



# COMPRA DO PRIMEIRO IMÓVEL

Um guia para uma compra segura

Isto é  
*Praia Grande*

# Portaria

## **Compra do primeiro imóvel** **Um guia para uma compra segura**

A compra do primeiro imóvel é uma grande conquista, um momento de alegria e realização, mas também de muita responsabilidade.

Para que tudo corra bem, é importante planejar com antecedência e seguir alguns passos importantes.

O processo é um tanto complexo e requer alguns conhecimentos e planejamento.

Começamos com uma reflexão sobre o que devemos buscar, um imóvel perfeito ou o imóvel ideal, para o momento que se está vivendo.

Em seguida você conhece os “players” desse mercado, depois tratamos do planejamento para que o seu objetivo fique claro e ao final a compra do primeiro imóvel seja feita de forma segura e com o melhor custo-benefício.

**Boa leitura!**

# Hall de entrada

A busca do imóvel perfeito pode levar a perda de um bom negócio. **MITO OU VERDADE?**

A busca do imóvel perfeito pode levar a perda de um bom negócio, **\*\*verdade\*\***. Isso ocorre porque, em um mercado imobiliário competitivo, é comum que os imóveis bons e baratos sejam vendidos rapidamente.

Se você esperar demais, pode acabar perdendo a chance de comprar um imóvel que atenda às suas necessidades e que esteja dentro do seu orçamento.

“

**ESQUEÇA O PERFEITO...**

**BUSQUE O IDEAL...**

Além disso, a busca do imóvel perfeito pode levar você a gastar mais do que deveria.

Em uma tentativa de encontrar o imóvel ideal, você pode acabar pagando mais do que o valor real do imóvel.

Para evitar a perda de um bom negócio, Você deve definir suas prioridades e se preparar para fazer concessões. Por exemplo, se a localização é o fator mais importante, você deve estar disposto a abrir mão do tamanho ou do preço. Se o preço é o fator mais importante, você deve estar disposto a renunciar à localização ou ao tamanho.

# Aqui estão algumas dicas para evitar a perda de um bom negócio na busca de um imóvel:

## **Defina suas prioridades**

O que é mais importante para você em um imóvel? Localização, tamanho, preço, estado de conservação?

## **Esteja preparado para fazer concessões**

Não espere encontrar um imóvel que atenda a todas as suas necessidades.

## **Fazer uma pesquisa**

Você deve fazer uma pesquisa de mercado para comparar preços e condições de diferentes imóveis.

## **Esteja atento às oportunidades de mercado**

Se encontrar um imóvel que atenda às suas necessidades e esteja dentro do seu orçamento, não espere muito para fechar o negócio.

## **Espera excessiva**

Você pode esperar demais para comprar um imóvel, perdendo a chance de comprar um imóvel que atenda às suas necessidades e que esteja dentro do seu orçamento.

## **Exigência excessiva**

Você pode se tornar muito exigente e deixar passar oportunidades que, na verdade, seriam vantajosas.

## **Gasto excessivo**

Você pode acabar pagando mais do que o valor real do imóvel na tentativa de encontrar o imóvel ideal.

# Mezanino

## Quem é quem no Mercado Imobiliário

Entenda quem faz o que nessa história.

### **Incorporadora, construtora e imobiliária, Cartório de notas e o de registro de imóveis.**

Incorporadora, construtora e imobiliária são três tipos de empresas que atuam no mercado imobiliário. No entanto, cada uma delas tem um papel específico no processo de construção e comercialização de um imóvel. Já os Cartório de Nota e o de Registro de Imóveis cuidam da documentação dos negócios imobiliários.

#### **Incorporadora**

Empresa responsável por planejar, desenvolver e comercializar um empreendimento imobiliário.

Ela identifica uma oportunidade de negócio, adquire o terreno, realiza estudos de viabilidade, contrata a construtora e a imobiliária, e promove venda do empreendimento.

#### **Construtora**

A construtora é a empresa responsável pela execução da obra de um empreendimento imobiliário.

Ela é contratada pela incorporadora para realizar todas as etapas da construção, desde a fundação até o acabamento.

#### **Imobiliária**

A imobiliária é responsável pela intermediação na compra, venda e aluguel de imóveis.

Ela pode ser contratada pela incorporadora para comercializar as unidades de um empreendimento, ou pode atuar de forma independente, representando compradores e vendedores.

#### **Resumo**

**Incorporadora:** planeja, desenvolve e comercializa o empreendimento.

**Construtora:** executa a obra.

**Imobiliária:** intermedia a compra, venda e aluguel de imóveis.

# Quem é quem no Mercado Imobiliário

## Entenda quem faz o que nessa história

### **Como funciona**

Imagine que uma incorporadora identifica uma oportunidade de construir um condomínio de apartamentos em uma área nobre de uma cidade. A incorporadora adquire o terreno, realiza estudos de viabilidade, contrata uma construtora e uma imobiliária.

A construtora é responsável por construir o condomínio, de acordo com os projetos arquitetônico e estrutural elaborados pela incorporadora.

A imobiliária é responsável por promover a venda das unidades do condomínio, representando os compradores e vendedores.

### **Importância**

A escolha de uma boa incorporadora, construtora e imobiliária é fundamental para o sucesso de um empreendimento imobiliário.

É importante pesquisar a reputação das empresas e verificar se elas têm experiência e expertise no segmento.

# Incorporadora

As atividades da incorporadora podem ser divididas em três etapas principais:

## **Estudos de viabilidade:**

A incorporadora realiza estudos de viabilidade econômica, técnica e legal do empreendimento.

Esses estudos são necessários para garantir a rentabilidade do projeto e a conformidade com as leis e regulamentações aplicáveis.

## **Identificação da oportunidade**

A incorporadora identifica uma área com potencial para a construção de um empreendimento imobiliário. Essa identificação pode ser feita por meio de pesquisas de mercado, análise de dados econômicos e demográficos, e estudo da demanda por imóveis na região.

## **Aquisição do terreno**

A incorporadora adquire o terreno onde será construído o empreendimento. Essa aquisição pode ser feita por meio de compra, permuta ou arrendamento.

**Além dessas etapas principais, a incorporadora também é responsável por:**

### **Desenvolvimento do projeto:**

A incorporadora elabora o projeto arquitetônico, estrutural e paisagístico do empreendimento.

### **Contratação da construtora:**

A incorporadora contrata a construtora responsável pela execução da obra.

### **Comercialização das unidades:**

A incorporadora promove a venda das unidades do empreendimento.

# Quem é quem no Mercado Imobiliário

## Entenda quem faz o que nessa história

### **Construtora**

As atividades da construtora podem ser divididas em três etapas principais:

#### **Execução da obra:**

A construtora é responsável por realizar todas as etapas da construção, desde a fundação até o acabamento.

#### **Gestão da obra:**

A construtora gerencia a obra, garantindo o cumprimento do cronograma, do orçamento e dos padrões de qualidade estabelecidos.

#### **Entrega do empreendimento:**

A construtora entrega o empreendimento à incorporadora, que é responsável pela comercialização das unidades.

### **Além dessas etapas principais, a construtora também é responsável por:**

#### **Elaboração do cronograma e do orçamento da obra:**

A construtora elabora o cronograma e o orçamento da obra, com base nos projetos elaborados pela incorporadora.

#### **Contratação de mão de obra e de fornecedores:**

A construtora contrata a mão de obra e os fornecedores necessários para a execução da obra.

#### **Gestão de riscos**

A construtora identifica e gerencia os riscos associados à execução da obra.

# Quem é quem no Mercado Imobiliário

## Entenda quem faz o que nessa história

### **Imobiliária**

As atividades da imobiliária podem ser divididas em três etapas principais:

#### **Prospecção de clientes**

A imobiliária prospecta clientes interessados na compra, venda ou aluguel de imóveis.

#### **Negociação**

A imobiliária intermedia as negociações entre compradores e vendedores.

#### **Formalização da transação:**

A imobiliária auxilia na formalização da transação, como a elaboração de contratos e a intermediação junto a órgãos públicos.

### **Além dessas etapas principais, a imobiliária é responsável por:**

#### **Avaliação de imóveis**

A imobiliária avalia imóveis para fins de compra, venda ou aluguel.

