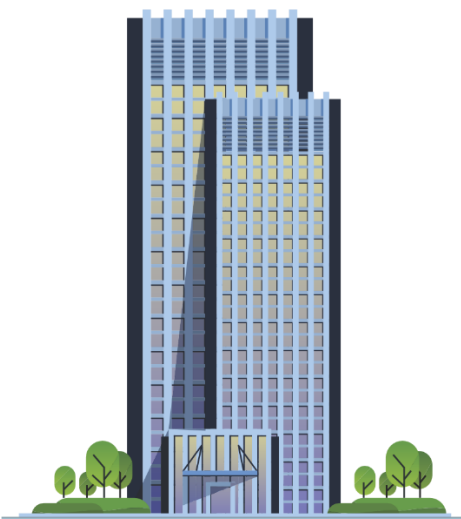


Zelador

Predial

Portal
IDEA
.com.br



MERCADO IMOBILIÁRIO ATUALIZADO

☐ O que significa um incorporador imobiliário?

☐ Trata-se de uma empresa encarregada de assegurar a entrega dos novos empreendimentos construídos, respeitando o prazo, preço e condições pré-determinadas. A incorporadora se encarrega da venda da parcela ideal do terreno aos compradores de imóveis ainda em construção.

☐ Por que é importante a criação de uma SPE para cada projeto?

A SPE (Sociedade de Propósito Específico) é a criação de uma empresa exclusiva para cada projeto. Isso visa isolar todas as receitas e despesas relacionadas ao empreendimento em questão, distinguindo-o dos demais projetos da empresa. Quase todas as construtoras praticam essa segregação para proteger os clientes contra possíveis problemas financeiros ou jurídicos que a incorporadora possa enfrentar, tornando a compra do imóvel mais segura.

☐ O que significa Patrimônio de Afetação?

O patrimônio de afetação é um conceito jurídico, introduzido pela Medida Provisória 2221 de 4 de setembro de 2001, que provoca uma alteração na lei 4.591/64. Nessa perspectiva, um empreendimento é separado do patrimônio da construtora. Na prática, a construtora destaca um imóvel de sua propriedade para o patrimônio de afetação. A obra então é feita com a supervisão mensal dos compradores, com controle sobre o pagamento de encargos trabalhistas e outros impostos. Toda a contabilidade e administração da obra é separada do patrimônio global da construtora. No caso de falência da construtora, a obra em regime de Patrimônio de Afetação não é afetada, protegendo assim o investimento dos compradores.

FINANCEIRO

☐ Como realizar os pagamentos?

A PDG trabalha exclusivamente com a emissão de boletos bancários, enviados pelo correio ou acessíveis através do Portal do Cliente. Lembre-se de que, de

acordo com a cláusula em seu contrato, é responsabilidade do comprador efetuar o pagamento em dia. Se o boleto não for recebido, entre em contato com a PDG para solicitar a emissão de uma segunda via, sob pena de multa.

☐ O que é o índice de correção?

A correção monetária é a atualização dos valores ao longo do tempo, o que torna os valores proporcionais ao aumento do custo de vida. Essa correção é orientada por um índice indicado no contrato, que pode ser, por exemplo, INCC ou IGPM, entre outros.

☐ Qual é a diferença entre correção monetária e juros?

Juros: é a remuneração do capital emprestado, ou a porcentagem que um capital rende em uma unidade de tempo, ou a remuneração de investimentos de capitais realizados na forma de empréstimos a terceiros. Ou seja, os juros seriam o "aluguel" pago pelo devedor àquele que lhe "emprestou" certa quantia de dinheiro.

Correção monetária: é a recuperação do poder de compra do valor emprestado, ou seja, a eliminação das distorções no valor da moeda para obter o seu valor real. Para a correção monetária, geralmente se baseia nos índices de preços e do custo de vida, verificando-se os valores reais e nominais do período a ser corrigido.

☐ Posso rescindir/cancelar minha unidade?

A PDG tem uma equipe de atendimento que avaliará sua solicitação de cancelamento. Será importante expressar o motivo para que possamos orientá-lo e propor uma negociação de acordo com sua realidade econômica.

☐ Posso trocar minha unidade?

As trocas podem ser aprovadas dependendo da situação. Se houver diferença de valores, será necessário uma análise de crédito do proprietário que deseja a troca. Importante, trocas para obras em lançamento não serão permitidas.

