

LIVRO NEGRO DOS

# IMÓVEIS

O SONHO NÃO PODE VIRAR PESADELO



Leandro Ávila

LIVRO NEGRO DOS  
**IMÓVEIS**

O SONHO NÃO PODE VIRAR PESADELO

2026

[clubedospoupadores.com](http://clubedospoupadores.com)

Copyright © 2013-2026 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](mailto:contato@clubedospoupadores.com)

|            |   |
|------------|---|
| A9581      | Ávila, Leandro  |
| pesadelo   | Livro Negro dos Imóveis: O sonho não pode virar<br>Leandro Ávila. -- Fortaleza,<br>CE : Ed do Autor, 2013/2020. |
|            | 1. Compra e venda de imóveis. 2. Mercado Imobiliário .<br>3. Imóveis. I. Título.                                |
|            | <b>ISBN: 978-85-915672-0-1</b>  |
| CDU-332.72 | CDD-333.3322  |

# Sumário

|  |    |
|--|----|
| Introdução .....   | 10 |
| Por onde começar.....                                    | 13 |
| Qual imóvel desejo comprar? .....                        | 14 |
| Qual imóvel preciso comprar? .....                       | 16 |
| Casal recém-casado sem filhos .....                      | 17 |
| Casal com filhos.....                                    | 18 |
| Casal com cães.....                                      | 19 |
| Casal com filhos adultos .....                           | 21 |
| Quando eu quero ter o imóvel?.....                       | 23 |
| Como vou pagar o imóvel?.....                            | 26 |
| Qual é minha renda familiar?.....                        | 26 |
| Quanto eu já guardei para dar de entrada no imóvel?..... | 26 |
| Quanto sobra da minha renda todos os meses?.....         | 26 |
| Quanto preciso para comprar meu imóvel? .....            | 29 |
| Como conseguir o que preciso? .....                      | 30 |
| Como faço para poupar e investir mais?.....              | 33 |
| Custos na compra de um imóvel.....                       | 34 |

|  |    |
|--|----|
| Dica para noivos e recém-casados .....     | 37 |
| Como encontrar bons imóveis .....          | 43 |
| Armadilhas na publicidade de imóveis.....  | 45 |
| Sites de Busca de Imóveis .....            | 49 |
| Evite as pegadinhas.....                   | 50 |
| Busca nas Imobiliárias e Construtoras..... | 51 |
| Busca nas ruas com Google Maps .....       | 52 |
| Busca no Feirão de Imóveis.....            | 57 |
| Escolher entre apartamento e casa .....    | 60 |
| Melhor localização.....                    | 66 |
| Localizando pontos de interesse .....      | 69 |
| Técnica de construção.....                 | 73 |
| Melhor época para comprar .....            | 78 |
| Tendência dos preços.....                  | 80 |
| Influência dos Ciclos Econômicos.....      | 81 |
| Cuidado com o nome do bairro.....          | 83 |
| Incorporadora e Construtora .....          | 85 |
| Vantagens do imóvel na planta.....         | 87 |
| Desvantagens do imóvel na planta.....      | 91 |

|   |     |
|---|-----|
| Cuidado: estande de vendas.....                                     | 95  |
| Maquete do imóvel .....   | 96  |
| Posição do imóvel e o Sol.....                                      | 98  |
| Apartamento Decorado .....  | 101 |
| Perguntas que você deve fazer ao corretor .....                     | 107 |
| Perguntas que o corretor vai fazer .....                            | 112 |
| Memorial de Incorporação.....                                       | 114 |
| Pesquisar Empresas Idôneas .....                                    | 116 |
| Reclamações de consumidores na Internet .....                       | 117 |
| Converse com os Síndicos e Porteiros.....                           | 119 |
| Procure processos na justiça .....                                  | 120 |
| Certidões negativas .....   | 122 |
| Documentos pessoais do vendedor (pessoa física).....                | 129 |
| Documentos da empresa (quando o vendedor é pessoa<br>jurídica)..... | 130 |
| Comprovação de quitação de despesas do imóvel.....                  | 130 |
| Ajuda do advogado .....   | 133 |
| Como negociar .....   | 134 |
| Como justificar um pedido de desconto .....                         | 138 |

|  |     |
|--|-----|
| Negociar sem pressa .....                        | 141 |
| Imóveis reservados .....                         | 144 |
| Corretor amigo .....                             | 146 |
| Como identificar bons corretores.....            | 148 |
| Papo de Corretor .....                           | 149 |
| Diferença entre Entrada e Sinal .....            | 152 |
| Taxa de Corretagem.....                          | 152 |
| Prazo de Entrega .....                           | 155 |
| Golpes .....                                     | 157 |
| Direito do Consumidor .....                      | 161 |
| Práticas Abusivas.....                           | 163 |
| Cláusulas Abusivas.....                          | 164 |
| Promessa de compra e venda .....                 | 169 |
| Contrato de Cessão de Direitos.....              | 173 |
| Direito Imobiliário .....                        | 175 |
| Formas de pagamento .....                        | 176 |
| Diferença entre Juros e Correção Monetária ..... | 176 |
| Juros embutidos .....                            | 178 |
| O perigo do INCC.....                            | 179 |

|   |     |
|---|-----|
| O perigo do IGP-M.....                  | 181 |
| Truque para gastar menos com INCC.....  | 182 |
| Prazo máximo de financiamento.....      | 183 |
| Taxas abusivas .....                    | 184 |
| Atraso na entrega .....                 | 188 |
| O Financiamento.....                    | 190 |
| Garantia de Financiamento .....         | 191 |
| Multiplicando sua dívida .....          | 192 |
| Composição de renda.....                | 194 |
| Quanto comprometer da renda.....        | 195 |
| Teste do Financiamento .....            | 196 |
| Financiamento de imóveis na planta..... | 197 |
| Financiamento com recursos do SBPE..... | 197 |
| Financiar imóvel depois de pronto.....  | 199 |
| Usar o FGTS no financiamento .....      | 201 |
| Portabilidade de Crédito .....          | 204 |
| ITBI e despesas adicionais.....         | 206 |
| Escritura e Registro.....               | 208 |
| Escritura Pública .....                 | 208 |

|  |     |
|--|-----|
| Registro de Imóveis .....              | 209 |
| Entrega das Chaves e Vistoria .....    | 212 |
| Vícios da construção.....              | 220 |
| Problemas internos do imóvel.....      | 220 |
| Problemas nas áreas comuns.....        | 222 |
| Vícios ocultos e Garantia .....        | 223 |
| Rachaduras.....                        | 226 |
| Rachadura em parede de alvenaria ..... | 227 |
| Rachaduras estruturais .....           | 228 |
| Rachadura nos pilares .....            | 228 |
| Rachaduras nas Vigas .....             | 229 |
| Rachaduras na laje .....               | 229 |
| Infiltrações .....                     | 230 |
| Condomínio .....                       | 231 |
| Taxa de Condomínio.....                | 231 |
| Inadimplência.....                     | 234 |
| Conclusão.....                         | 235 |
| Recomendações .....                    | 237 |