#### **Assessoria jurídica**

A imobiliária presta assessoria jurídica aos clientes em questões relacionadas a imóveis.

#### **Gestão de imóveis:**

A imobiliária pode ser contratada para gerenciar imóveis, como a cobrança de aluguel e a manutenção.

# Quem é quem no Mercado Imobiliário

## Entenda quem faz o que nessa história

### **Observações**

Em alguns casos, a incorporadora pode também ser responsável pela execução da obra. Nesse caso, a incorporadora atua como uma empresa integrada, com todas as etapas do processo de construção e comercialização do empreendimento sob sua responsabilidade.

A imobiliária pode atuar de forma independente, representando compradores e vendedores, ou pode ser contratada pela incorporadora ou pelo proprietário do imóvel.

Agora tratamos das atribuições do cartório de notas e do cartório de registro de imóveis, com relação a documentação de imóveis:

### **Cartório de notas**

O Cartório de Notas, também conhecido como tabelionato de notas ou serviço notarial, é o estabelecimento onde podem ser elaborados instrumentos públicos, como lavratura de escrituras, tais como compra e venda de imóveis, doação de imóveis, divórcios, inventários, instituição de usufruto, instituição de emancipação, entre outros.

Além disso, nesse local também podem ser feitos outros serviços, como elaboração de ata notarial, reconhecimento de firma e autenticações de documentos.

O cartório de notas é responsável por lavrar e autenticar documentos, como escrituras públicas, procurações, testamentos, atas notariais e certidões.

Esses documentos são utilizados para formalizar atos jurídicos relacionados a imóveis, como a compra, venda, doação, hipoteca e registro de imóveis.

#### **Atribuições do cartório de notas relacionadas a imóveis:**

Lavrar escrituras públicas de compra e venda, doação, permuta, hipoteca, cessão de direitos, usufruto, servidão, entre outras. Autenticar cópias de documentos relacionados a imóveis.

# Quem é quem no Mercado Imobiliário

## Entenda quem faz o que nessa história

### **Cartório de registro de imóveis**

O Registro de Imóveis é a instituição que tem por atribuição legal a capacidade para publicizar fatos jurídicos que dizem respeito aos bens imóveis, o direito real de propriedade imobiliária, os direitos reais que podem recair sobre o direito real de propriedade imobiliária e demais direitos inscritos, bem como atos ou fatos que dizem respeito aos sujeitos que figuram nos registros, sempre que a lei assim impuser ou autorizar, com a finalidade de dar autenticidade, segurança e eficácia jurídica.

O registro do imóvel está restrito ao cartório de imóveis que atende à região onde o imóvel está situado. Somente existirá um único Cartório de Registro de Imóveis em cada região.

Em cidades pequenas é comum ter um único Cartório de Registro de Imóveis para atender a cidade inteira, mas as cidades maiores são divididas em algumas regiões, denominadas **CIRCUNSCRIÇÃO**, e cada região tem um único Cartório de Registro de Imóveis.

### **Atribuições do cartório de registro de imóveis relacionadas a imóveis:**

Registrar a aquisição, alienação, oneração, desmembramento, incorporação e extinção de direitos reais.

Registrar as hipotecas, penhoras e outros ônus reais.

Registrar os contratos de locação.

Registrar as cédulas de crédito imobiliário.

## 2º Mezanino

### Área de lazer

#### **Os novos condomínios e as estruturas de lazer**

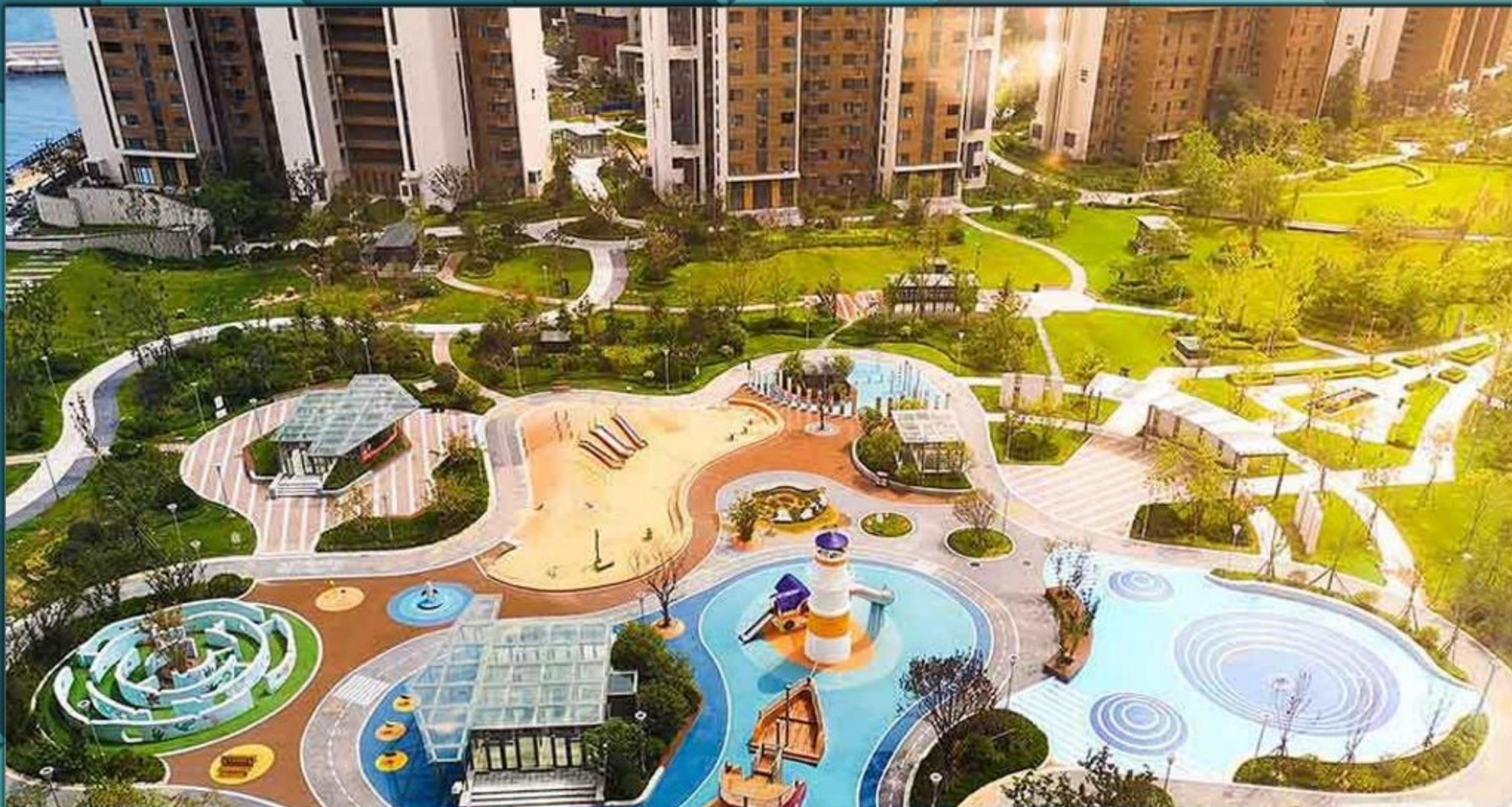
Os novos condomínios, populares ou de luxo, apresentam a cada dia novas opções de lazer, cada uma voltada para uma faixa etária e alguns para a família toda.

Hoje temos de tudo, desde os tradicionais salões de festa, passando pelos salões de jogos e até espaços ecumênicos.

Pesquisando novos empreendimentos encontramos mais de uma centena de itens, isso mesmo, alguns bastante regionais, como no sul, onde uma praça de descanso vira um Chimarródromo ou no Rio de Janeiro onde temos o espaço surf, releituras de itens mais modernos, outros tentam recuperar um pouco dos tempos tranquilos de antigamente.

A criatividade dos decoradores e projetistas parece não ter limites.

Separamos alguns exemplos, distribuídos ao longo dos andares, aproveite e confira se o seu condomínio merece alguns deles.



Super condomínios

# 1º Andar

Organizando a JORNADA:

Planejamento financeiro;

Conhecer o score de crédito;

Definição das necessidades, desejos e do imóvel.

Pesquisas e contatos.

Financiamento

# Organizando a JORNADA

Agora que você já conhece os players do mercado, vamos organizar o Planejamento visando a compra do primeiro imóvel.