☐ Posso vender meu imóvel durante a fase de construção?

Você pode vender seu imóvel a qualquer momento. Esse processo é realizado junto ao cartório, que realiza uma análise de crédito, sendo necessários documentos do proprietário, da obra e do banco. Caso a venda ocorra durante a fase de construção, sua escritura ainda será uma Promessa de Compra e Venda, e o documento a ser celebrado com o futuro comprador é chamado de Cessão de Direitos, feito diretamente com a PDG e sujeito a taxa. Esse documento transfere seus direitos e obrigações para o futuro titular.

OBRA

☐ Como é o processo de construção?

Desde o início da obra, seu empreendimento passará por uma série de etapas importantes, que estão em conformidade com o padrão de qualidade da PDG. Essas etapas incluem: limpeza do terreno, preparação e escavação, fundações, estrutura, vedações, instalações, acabamento, fachada e entrega.

☐ O que é fração ideal de terreno?

☐ É o percentual ou quota da parte que uma unidade autônoma representa sobre o terreno em que será construído o empreendimento imobiliário.

☐ Posso modificar o layout do meu imóvel ou alterar algum acabamento?

Todos os imóveis da PDG são construídos de acordo com o memorial descritivo de cada obra. Consulte no ato da compra a possibilidade de alteração. Após o recebimento das chaves, fica a critério do proprietário.

O MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO CONTINUA

O Memorial de Incorporação é um documento de grande importância pois nele é registrado o projeto de construção do empreendimento, com todas as suas características, desde detalhes do projeto até a identificação completa do incorporador. É um ato obrigatório que dá segurança e transparência ao comprador.

O memorial fica arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, sendo uma garantia para o futuro proprietário.

ENTREGA DO IMÓVEL

- ☐ Quando poderei me mudar para o imóvel?

A mudança para o imóvel poderá ocorrer assim que a construtora finalizar todas as etapas da obra, realizar as vistorias necessárias e receber o Habite-se, que é o documento emitido pela prefeitura que atesta que o imóvel está apto para ser habitado.

O prazo para a entrega do imóvel está estipulado no contrato de compra e venda, e caso ocorra atraso, a empresa deve comunicar o comprador e negociar uma nova data.

- ☐ Quando o condomínio começa a funcionar?

A administração do condomínio começa a funcionar logo após a entrega do imóvel e a realização da assembleia geral de instalação do condomínio. Nessa assembleia, são eleitos o síndico e os membros do conselho, que são responsáveis pela gestão do condomínio.

LEGISLAÇÃO

- ☐ Quais são as principais leis que regem o mercado imobiliário?

As principais leis que regem o mercado imobiliário no Brasil são:

- Lei nº 4.591/64: Esta é a principal legislação que trata sobre a incorporação imobiliária. Ela estabelece as regras para a construção, venda e administração de condomínios.

- Lei nº 6.766/79: Esta lei define as normas para a urbanização e loteamento de terrenos.

- Lei nº 10.931/04: Conhecida como a Lei do Patrimônio de Afetação, essa lei estabelece um regime especial para a segurança dos compradores de imóveis na planta.

- Código Civil: Além destas leis específicas, o Código Civil também possui diversos artigos que tratam sobre propriedade, locação, compra e venda de imóveis.

☐ O que é o ITBI e quando ele deve ser pago?

ITBI significa Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis. Ele é um imposto municipal, devido pelo comprador ao município, no ato da transferência de propriedade do imóvel. O valor do ITBI varia de acordo com o valor venal do imóvel e a alíquota aplicada pelo município.

Como regra geral, o pagamento do ITBI deve ser feito antes da assinatura da escritura pública de compra e venda no cartório de notas. A comprovação do pagamento é um dos requisitos para a realização do registro do imóvel no cartório de registro de imóveis.

☐ O que é o Registro de Imóveis?

O Registro de Imóveis é o ato pelo qual se torna público a propriedade de um imóvel. É no Registro de Imóveis que são inscritas todas as transações referentes a um imóvel, tais como: a compra e venda, hipoteca, penhora, usufruto, entre outras.

A matrícula de um imóvel, que é obtida no Registro de Imóveis, é um histórico completo de tudo o que aconteceu com o imóvel desde a sua origem. Dessa forma, é possível saber quem foram todos os proprietários, se o imóvel possui alguma dívida, entre outras informações.

