



Subseção
São José dos
Campos e
Paraibuna

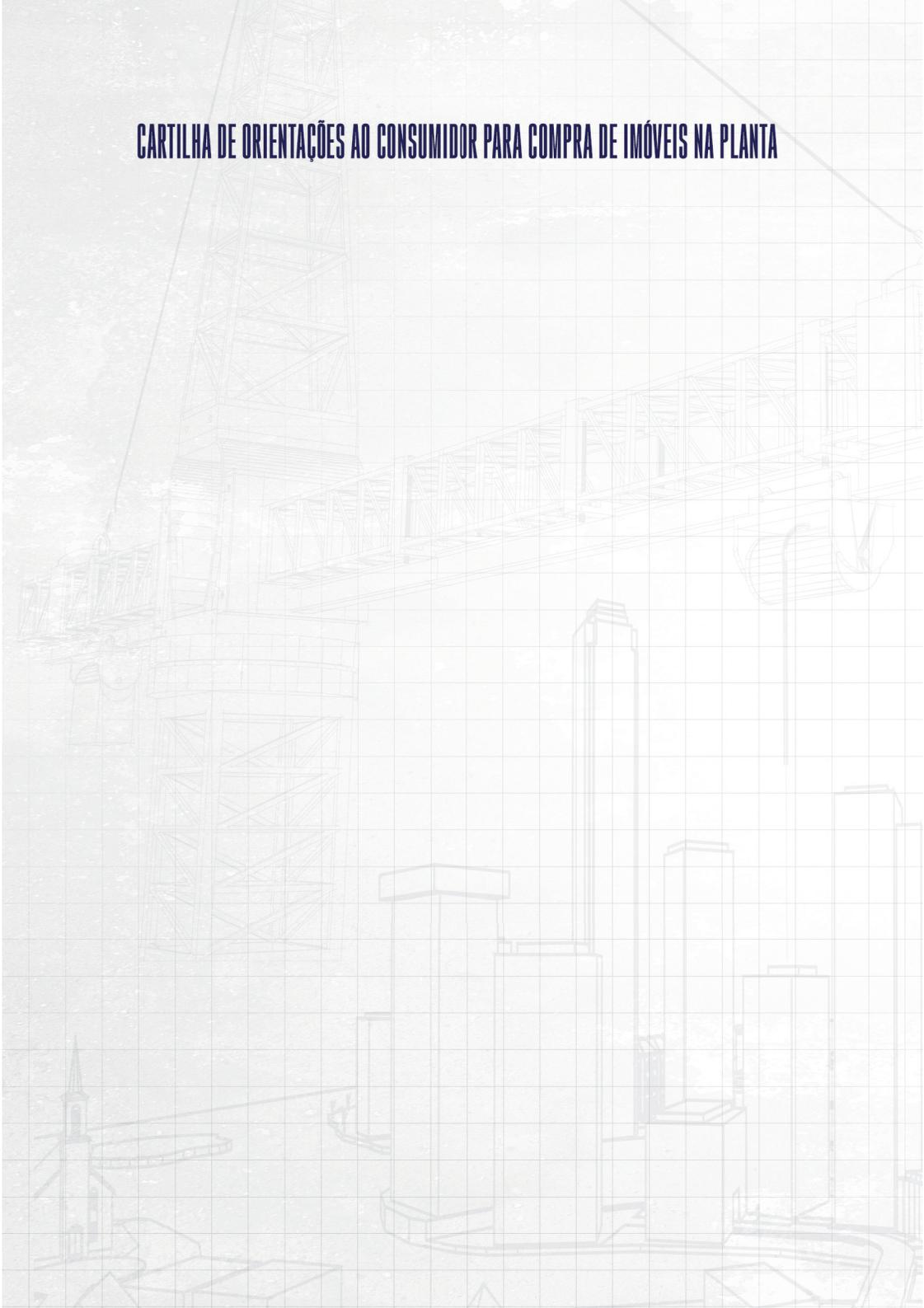
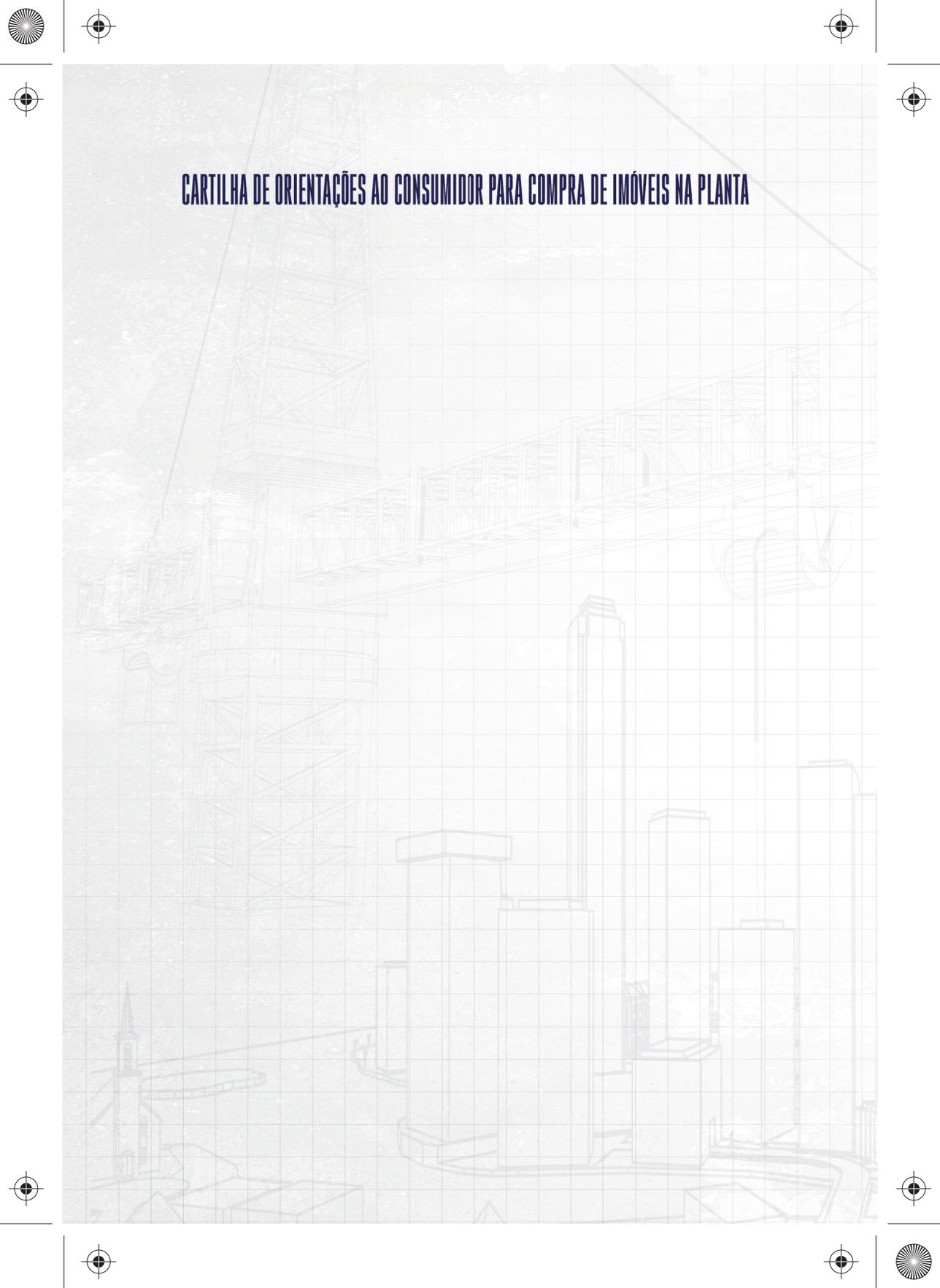