O primeiro passo é fazer um planejamento financeiro para definir o quanto você pode gastar com a compra do imóvel. É importante considerar o valor da entrada, que geralmente é de 20% do valor do imóvel, além das despesas com documentação, registro e mudança.

Também é importante ter uma reserva de emergência para imprevistos. Essa reserva deve ser equivalente a pelo menos seis meses de despesas fixas, incluindo o valor das parcelas do financiamento.

## Planejamento financeiro

O primeiro passo é fazer um planejamento financeiro para saber quanto você pode gastar com a compra do imóvel. É importante considerar a sua renda mensal, os seus gastos fixos e os seus objetivos de curto, médio e longo prazo.

Para isso, você pode criar uma planilha de controle financeiro ou utilizar um aplicativo de gestão de finanças. É importante também guardar uma reserva de emergência para imprevistos.

Recomenda-se que comece por um Simulação de financiamento.

Se você não tem o dinheiro necessário para comprar o imóvel à vista, é possível financiar o imóvel. Para isso, é importante fazer uma simulação de financiamento para saber quanto você precisará pagar mensalmente.

Você pode fazer um simulado online ou em uma instituição financeira.

Ao fazer o simulado, é importante considerar a sua capacidade de pagamento.

Não comprometa mais de 30% da sua renda mensal com o financiamento.



Espaço surf nos condomínios no litoral

# Organizando a JORNADA

## Conhecer o score de crédito

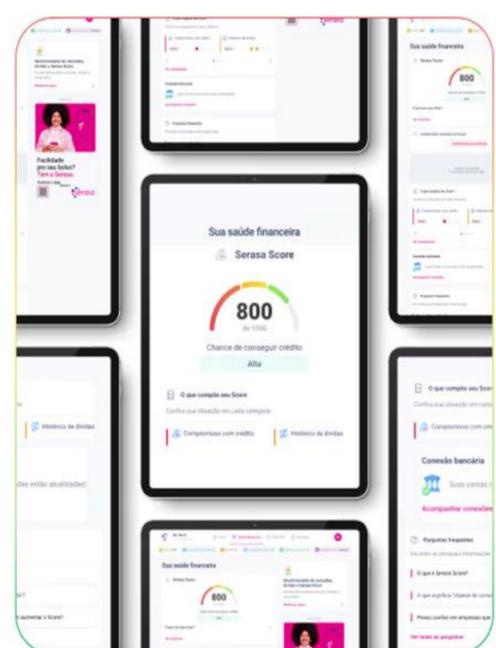
O score de crédito é uma pontuação que avalia o seu histórico financeiro. Quanto maior o score, melhor é a sua reputação para os credores.

Ter um bom score de crédito é importante para conseguir um financiamento imobiliário com juros mais baixos.

Você pode consultar o seu score de crédito gratuitamente no LINK [SERASA SCORE](#)

## O que compõe a sua pontuação

Confira as principais informações que alteram o seu Serasa Score versão 3.0:



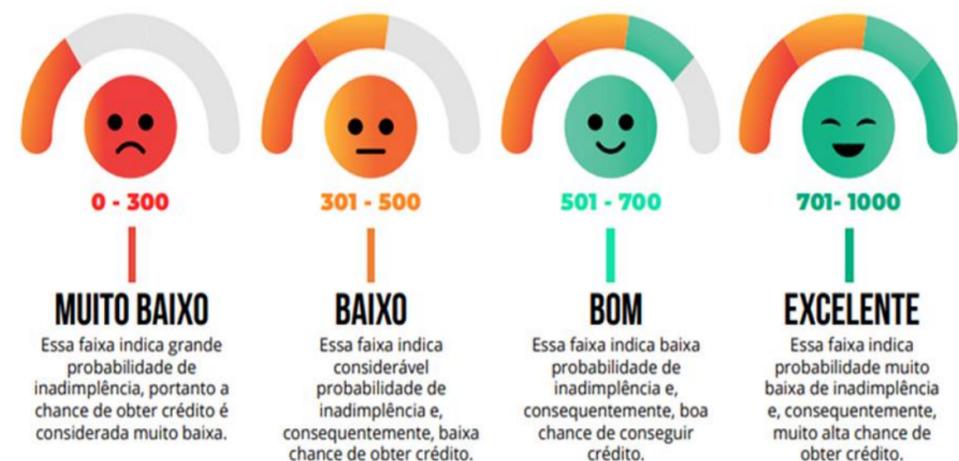
- Conexão Bancária**  
Extrato da conta corrente, o salário e a renda, histórico e limite do cartão de crédito, financiamentos e outros serviços contratados.
- Compromisso com Crédito**  
Informações do seu Cadastro Positivo referentes aos créditos contratados.
- Registro de Dívidas e Pendências**  
Pendências em seu nome, dívidas e pagamento de dívidas.
- Consultas ao seu CPF**  
Consultas realizadas por empresas no seu Score.
- Evolução Financeira**  
Informações sobre seu tempo de relacionamento com o mercado de crédito e participação em empresas.

## FAIXAS DE CLASSIFICAÇÃO



Existem quatro faixas de pontuação do Serasa Score versão 3.0, que foram mantidas em relação ao Score que você já conhece e indicam as diferentes probabilidades de obtenção de crédito.

Confira na tabela a seguir cada faixa e o que ela indica.



**Importante:** a aprovação do crédito é sempre uma decisão da instituição financeira, que pode considerar outras informações e modelos de pontuação de crédito em sua política própria de concessão.



## Definição das necessidades e desejos

Antes de começar a pesquisar imóveis, é importante definir as suas necessidades e desejos.

O que você precisa em um imóvel? Quantos quartos e banheiros? Qual é a localização ideal?

É importante fazer uma lista de prioridades para que você não se perca nas opções disponíveis. [\(VEJA AQUI\)](#)

## Definição do imóvel

Antes de começar a visitar imóveis, é importante definir o que é necessidade e o que é desejo. Isso ajudará você a focar na sua busca e evitar frustrações.

Algumas questões que você pode considerar são:

**Localização:** Onde você quer morar? Considere a proximidade do trabalho, da escola dos filhos, de comércios e serviços.

**Tamanho:** Quantos quartos e banheiros você precisa?

**Características:** Você prefere imóvel novo ou usado? Com ou sem garagem?

**Preço:** Qual é o seu orçamento?

## Pesquisa de imóveis

Depois de definir as suas necessidades e desejos, é hora de começar a pesquisar imóveis.

Você pode fazer isso online, em jornais e revistas ou com um Corretor de imóveis.

É importante visitar o imóvel pessoalmente para avaliar a sua condição e o seu entorno.

## Contato com um Corretor de imóveis

Um Corretor de imóveis pode ajudar você a encontrar o imóvel ideal e a negociar o melhor preço.

É importante escolher um Corretor de confiança que tenha experiência na venda de imóveis para o primeiro comprador. Importância do Corretor de imóveis

Um Corretor de imóveis de confiança pode te ajudar em todo o processo de compra, desde a busca do imóvel até a negociação do contrato.

## **Processo de financiamento**

O processo de financiamento imobiliário pode ser complexo.

É importante se informar sobre os diferentes tipos de financiamento disponíveis e as condições de cada um.

Depois de encontrar o imóvel ideal e negociar o preço, é hora de solicitar o financiamento imobiliário.

Para isso, você precisará apresentar a documentação exigida pelo banco, como comprovante de renda, comprovante de residência e score de crédito.

Após a aprovação do financiamento, você receberá um contrato para assinar.

No [10º Andar](#) você encontra o passo a passo para obter financiamento.

## Resumindo

Faça um bom planejamento financeiro e comece a guardar dinheiro o quanto antes.

Não se esqueça de considerar os custos adicionais da compra do imóvel, como o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) , a escritura e o registro.

Pesquise sobre a localização do imóvel e a infraestrutura do bairro.

Se necessário consulte um advogado para verificar a documentação do imóvel.

Pesquise sobre o mercado imobiliário antes de tomar qualquer decisão.

Compare ofertas de diferentes instituições financeiras.