Ao comprar um imóvel, é essencial fazer o registro no cartório para que a propriedade seja oficializada em seu nome. Caso contrário, o imóvel ainda estará legalmente em nome do vendedor.

☐ O que é a Certificação de Conclusão de Obra (Habite-se)?

O Habite-se, ou Certificado de Conclusão de Obra, é concedido pela prefeitura local após uma inspeção para verificar se a construção foi realizada de acordo com o projeto original. Uma vez aprovada, o Habite-se é concedido, indicando que o imóvel está pronto para ser ocupado.

☐ O que significa averbar o Habite-se e por que é importante?

A averbação do Habite-se é crucial para a efetivação do financiamento bancário, pois é exigida pelas instituições financeiras. Quando as obras são concluídas, a averbação na matrícula do imóvel (empreendimento) deve ser feita através do Habite-se e do Certificado Negativo de Débitos junto ao Instituto Nacional do Seguro Social (CND_INSS). Após a análise do Registrador Oficial, a averbação da construção é realizada na matrícula do imóvel.

☐ O que é a Matrícula de um imóvel?

A Matrícula de um imóvel é um documento que contém todas as informações sobre o imóvel, incluindo descrição, características, dimensões, histórico de

compras e vendas, dados dos proprietários anteriores e atuais, existência de encargos e restrições, identificação fiscal do imóvel, entre outros.

☐ O que é ITBI/ITIV e quando deve ser pago?

O ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) ou ITIV (Imposto de Transmissão Intervivos) é um imposto cobrado pela prefeitura sempre que há transferência de propriedade, seja por compra e venda ou cessão. O valor deste imposto varia de acordo com cada estado.

☐ O que é Convenção de Condomínio e como são elaboradas suas regras?

A Convenção de Condomínio é um documento elaborado para estabelecer as regras de uso do condomínio, incluindo os direitos e deveres dos condôminos. Baseia-se na Lei 4.591/64 e no novo Código Civil Brasileiro, e tem o objetivo de garantir o respeito à convivência dos moradores, sempre visando o interesse comum.

☐ Por que, ao comprar um imóvel na planta, devo assinar um Contrato de Promessa de Compra e Venda (PCV)?

O Contrato de Promessa de Compra e Venda é geralmente o primeiro passo na formalização da transação imobiliária. Nele, as partes se comprometem a formalizar um contrato futuro de compra e venda, que será representado por uma Escritura Definitiva ou Alienação Fiduciária.

☐ Qual é a diferença entre propriedade e posse?

A propriedade de um imóvel é adquirida no ato do registro da escritura definitiva de Compra e Venda no Registro de Imóveis competente. A posse ocorre quando a pessoa ocupa a unidade, ou seja, após a entrega das chaves. Para que isso aconteça, o comprador deve cumprir todas as etapas necessárias, como a aprovação da vistoria, estar em dia com o fluxo financeiro e assinar o documento pertinente: Alienação Fiduciária ou Escritura Definitiva.

☐ O que é a Cessão de Direitos?

A Cessão de Direitos é um documento que transfere os direitos e obrigações contratuais para um terceiro. Ou seja, um proprietário (cedente) está transferindo sua unidade para um novo proprietário (cessionário). O cessionário passará por uma análise de crédito e, após a análise, será orientado sobre as próximas etapas e taxas necessárias para a conclusão da cessão.

☐ O que é a Escritura Definitiva e por que devo celebrá-la?

A Escritura Definitiva é o documento final que transfere a propriedade do imóvel definitivamente para o comprador. Para que seja válida, a escritura deve ser celebrada em um cartório de notas e registrada no Cartório de Registro de Imóveis da região onde o imóvel está localizado.

☐ O que é a Alienação Fiduciária e quando deve ser celebrada?

A Alienação Fiduciária é o instrumento adequado quando o cliente ainda não quitou o saldo devedor e irá financiá-lo com uma instituição financeira. Esse documento permite a entrega da posse da unidade, sendo o próprio imóvel dado como garantia de quitação do saldo devedor.

☐ O que é financiamento imobiliário?

O financiamento imobiliário é uma operação oferecida por várias instituições financeiras e incorporadoras para facilitar a compra de imóveis. Esse processo, também chamado de Repasse, pode ocorrer em diferentes momentos, de acordo com o acordado na Promessa de Compra e Venda.

☐ Posso contratar um financiamento bancário por conta própria ou preciso contratar uma assessoria?