ASSOCIAÇÃO DAS CONSTRUTORAS



CARTILHA DE ORIENTAÇÕES AO CONSUMIDOR PARA COMPRA DE IMÓVEIS NA PLANTA





CARTILHA DE ORIENTAÇÕES AO CONSUMIDOR PARA COMPRA DE IMÓVEIS NA PLANTA

1. Qual a lei que regula as incorporações imobiliárias?

A lei que regula as incorporações imobiliárias é a de nº 4591, de 16 de Dezembro de 1964.

2. O que é incorporação imobiliária?

Incorporação imobiliária é atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção de edificações compostas de unidades autônomas.

3. A compra de unidades habitacionais (apartamentos, casas) por meio de SCP (Sociedade em Conta de Participação) tem a mesma segurança que comprar um apartamento com incorporação imobiliária?

Em primeiro lugar, é preciso esclarecer que a SCP não é o instrumento jurídico adequado para aquisição de unidade habitacional, pois como o próprio nome diz, trata-se de uma sociedade, trazendo consigo os riscos inerentes a esse tipo de negócio. Desta forma, podemos afirmar que não tem a mesma segurança como no caso da incorporação imobiliária.

4. Afinal o que é a SCP?

A sociedade em conta de participação (SCP) é uma modalidade societária empresarial não-personificada. Por meio dela, duas ou mais pessoas se associam para exercer alguma atividade econômica, mas apenas um desses sócios atuam na administração do negócio, ressaltando que tal modalidade de negócio não é abrangida pelo Código de Defesa do Consumidor.

5. Pensei que estava comprando um apartamento, mas assinei um contrato de SCP, corro o risco de perder o meu dinheiro?

Sim, pois como explicado anteriormente, trata-se de um negócio, um investimento, se ele não der certo, se a Construtora / Incorporadora "quebrar", falir, ou desaparecer, o sócio investidor corre o risco de perder o que investiu e mais, existem casos nos tribunais que compradores/investidores tiveram que indenizar terceiros e prestadores. Ademais, na modalidade de SCP não existe garantia que o valor das "parcelas" será sempre



igual, pois sempre que houver aumento da inadimplência, aumento do preço dos insumos, dentre outros, o valor que terá que ser aportado pelos investidores/ compradores será maior.