**Comprar o primeiro imóvel é um passo importante na vida de uma pessoa. Com planejamento e organização, é possível realizar esse sonho sem maiores problemas.**

## 2º Andar

Para acertar na escolha do imóvel

Identificar necessidades

Separar necessidade de desejo

Busca consciente

Conduzir o diálogo com o Corretor

Certamente, esses são pontos importantes a considerar ao escolher um imóvel.

Aqui estão algumas dicas

# Para acertar na escolha

## **Identificar necessidades**

Faça uma lista das características que são essenciais no imóvel que você procura. Isso pode incluir número de quartos, localização, proximidade a escolas ou trabalho, entre outras.

## **Separar necessidade de desejo**

É importante distinguir entre o que você realmente precisa em um imóvel e o que seria bom ter. Por exemplo, uma vaga de garagem pode ser uma necessidade, enquanto uma piscina pode ser um desejo.

## **Busca consciente**

Com suas necessidades e desejos em mente, você pode realizar uma busca mais focada. Use e abuse da internet para ajuda-lo nessa busca.

## **Conduzir o diálogo com o Corretor**

Seja claro sobre suas necessidades e desejos ao falar com o Corretor. Lembre-se que ele está lá para te ajudar a encontrar o melhor imóvel possível.

## **Desenvolvendo um pouco mais cada um desses itens**

### **Identificar necessidades**

Esta é uma etapa crucial. Você precisa avaliar suas necessidades atuais e futuras. Quantos quartos você precisa? A localização é importante para o seu trabalho ou vida social?

Você precisa de um espaço ao ar livre? O imóvel precisa ser acessível para pessoas com mobilidade reduzida? Essas são apenas algumas das perguntas que você deve se fazer.

Priorize as características que são mais importantes para você.

**Tamanho:** Quantas pessoas vão morar no imóvel? Você precisa de espaço para trabalhar, estudar ou receber visitas?

**Localização:** Em que bairro ou região você quer morar?

**Imóvel:** Você quer apartamento, casa, terreno, ou outro tipo de imóvel?

### **Separar necessidade de desejo**

Todos nós temos uma lista de "desejos" para a nossa casa ideal, mas é importante separar esses desejos das necessidades reais. Por exemplo, uma academia no prédio pode ser um "desejo", mas se você já tem uma rotina de exercícios estabelecida em uma academia local, isso pode não ser uma "necessidade".

Depois de identificar suas necessidades, é importante separar o que é realmente necessário do que é apenas um desejo. Por exemplo, se você tem uma família pequena, talvez não precise de um imóvel muito grande. Ou, se você não tem carro, talvez não precise de garagem.

# Para acertar na escolha

## **Busca consciente**

Uma vez que você tenha identificado suas necessidades e desejos, pode começar a busca pelo imóvel. Use as ferramentas online para filtrar as opções de acordo com suas necessidades.

É importante fazer uma pesquisa consciente, comparando diferentes opções e avaliando as vantagens e desvantagens de cada uma. Fique atento a detalhes nas fotos e descrições dos imóveis. Se possível, visite os imóveis que mais te interessam para ter uma ideia melhor do espaço e da vizinhança.

## **Conduzir o diálogo com o Corretor**

A comunicação clara com o Corretor é essencial. Seja franco sobre o que você está procurando e quais são suas prioridades. Isso ajudará o Corretor a selecionar imóveis que se encaixem no seu perfil. Não tenha medo de fazer perguntas e pedir mais informações sobre os imóveis.

Um Corretor de imóveis pode ser um grande aliado na hora de escolher um imóvel. Ele pode te ajudar a encontrar a opção certa para você e te orientar sobre os processos envolvidos na compra. No entanto, é importante conduzir o diálogo com o Corretor de forma consciente. Não deixe que ele te pressione a comprar um imóvel que não é o ideal para você.

### **Aqui estão algumas dicas para conduzir o diálogo com o Corretor:**

Quanto mais informações você fornecer ao Corretor, mais ele poderá te ajudar a encontrar a opção certa. Não tenha medo de negociar. O Corretor está lá para te ajudar a fechar o melhor negócio possível.

Não se apresse. A compra de um imóvel é uma decisão importante.

Não tome uma decisão precipitada.

Ao seguir essas dicas, você estará mais preparado para acertar na escolha do imóvel.

## 3º Andar

Cuidado com os mitos.

Identificando os seus hábitos.

Localização do imóvel.

O que é importante avaliar na hora de escolher onde morar?

## As 07 demandas abaixo devem ser encaradas como mitos:

### **Apartamento de frente:**

A demanda por apartamentos de frente é muito comum no Brasil. No entanto, nem sempre esse tipo de apartamento é melhor. Apartamentos de fundos podem ser mais silenciosos e ter mais privacidade.

A ideia de que apartamentos de frente são melhores geralmente se baseia na percepção de que eles oferecem melhores vistas. No entanto, isso pode não ser sempre verdade, e alguns apartamentos nos fundos podem ter vistas igualmente boas ou até melhores.

### **Sol da manhã:**

Outra demanda muito comum é por apartamentos com sol da manhã

Embora o sol da manhã possa ser agradável e ajudar a aquecer o apartamento no inverno, ele também pode tornar o apartamento muito quente no verão.

Tudo depende da localização geográfica, da ventilação e do isolamento do imóvel.

### **Varanda gourmet:**

São uma tendência no mercado imobiliário. No entanto, nem sempre são necessárias.

Se você não cozinha muito, pode ser um espaço desperdiçado.

Além disso, varandas gourmet podem ser caras para manter.

Embora uma varanda gourmet possa ser um recurso atraente, nem todos a utilizam com frequência. Além disso, ela pode ocupar um espaço valioso que poderia ser usado para outras finalidades.

# Cuidado com os mitos

## **Andar alto é melhor**

Andares altos são considerados mais valorizados no mercado imobiliário. No entanto, nem sempre são melhores

Embora apartamentos em andares mais altos possam oferecer melhores vistas e menos ruído da rua, eles também podem ser menos convenientes (por exemplo, em caso de falha do elevador) e mais vulneráveis a ventos fortes.

## **Quanto maior o apartamento melhor:**

A demanda por apartamentos maiores é muito comum no Brasil. No entanto, nem sempre é verdade que quanto maior, melhor

O tamanho do apartamento deve ser adequado às suas necessidades. Um apartamento maior não é necessariamente melhor se você não precisa de muito espaço.

Além disso, apartamentos maiores geralmente têm custos de manutenção mais altos.

## **Ampla e diversificada área de lazer**

Áreas de lazer são um atrativo para muitos compradores. No entanto, nem sempre são usadas. Se você não gosta de atividades de lazer, esse espaço pode ser desperdiçado. Além disso, áreas de lazer podem ser caras para manter.

Embora uma área de lazer ampla e diversificada possa ser atraente, nem todos a utilizam com frequência. Além disso, esses recursos geralmente resultam em taxas de condomínio mais altas.

## **Imóvel novo é melhor que usado**

Imóveis novos são considerados mais valorizados no mercado imobiliário. No entanto, nem sempre são melhores. Imóveis usados podem ser mais baratos e ter mais personalidade. Além disso, imóveis usados podem ser mais bem localizados que imóveis novos.

Imóveis novos podem ter menos problemas de manutenção no curto prazo, mas imóveis usados podem ter mais “caráter” ou estar em bairros mais estabelecidos.

Além disso, imóveis usados podem ser mais baratos e oferecer oportunidades para personalização.

Esses são apenas alguns exemplos de por que essas percepções podem ser consideradas mitos.

A escolha do imóvel deve ser baseada nas suas necessidades e preferências individuais, e não em ideias preconcebidas.

É importante considerar todos esses fatores antes de comprar um apartamento.

Não se deixe levar por mitos e tendências do mercado imobiliário.

Escolha o apartamento que melhor atende às suas necessidades e estilo de vida



Deixe o celular em casa

# Identificando os seus hábitos

**Perguntas que vão te ajudar a identificar os seus hábitos e a avaliar melhor suas opções, ao buscar um imóvel para compra ou locação.**

Ao buscar um imóvel para compra ou locação, é importante considerar uma série de fatores, como o orçamento, a localização, o tamanho e as características do imóvel.

No entanto, também é importante levar em conta os seus hábitos e necessidades, para que você possa encontrar um imóvel que seja realmente adequado para você.

