

LIVRO NEGRO DOS

IMÓVEIS

O SONHO NÃO PODE VIRAR PESADELO



Leandro Ávila

LIVRO NEGRO DOS

IMÓVEIS

O SONHO NÃO PODE VIRAR PESADELO

2024

clubedospoupadores.com

Copyright © 2013/2024 Leandro Ávila

Todos os direitos reservados e protegidos pela [Lei 9610 de 19/02/1998](#).

Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais os meios empregados, sejam eletrônicos, fotográficos, mecânicos, gravação ou quaisquer outros sem a prévia autorização do autor.

O conteúdo desta obra ampara-se no direito fundamental à manifestação do pensamento, previsto nos arts. 5º, IV e 220 da Constituição Federal de 1988. Vale-se do “animus narrandi”, protegido pela lei e pela jurisprudência (conferir AI nº 505.595, STF).

Site Oficial: <https://clubedospoupadores.com/livronegro>

E-mail: contato@clubedospoupadores.com

A9581 Ávila, Leandro
Livro Negro dos Imóveis: O sonho não pode virar
pesadelo Leandro Ávila. -- Fortaleza,
CE : Ed do Autor, 2013/2020.

1. Compra e venda de imóveis. 2. Mercado Imobiliário .
3. Imóveis. I. Título.

Biblioteca Nacional: ISBN: 978-85-915672-0-1

CDU-332.72

CDD-333.3322

Sumário

Introdução.....	9
Por onde começar.....	12
Qual imóvel desejo comprar?	13
Qual imóvel preciso comprar?.....	15
Casal recém-casado sem filhos	17
Casal com filhos.....	17
Casal com filhos adultos.....	17
Quando eu quero ter o imóvel?.....	20
Como vou pagar o imóvel?.....	23
Qual é minha renda familiar?.....	23
Quanto eu já guardei para dar de entrada no imóvel?	23
Quanto sobra da minha renda todos os meses?.....	23
Quanto preciso para comprar meu imóvel?	25
Como conseguir o que preciso?	27
Como faço para poupar e investir mais?	29
Custos na compra de um imóvel.....	31
Dica para noivos e recém-casados	34
Como encontrar bons imóveis	41
Armadilhas na publicidade de imóveis	42
Sites de Busca de Imóveis	46
Busca nas Imobiliárias e Construtoras	48

Busca nas ruas com Google Maps	48
Busca no Feirão de Imóveis.....	54
Escolher entre apartamento e casa	56
Melhor localização.....	61
Localizando pontos de interesse	62
Técnica de construção	67
Melhor época para comprar.....	69
Tendência dos preços	71
Influência dos Ciclos Econômicos.....	72
Dicas importantes:.....	73
Cuidado com o nome do bairro.....	75
Incorporadora e Construtora.....	77
Vantagens do imóvel na planta.....	79
Desvantagens do imóvel na planta.....	82
Cuidado: estande de vendas	85
Maquete do imóvel.....	85
Posição do imóvel e o Sol	88
Apartamento Decorado	91
Perguntas que você deve fazer ao corretor	97
Perguntas que o corretor vai fazer	101
Memorial de Incorporação	103
Pesquisar Empresas Idôneas.....	105
Reclamações de consumidores na Internet.....	105

Reclamações de consumidores no PROCON	107
Converse com os Síndicos e Porteiros	108
Procure processos na justiça	108
Certidões negativas	110
Ajuda do advogado	118
Como negociar.....	120
Os 3 preços do imóvel.....	120
Como justificar um pedido de desconto.....	124
Negociar sem pressa.....	127
Imóveis reservados.....	129
Corretor amigo.....	131
Como identificar bons corretores.....	133
Papo de Corretor	134
Diferença entre Entrada e Sinal	137
Taxa de Corretagem	137
Prazo de Entrega	141
Golpes	143
Direito do Consumidor.....	147
Práticas Abusivas	148
Cláusulas Abusivas	150
Promessa de compra e venda.....	156
Contrato de Cessão de Direitos	160
Direito Imobiliário	162

Formas de pagamento	162
Diferença entre Juros e Correção Monetária	163
Juros embutidos	165
O perigo do INCC	166
O perigo do IGP-M	169
Truque para gastar menos com INCC	170
Prazo máximo de financiamento.....	171
Taxas abusivas	172
Atraso na entrega	176
O Financiamento.....	178
Garantia de Financiamento.....	180
Multiplicando sua dívida.....	181
Composição de renda	183
Quanto comprometer da renda.....	184
Teste do Financiamento.....	185
Financiamento de imóveis na planta.....	186
Financiamento com recursos do SBPE	187
Financiar imóvel depois de pronto.....	189
Usar o FGTS no financiamento	191
Portabilidade de Crédito.....	194
ITBI e despesas adicionais	195
Escritura e Registro.....	197
Escritura Pública	197

Registro de Imóveis	198
Entrega das Chaves e Vistoria.....	201
Vícios da construção	208
Problemas internos do imóvel	208
Problemas nas áreas comuns	210
Vícios ocultos e Garantia	211
Rachaduras.....	213
Rachadura em parede de alvenaria.....	214
Rachaduras estruturais.....	215
Rachadura nos pilares.....	215
Rachaduras nas Vigas.....	216
Rachaduras na laje.....	216
Infiltrações	217
Condomínio	219
Taxa de Condomínio	219
Inadimplência	221
Conclusão	222
Recomendações	225