6. Que cuidados devo ter na aquisição de imóvel na planta, em relação à qualidade da construção?

O consumidor deve procurar o síndico ou moradores de outros empreendimentos realizados pela construtora para verificar e questionar sobre a qualidade da construção e materiais empregados.

Órgãos de proteção e defesa do consumidor, como o PROCON, podem ser consultados para saber se a construtora possui reclamações anteriores.

7. Onde devo ir e o que verificar sobre a regularidade do empreendimento?

Antes de dar qualquer sinal ou reserva, verifique:

- . Na Prefeitura Municipal: se a planta do imóvel foi aprovada;
- . No Cartório de Registro de Imóveis correspondente: se a incorporação do empreendimento foi devidamente registrada;
- . Se o imóvel não está hipotecado;
- . Se as plantas, as áreas e metragem do imóvel estão de acordo com a aprovação da Prefeitura do Município;
- . O memorial descritivo, documento que discriminará o material e equipamentos a serem empregados no imóvel, sendo esse, documento integrante do Contrato de Compra e Venda.

8. Os panfletos de publicidade devem ser guardados após ser concretizada a compra?

Sim. É importante guardar todos os prospectos publicitários do imóvel, para garantir o cumprimento da oferta por parte da empresa. Esses documentos passam a integrar o contrato.

9. Quais os cuidados ao assinar o Contrato de Compra e Venda?

Alguns cuidados devem ser observados antes de assinar o Contrato de Compra e Venda. São eles:



- . Somente realize o negócio com a intermediação de um corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis);
- . Analise todas as cláusulas do contrato e, caso haja dúvidas, procure a orientação de um órgão de proteção e defesa do consumidor ou de um advogado especializado;
- . O contrato deve ter a qualificação e endereço das partes, nome e localização do empreendimento, número e data do registro, localização completa da área do imóvel, área útil e comum da unidade, preço, prazo, valor do sinal, forma e local de pagamento e taxas de juros de financiamento e de mora;
- . Exija o Contrato de Compra e Venda, devidamente assinado pelas partes e por duas testemunhas;
- . Após a assinatura pelas partes e testemunhas, registre o contrato no Cartório de Registro de Imóveis, para a efetiva garantia do negócio.

10. Qual é a responsabilidade do incorporador quando não houver a conclusão da edificação?

O incorporador responde civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários dos prejuízos que a estes tiverem, pelo fato de não se concluir a edificação; isto quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos.

v

11. Quais as providências que deverão ser tomadas ao quitar o imóvel?

Ao concluir os pagamentos, providencie a escritura definitiva, que deverá ser lavrada no Tabelionato de Notas, munido de todos os documentos pessoais do comprador, respectiva prova de quitação, contrato, etc. Em seguida, registre a escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente para a efetiva garantia da propriedade do imóvel.

Após estas providências, peça por escrito na Prefeitura a alteração do Imposto Territorial Urbano (IPTU) para seu nome e endereço.

12. Qual a diferença entre juros e correção monetária? Como são aplicados nos contratos?

Os juros são conceituados como a remuneração do capital (dinheiro) emprestado durante um determinado período.

A Tabela Price, normalmente é o sistema mais adotado pelas construtoras, para aplicação de juros, no financiamento Imobiliário.

A forma de aplicação de juros decorrentes da outorga de crédito, ou concessão de financiamento, deve ser definida prévia e adequadamente no contrato assinado entre as partes, conforme determina o artigo 52 do Código de Defesa do Consumidor.

A correção monetária é a recuperação do poder de compra do valor emprestado. O índice a ser adotado para correção monetária deve estar expressamente pactuada em contrato, bem como um substituto, caso haja a extinção do primeiro pactuado.

Nos contratos para aquisição de imóveis podem ser adotados os seguintes índices:

Índice de custo, que poderá ser utilizado somente no período da construção como o INCC (Índice Nacional da Construção Civil), ICC (Índice da Construção Civil), CUB (Custo Unitário Básico), etc.

Índice de preço, que poderá ser pactuado tanto na fase de construção como após a entrega das chaves como o IGP-M (Índice Geral de Preços Mercado), IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), IPC (Índice de Preços ao Consumidor), etc.

Por fim, reforçamos que esse documento não tem a pretensão de sanar todas as dúvidas, mas apenas conscientizar a população sobre os meios seguros para se adquirir um imóvel na planta.

No caso de dúvida, consulte sempre um advogado da sua confiança ou procure os órgãos de proteção ao consumidor.





Subseção
São José dos
Campos e
Paraibuna



ASSOCIAÇÃO DAS CONSTRUTORAS



SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