Aqui estão algumas perguntas que podem ajudá-lo a identificar seus hábitos e a avaliar melhor suas opções ao buscar um imóvel para compra ou locação:

## **Quantas pessoas moram ou vão morar no imóvel?**

Essa é uma pergunta fundamental, pois vai determinar o tamanho e o número de quartos que você precisa. Se você tem filhos, por exemplo, vai precisar de um imóvel com mais quartos e banheiros.

## **Quantos quartos você realmente precisa?**

Considere o número de pessoas que vão morar na casa e se você precisa de quartos extras para visitantes ou outras finalidades.

## **Onde você passa a maior parte do seu tempo em casa?**

Se você gosta de cozinhar, uma cozinha espaçosa pode ser importante.

Se você trabalha em casa, talvez precise de um escritório dedicado.

## **Quais são seus planos para o futuro?**

Se você planeja ter filhos, pode precisar de mais quartos no futuro. Se você planeja trabalhar em casa, pode precisar de um escritório.

## **Qual é a sua rotina diária?**

Se você gosta de fazer exercícios ao ar livre, talvez queira morar perto de um parque.

Se você se desloca para o trabalho, a proximidade ao transporte público pode ser uma consideração importante.

## **Você gosta de entreter convidados?**

Se sim, você pode querer um espaço de convivência aberto ou uma área de lazer externa.

# Identificando os seus hábitos

## Você tem ou planeja ter animais de estimação?

Algumas propriedades podem ter restrições a animais de estimação, ou você pode precisar de um quintal se tiver um cachorro grande.

## Qual é o seu orçamento?

Isso ajudará a determinar o tipo e o tamanho do imóvel que você pode pagar, seja para comprar ou alugar.?

É importante ter um orçamento claro antes de começar a procurar imóveis. Isso vai te ajudar a filtrar as opções e evitar se frustrar.

## Você prefere morar em uma casa ou em um apartamento?

Cada um tem suas vantagens e desvantagens, e a escolha depende das suas preferências pessoais.

## Qual é o seu estilo de vida?

Você é uma pessoa que gosta de receber visitas?

Ou prefere um imóvel mais tranquilo?

Se você gosta de cozinhar, vai precisar de uma cozinha bem equipada.

Se você trabalha em casa, vai precisar de um espaço adequado para isso

# Identificando os seus hábitos

## **Qual é a localização ideal para você?**

Você quer morar perto do trabalho, da escola ou de algum outro local importante?

Considere a localização do imóvel antes de tomar uma decisão.

## **Você prefere um imóvel novo ou usado?**

Imóveis novos podem ter menos problemas de manutenção, mas os usados podem ter mais caráter.

## **Qual é o tipo de imóvel que você procura?**

Você quer comprar um apartamento, uma casa, um terreno ou um imóvel comercial? Pense no que é mais adequado para você.

## **O imóvel tem as características que você precisa?**

Considere as características do imóvel, como a presença de elevador, garagem, piscina, churrasqueira, entre outros.

## **O imóvel está em boas condições?**

Faça uma vistoria no imóvel antes de fechar negócio. Verifique se não há problemas estruturais ou de manutenção.

## **O imóvel está localizado em uma área segura?**

Pesquise sobre a segurança da região onde o imóvel está localizado.

## Identificando os seus hábitos

Responder a essas perguntas vai te ajudar a ter uma ideia melhor do que você está procurando em um imóvel.

Com isso, você vai poder avaliar as opções com mais facilidade e encontrar o imóvel ideal para você.

### **Segue dicas adicionais para ajudar você a encontrar o imóvel ideal**

Comece sua pesquisa com antecedência. Quanto mais cedo você começar a procurar, mais opções terá para escolher.

Pesquise online e em imobiliárias.

Compare preços e condições.

Não tenha medo de negociar.

Consulte um profissional imobiliário.

Com um pouco de planejamento e pesquisa, você vai encontrar o imóvel ideal para você.

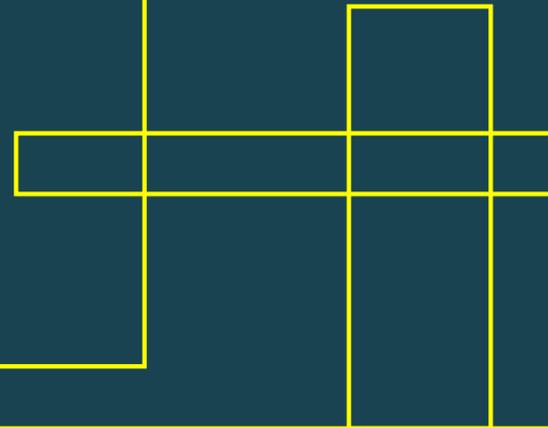
**O que é importante avaliar na hora de escolher onde morar?**

**O fator mobilidade na localização do imóvel**

O fator segurança na localização do imóvel

O fator comodidade na localização do imóvel

Vamos detalhar cada um desses fatores:



## **O fator mobilidade na localização do imóvel**

A mobilidade é um fator importante a ser considerado na hora de escolher um imóvel, pois influencia diretamente na qualidade de vida do morador. Um imóvel bem localizado é aquele que oferece boas opções de transporte público, acesso a rodovias e avenidas, e proximidade com comércios e serviços essenciais.

Ao avaliar a mobilidade de um imóvel, é importante considerar os seguintes fatores:

**Distância do trabalho, escola e outros locais importantes:** Um imóvel localizado perto do trabalho, da escola ou de outros locais importantes podem economizar tempo e dinheiro em transporte.

**Opções de transporte público:** Um imóvel com boas opções de transporte público facilita o deslocamento para o trabalho, escola e outros locais.

**Acesso a rodovias e avenidas:** Um imóvel com acesso a rodovias e avenidas facilita o deslocamento para outros bairros e cidades.

**Proximidade de comércios e serviços essenciais:** Um imóvel localizado perto de comércios e serviços essenciais facilita o dia a dia.

Quando falamos de mobilidade, estamos nos referindo à facilidade de se deslocar de um lugar para outro. Isso pode incluir a proximidade a estações de metrô, pontos de ônibus, ciclovias, principais vias de acesso, etc.

Além disso, considere também a distância entre a propriedade e os locais que você frequenta regularmente, como trabalho, escola, academia, supermercado, entre outros.

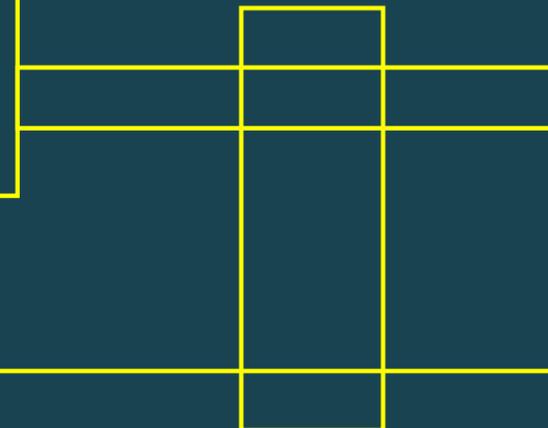
A facilidade de acesso a esses locais pode economizar muito tempo e energia no seu dia a dia.

## O que é importante avaliar na hora de escolher onde morar?

O fator mobilidade na localização do imóvel

O fator segurança na localização do imóvel

O fator comodidade na localização do imóvel



## O fator segurança na localização do imóvel

A segurança é outro fator importante a ser considerado na hora de escolher um imóvel.

Um imóvel localizado em uma área segura oferece mais tranquilidade e qualidade de vida aos moradores.

Ao avaliar a segurança de um imóvel, é importante considerar os seguintes fatores:

**Índice de criminalidade:** Pesquise sobre o índice de criminalidade da região onde o imóvel está localizado.

**Presença de policiamento:** Verifique se a região conta com policiamento regular.

**Infraestrutura:** Uma infraestrutura adequada, como iluminação pública e espaços públicos, pode ajudar a reduzir a criminalidade.

**Comportamento dos vizinhos:** Observe o comportamento dos vizinhos da região.

A segurança é um fator crucial ao escolher um local para morar.

Pesquise sobre os índices de criminalidade da região. Converse com moradores locais ou profissionais do mercado imobiliário para ter uma ideia da segurança do bairro.

Além disso, observe se a área é bem iluminada à noite e se há presença constante de pessoas nas ruas, o que pode contribuir para uma sensação maior de segurança.