A contratação de um financiamento bancário pode ser feita de maneira independente, mas também é possível contratar uma assessoria especializada. Essas empresas facilitam e orientam o cliente em todas as etapas, reunindo todas as

documentações necessárias e acompanhando o processo de análise de crédito para garantir as melhores condições de financiamento.

☐ Quando devo iniciar o processo de financiamento do meu im

☐ O que é o Fundo de Reserva do Condomínio?

Trata-se de uma verba recolhida, através da contribuição dos condôminos, para cobrir eventuais despesas

extras não previstas no orçamento ordinário do condomínio. Em outras palavras, o Fundo de Reserva é

uma "poupança" que o condomínio possui para imprevistos, como obras de emergência, reformas não previstas, entre outros.

☐ Quando poderei receber as chaves do meu imóvel?

As chaves serão entregues aos proprietários após a realização da AGI e pagamento da primeira taxa de

condomínio. Antes da entrega das chaves é necessário que seja agendada uma vistoria junto à PDG para conferência do imóvel.

☐ A responsabilidade de instalação de medidores de água, luz e gás é de quem?

A instalação dos medidores é de responsabilidade dos proprietários e deverá ser feita antes da mudança

para o imóvel. Para isso, deverá entrar em contato com as concessionárias responsáveis. Recomenda-se

que isso seja feito o mais breve possível, para evitar o pagamento de taxas de ligação de serviços

essenciais.

VISTORIA

☐ O que é a vistoria do imóvel?

É o ato de verificação do imóvel, pelo adquirente, antes de sua entrega, para constatar se está em

conformidade com o que foi contratado. É durante a vistoria que o comprador tem a oportunidade de

verificar pessoalmente o estado do imóvel que está adquirindo.

☐ Como deve ser agendada a vistoria do imóvel?

A vistoria do imóvel é agendada diretamente com a PDG. Ela ocorre antes da entrega das chaves e

deverá ser agendada em horário comercial.

☐ O que devo verificar durante a vistoria do imóvel?

Durante a vistoria, o comprador deve verificar se todos os itens especificados no memorial descritivo do

imóvel estão presentes e em bom estado de conservação. Deve-se observar se existem defeitos na

construção, tais como rachaduras, infiltrações, irregularidades na pintura, pisos danificados, entre outros.

Deve também ser verificado o funcionamento das instalações elétricas e hidráulicas, entre outros aspectos

relevantes.

☐ Caso eu identifique algum problema durante a vistoria, o que devo fazer?

Caso seja identificado algum problema durante a vistoria, o mesmo deve ser relatado à construtora para

que possa ser corrigido antes da entrega das chaves.

RECEBIMENTO DAS CHAVES

☐ Quais são os pré-requisitos para o levantamento das chaves?

Os critérios para a retirada das chaves dependem dos termos acordados no seu contrato. Para mais detalhes, sugerimos que entre em contato com o nosso Serviço de Atendimento ao Cliente.

☐ Quem está autorizado a retirar as chaves?

Os signatários do contrato/financiamento ou o representante legal do imóvel, desde que possua uma procuração específica com autenticação notarial.

☐ O que está incluído na entrega formal das chaves?

Na entrega das chaves, você receberá o seguinte:

☐ Documento de confirmação de recebimento da unidade em duas cópias, uma das quais permanecerá assinada com a PDG ou o Documento de transferência da posse;

☐ Chaves de acesso ao imóvel;

☐ Carta de introdução do proprietário para o síndico e/ou porteiro, que deve ser apresentada na portaria;

☐ Manual do Proprietário.

☐ Quando posso começar a reformar e acomodar os móveis?

Depois de ter recebido as chaves e entregue a carta de apresentação do proprietário ao síndico e/ou porteiro, você está livre para começar as reformas, sempre respeitando as diretrizes do Manual do Proprietário, e para receber móveis, equipamentos, profissionais, materiais e etc. Deve também respeitar as normas de horário do condomínio.

☐ Que informações estão contidas no Manual do Proprietário?

O Manual do Proprietário contém:

☐ Instruções sobre como usar e manter seu imóvel;

☐ Prazos de garantia para a utilização do serviço técnico;

☐ Lista de fornecedores;

☐ Memorial de Acabamentos (referência dos materiais utilizados);

☐ Planta: Arquitetura, Instalações Elétricas e Hidráulicas.