## O que é importante avaliar na hora de escolher onde morar?

O fator mobilidade na localização do imóvel

O fator segurança na localização do imóvel

**O fator comodidade na localização do imóvel**

## O fator comodidade na localização do imóvel

Além da mobilidade e da segurança, a comodidade também é um fator importante a ser considerado na hora de escolher um imóvel.

Um imóvel localizado em uma área com boa infraestrutura, comércios e serviços essenciais, e opções de lazer pode oferecer mais comodidade aos moradores.

Ao avaliar a comodidade de um imóvel, é importante considerar os seguintes fatores:

**Infraestrutura:** A região conta com boas condições de ruas, calçadas, iluminação pública, entre outros?

**Comércios e serviços essenciais:** A região conta com supermercados, farmácias, hospitais, escolas, entre outros?

**Opções de lazer:** A região conta com parques, praças, cinemas, teatros, entre outros?

Por comodidade, entendemos a proximidade a serviços e comércios que podem facilitar sua rotina, como supermercados, farmácias, bancos, escolas, hospitais, restaurantes, etc. Além disso, avalie a presença de áreas de lazer e espaços verdes, como parques e praças. A presença desses estabelecimentos e espaços pode trazer maior qualidade de vida e praticidade no dia a dia.

Lembre-se de que a escolha da localização depende muito das suas necessidades e estilo de vida pessoal. O que é ideal para uma pessoa pode não ser para outra. Portanto, avalie bem esses fatores antes de tomar uma decisão. Avaliando esses fatores, você poderá encontrar o imóvel ideal para você e sua família.



Para manter a forma

# 4º Andar

## O Corretor de Imóveis

A importância de contar com a assessoria de um Corretor de Imóveis.

Mas como identificar um bom Corretor?

5 características que você deve analisar .



Contar com a assessoria de um corretor de imóveis pode trazer diversas vantagens e facilitar muito o processo de compra, venda ou locação de um imóvel.

# O Corretor de Imóveis

## **Conhecimento do mercado**

Corretores de imóveis têm um profundo conhecimento do mercado imobiliário local. Eles podem fornecer informações valiosas sobre preços, tendências e oportunidades que podem não ser facilmente acessíveis ao público em geral.

## **Experiência em negociação**

A negociação é uma parte importante do processo de compra ou venda de um imóvel.

Um corretor experiente pode ajudar a garantir que você obtenha o melhor negócio possível.

## **Acesso a propriedades**

Muitas propriedades não são anunciadas publicamente e só estão disponíveis através de corretores de imóveis.

## **Suporte pós-venda**

Muitos corretores de imóveis oferecem suporte mesmo após a conclusão da transação, ajudando com quaisquer problemas que possam surgir após a mudança.

## **Assistência com a papelada**

A compra ou venda de um imóvel envolve uma grande quantidade de documentação.

Um Corretor de imóveis pode ajudar a garantir que todos os documentos sejam corretamente preenchidos e arquivados, e que todos os requisitos legais sejam cumpridos.

## **Papel de intermediário**

O corretor de imóveis atua como um intermediário entre o comprador e o vendedor, ajudando a facilitar a comunicação e a resolver quaisquer problemas que possam surgir.

**Mas como identificar um bom  
Corretor na minha região?**

**Identificar um bom Corretor de imóveis na sua região envolve algumas etapas. Aqui estão algumas dicas:**

## **Verifique as qualificações**

Certifique-se de que o corretor é licenciado pelo órgão regulador imobiliário da sua região.

Além disso, verifique se o corretor possui quaisquer certificações ou designações especiais que indiquem um nível adicional de treinamento ou especialização.

## **Peça recomendações**

Converse com amigos, familiares ou colegas que recentemente compraram ou venderam um imóvel na sua área. Eles podem ser capazes de recomendar um Corretor com quem tiveram uma boa experiência.

## **Entreviste potenciais corretores**

Marque uma reunião com alguns corretores para discutir suas necessidades e objetivos.

Pergunte sobre a experiência deles, como eles planejam ajudá-lo a alcançar seus objetivos e quais serviços eles oferecem.

## **Verifique as referências**

Peça ao corretor que forneça referências de clientes anteriores. Entre em contato com essas pessoas para perguntar sobre a experiência delas com o Corretor.

## **Avalie a comunicação**

Um bom corretor deve ser fácil de contatar e rápido em responder a suas perguntas e preocupações. A forma como ele se comunica com você pode ser um bom indicador de como será a experiência de trabalhar com eles.

Lembre-se, a escolha do Corretor de imóveis é uma decisão pessoal e deve ser baseada nas suas necessidades e objetivos individuais.

Faça sua pesquisa e escolha um profissional com quem  
você se sinta confortável e confiante.

## 5 características que você deve analisar quando for buscar a assessoria de um Corretor de Imóveis

Para garantir o sucesso das negociações **VOCÊ** precisa contar com um especialista em transações imobiliárias que atenda a certos pré-requisitos fundamentais.

### Conhecimento

Todo bom vendedor precisa conhecer o produto que oferece, certo? Mas o detalhe é que o Corretor imobiliário não é um simples vendedor. Além do produto em si, esse profissional ainda deve conhecer todos os aspectos relacionados ao mercado em que atua, além daqueles que estão diretas ou indiretamente ligados a ele. Para isso, é importante saber se ele se mantém constantemente atualizado, especialmente sobre assuntos relacionados à economia, a investimentos e às tendências de engenharia e arquitetura.

Lembramos ainda, que as funções de um Corretor não se restringem a captar e apresentar imóveis. Esse profissional também deve estar apto a informar-lhe sobre todos os trâmites burocráticos que um negócio imobiliário demanda, inclusive aqueles referentes à documentação, a financiamentos, taxas e burocracia cartorial.

### Ética

Assim como em qualquer área, manter a ética profissional no mercado imobiliário é simplesmente essencial. Ao agir de maneira idônea, priorizando o bom exercício da corretagem sobre os ganhos que a atividade pode oferecer, o Corretor alcança um nível de confiabilidade consistente diante do público, favorecendo não só a fidelidade como a recomendação.

### Apresentação

Acredite você ou não, fato é que a boa postura de um Corretor de imóveis, a forma adequada como ele se veste e a maneira polida com a qual se apresenta ou inicia uma conversa são algumas das formas mais eficientes de garantir o sucesso do seu relacionamento com o Corretor.

## Segurança

O Corretor que conhece o mercado e seus processos burocráticos, que atua com ética e se apresenta bem certamente possui as melhores premissas para conduzir o cliente com segurança, seja ele vendedor ou comprador.

Aliás, essa segurança muitas vezes pode até funcionar como um motivador especial para que as decisões de fechamento sejam tomadas.

## Proatividade

O Corretor deve ter em mente que uma pessoa que inicia a prospecção de um imóvel para comprar ou que resolve vender uma propriedade, na maioria das vezes, não está preparada para realizar aquilo que pretende por conta própria.

Por isso, há sempre algum detalhe a mais que pode ser informado, um novo direcionamento que pode ser dado em relação a uma busca ou uma orientação sobre determinada dúvida que pode não ter sido mencionada.

Mas muita calma nessa hora, porque isso definitivamente não significa que o Corretor tenha que ser um vidente!

Na verdade, o que ele precisa entender são as vontades reais do cliente, conduzindo-o da melhor forma possível para que realize o que deseja. Nesse sentido, a escuta ativa cai como uma luva.



# 5º Andar

**Escolha do imóvel:**

**Atende às minhas necessidades?**

**Essa é a minha melhor opção?**

**O VALOR dessa escolha é maior que o PREÇO dela?**

**Escolha do imóvel para morar, seja para compra ou aluguel, tem que ser feita somente após responder as seguintes perguntas**

## **Atende às minhas necessidades?**

Como mencionado anteriormente, identificar suas necessidades é um passo crucial. As necessidades podem variar de pessoa para pessoa.

Por exemplo, se você tem filhos, a proximidade a boas escolas pode ser uma necessidade. Se você trabalha em casa, um espaço dedicado ao escritório pode ser uma necessidade.

Ao visitar um imóvel, tenha uma lista de suas necessidades em mente e verifique se o imóvel as atende.

## **Essa é a minha melhor opção?**

Isso pode ser um pouco mais difícil de avaliar. Você precisa considerar todas as opções disponíveis e compará-las com base nas suas necessidades e no seu orçamento. Tenha em mente que a "melhor opção" não significa necessariamente a opção mais cara ou a mais luxuosa, mas a que melhor atende às suas necessidades e se encaixa no seu orçamento.

## **O VALOR dessa escolha é maior que o PREÇO dela?**

Aqui, estamos falando sobre o valor percebido versus o preço real. O valor percebido é subjetivo e pode incluir fatores como a satisfação de morar em uma determinada localização, a conveniência de ter certas comodidades, o prazer de viver em um espaço que você ama, etc.

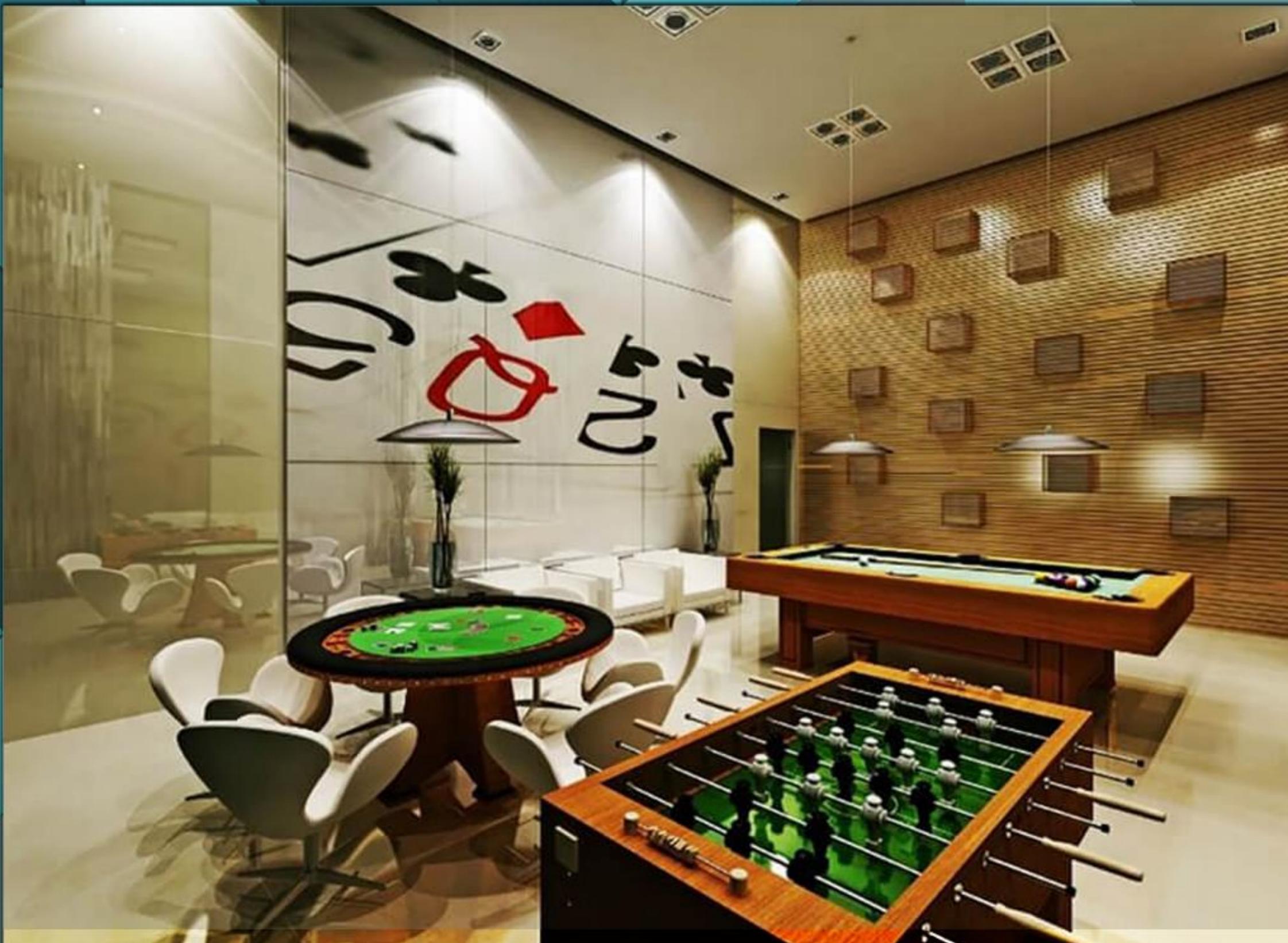
Se o valor percebido de um imóvel (ou seja, o quanto você valoriza os benefícios que ele oferece) é maior do que o preço que você pagará por ele, então pode valer a pena fazer a compra ou o aluguel.

## **Imóvel novo ou usado**

A escolha entre um imóvel novo ou usado é uma decisão pessoal. Imóveis novos geralmente têm mais garantias e menos problemas, mas são mais caros. Imóveis usados podem ser mais baratos, mas podem ter problemas que precisam ser resolvidos.

Existem vantagens e desvantagens em comprar um imóvel novo ou usado.

Um imóvel novo geralmente tem mais infraestrutura e segurança, mas é mais caro. Um imóvel usado é mais acessível, mas pode exigir reformas.



Para uma tarde com os amigos

# 6º Andar

## Avaliação do imóvel, Proposta de compra & Dica de negociação

### **Avaliação do imóvel**

Antes de fechar o negócio, é importante fazer uma avaliação do imóvel para saber o seu valor real.

A avaliação pode ser feita por um engenheiro ou por um Corretor de imóveis credenciado.

### **Documentação**

Para fechar o negócio, é necessário reunir toda a documentação necessária, como o RG, o CPF, o comprovante de renda e o comprovante de residência.

# Proposta de compra

Uma proposta de compra de imóvel é um documento formal no qual um interessado se propõe a comprar um imóvel.

Ela geralmente contém informações importantes como:

A descrição detalhada do imóvel; valor proposto para a compra;

A forma de pagamento: à vista, financiamento, permuta, etc;

Prazo para a resposta da proposta;

A principal função da proposta é para que os envolvidos na transação possam avaliar as condições da negociação, sobretudo o valor que deverá ser pago, formas de pagamento, banco para financiamento, valor de sinal entre outros.

São três as situações advindas da pessoa que recebeu a proposta de compra de imóvel:

**aceite:** é o “sim” dado pelo vendedor, aceitando os termos e valores propostos;

**contraproposta:** é o início de uma negociação, na qual o vendedor vai apresentar os termos pelos quais aceitaria fechar a transação;

**recusa:** por algum motivo, o vendedor não aceitou as condições e não pretende fazer uma contraproposta.

## DICA DE NEGOCIAÇÃO

**Na hora de apresentar uma proposta,** ponha-se no lugar do vendedor. Evite propostas absurdas, como descontos elevados, por exemplo. Se ele aceitar, deve haver algo errado.

Certifique-se do que está e do que não está incluído no valor e converse abertamente, evite constrangimentos futuros.

Questione sobre aquilo que não entender e exija respostas claras e precisas.

Muita atenção com os detalhes ,documentos do imóvel e do proprietário, devem ser analisados **COM BASTANTE ATENÇÃO.**

# Proposta de compra

## **Assinatura do contrato**

Depois de reunir toda a documentação, é hora de assinar o contrato de compra e venda. O contrato é feito por um Corretor de Imóveis para garantir a segurança das partes.

Veja considerações sobre contrato no [16º Andar](#)

## **Pagamento da entrada**

Após a assinatura do contrato, é necessário pagar a entrada do imóvel. O valor da entrada pode variar de acordo com a forma de pagamento, se a vista ou financiamento.

## **Escrituração da compra e venda**

Se você optou pelo pagamento a vista, é marcada a lavratura da escritura pública, no Cartório de Notas, ocasião em que é feita a quitação do valor.

## **Financiamento**

Se você optou pelo financiamento, é necessário solicitar o financiamento junto a uma instituição financeira. O processo de financiamento pode levar alguns dias ou semanas.

Veja considerações sobre financiamento no [10º Andar](#)

## **Registro do imóvel**

Após a lavratura da escritura ou assinatura do contrato de financiamento, é necessário registrar o documento no Cartório de Registro de Imóveis. Esse registro é o passo final para a compra do imóvel.



A criança se diverte

# 7º Andar

Imóvel na planta  
O que se deve observar?  
Checklist de entrega.  
Entrega das chaves.

## **Optando por comprar um imóvel na planta o que se deve observar?**

Comprar um imóvel na planta ou em construção pode ser uma excelente opção para quem deseja um imóvel novo e muitas vezes mais barato, mas é importante observar alguns pontos antes de fechar o negócio.

## Construtora:

Pesquise sobre a construtora responsável pelo empreendimento. Verifique se ela tem boa reputação no mercado, se entregou os imóveis anteriores dentro do prazo e se as construções são de qualidade.

## Registro

Confirme se o empreendimento está devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Isso é fundamental para garantir a legalidade do negócio.

## Contrato

Leia atentamente o contrato e, se necessário, consulte um advogado.

Verifique as condições de pagamento, o que está incluído no valor, a data de entrega e as penalidades em caso de atraso.

## Localização

Avalie a localização do empreendimento. Verifique a infraestrutura da região, a acessibilidade, a presença de comércio, escolas, hospitais, etc.

## Planta do imóvel

Analise a planta do imóvel, confirmando se o espaço atende às suas necessidades.

Verifique também a qualidade dos acabamentos e materiais a serem utilizados.

## Valorização

Tente entender o potencial de valorização do imóvel.

Veja como a região está se desenvolvendo e quais são as perspectivas para o futuro.

**Lembre-se sempre de que é importante consultar um profissional especializado para obter informações mais detalhadas sobre a situação específica.**

## CHECKLIST: O QUE VERIFICAR NA HORA DA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL

O momento da entrega das chaves é um dos mais esperados por quem compra um imóvel.

Entretanto, essa é uma ocasião muito importante, uma vez que é preciso conferir todos os detalhes para, se necessário, solicitar eventuais reparos.

### 1. Leia o memorial descritivo

O memorial descritivo informa tudo o que a construtora deve entregar. O empreendimento é detalhado nesse documento, assim como as especificações de materiais e revestimentos informados no momento de venda.

Por isso, é importante lê-lo antes da entrega das chaves. Assim, dá para saber de forma detalhada todas as informações que precisam de atenção na vistoria.

Além disso, alguns itens devem ser verificados, pois podem indicar a qualidade da construção, assim como eventuais problemas e irregularidades.



### 2. Leve alguns itens para auxiliar a vistoria

Além do memorial descritivo, é importante levar alguns acessórios para a vistoria, para fazer testes e verificações. Veja, a seguir, uma lista de aparatos que não podem faltar:

- **Planta baixa:** fornecida pela construtora: para verificar se o leiaute está como apresentado e se a dimensão dos cômodos está correta;
- **Trena:** para conferir a dimensão dos cômodos e a altura de bancadas, interruptores e outros; garrafa d'água de 1,5l: para testar os ralos;
- **Aparelho eletrônico:** que precise ser ligado na tomada: para verificar o funcionamento das tomadas, se a energia estiver ligada;
- **Lâmpadas:** para confirmar o funcionamento dos pontos de iluminação, se a energia estiver ligada;
- **Barra ou régua reta** com espessura maior que 2cm: para conferir prumo e o nível dos pisos;
- **Câmera fotográfica:** para documentar a situação de entrega do imóvel e possíveis problemas;
- **Papel e caneta:** para anotar possíveis melhorias que devam ser feitas; adesivo de papel: para marcar pontos com problema.

# Entrega das chaves

## CHECKLIST: O QUE VERIFICAR NA HORA DA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL

O momento da entrega das chaves é um dos mais esperados por quem compra um imóvel.

Entretanto, essa é uma ocasião muito importante, uma vez que é preciso conferir todos os detalhes para, se necessário, solicitar eventuais reparos.

### 3. Verifique as áreas externas e o acesso ao imóvel

Não se engane: a vistoria deve começar antes de entrar no imóvel.

É importante verificar se a numeração está adequada, assim como se a porta de acesso e a campainha funcionam.

Examine os pontos de iluminação das áreas de acesso e comuns, assim como se as vagas de garagem estão corretas e livres de obstáculo.



### 4. Análise portas e janelas

Avalie cada uma das portas e janelas das áreas comuns e do imóvel. Elas abrem e fecham facilmente? Apresentam imperfeições ou estão empenadas? Confirme se elas foram entregues conforme prometido no memorial — em alguns casos, ele informa que serão entregues pintadas ou com primer.

Verifique se estão bem pintadas ou envernizadas, pois caso não estejam, pode-se solicitar o reparo. É importante olhar se vidros e outros elementos estão em bom estado e, se apresentarem arranhados ou amassados, vale pedir a troca ou o reparo.

É importante analisar, no caso das janelas, se estão bem vedadas, pois frestas entre o vão e a parede podem provocar infiltração e sinalizar problemas de isolamento acústico. Também deve haver a aplicação de silicone para evitar infiltrações.

# Entrega das chaves

## 5. Avalie pisos, azulejos e rodapés

Em primeiro lugar, examine se os revestimentos instalados são os que foram especificados no memorial descritivo. Analise o estado do piso de cada ambiente, inclusive das áreas comuns. Se estiverem danificados, trincados, quebrados, manchados ou com diferença de tonalidade, você pode solicitar a substituição.

Além dessa análise visual, é importante fazer um exame tátil para verificar se existem revestimentos ociosos. Para isso, bata nas peças com a mão fechada para avaliar se o som é oco — se sim, isso significa que os revestimentos podem soltar com o tempo.

Se o imóvel for entregue no contrapiso, utilize a régua para verificar se o piso está nivelado e não apresenta nenhuma deformidade, pois elas podem dificultar a instalação de piso e aumentar o custo e o tempo de obra. Se o desnível for maior que 3 mm, a correção do contrapiso é indicada.

Quanto aos rodapés, caso haja algum solto, com frestas nas emendas ou com defeitos na pintura, solicite o reparo.



## 6. Examine os pontos de hidráulica

Certifique-se de que as bancadas e as pias estão bem fixadas e nas alturas corretas, como previstas no projeto. Abra todas as torneiras, observe se não há vazamento nos sifões e se a pressão d'água está adequada e confortável.

Abra as torneiras, os chuveiros e dê descarga ao mesmo tempo, para verificar a pressão d'água diante de usos simultâneos.

Observe se, após fechados, eles param de pingar. Analise se há vazamentos ao apertar a descarga por mais tempo que o normal e também confirme se o vaso sanitário está bem fixado.

É importante conferir se o rejunte entre o vaso e o piso ou a parede estão bem feitos. Teste os ralos do banheiro, do chuveiro e da varanda, e confira o rejunte na região de encontro entre eles e o revestimento.

Por último, examine todos os parafusos e confirme se não estão oxidados. Analise as louças dos banheiros, as torneiras e as pias. Elas devem ser novas e não podem apresentar riscos ou quebras.

# Entrega das chaves

## 7. Teste os pontos de elétrica

Se a luz não estiver ligada durante a vistoria, solicite uma nova verificação já com energia, para que seja possível testar os interruptores (um a um, com uma lâmpada) e as tomadas (cada uma delas, com um aparelho eletrônico). Verifique o quadro de luz e se todos os disjuntores estão identificados.



## 8. Observe as paredes e o teto

É importante verificar se todas as paredes estão no esquadro e se o reboco e a pintura estão bem feitos. Se estiverem tortas, inclinadas ou com alguma barriça, é possível solicitar que sejam corrigidas.

Observar se existem trincas ou fissuras também é importante, pois elas costumam aparecer quando existem problemas estruturais ou quando o reboco não foi executado corretamente. Já as manchas na pintura das paredes e do teto podem indicar vazamentos ou infiltrações.

Após analisar todos esses aspectos, anote e fotografe os que precisam de reparo. Na próxima vistoria, fica mais fácil lembrar de conferir os problemas apontados anteriormente.

O termo de vistoria só deve ser assinado após a realização de todos os reparos e de todas as alterações solicitados ou após a inclusão dos itens apontados no termo.

Originalmente postado no blog da empresa [viasul.com](http://viasul.com)

Esse, check list também pode ser utilizados quando você visitar um imóvel usado que lhe interessou, lembre-se geralmente os contratos de compra e venda trazem uma cláusula, com os dizeres :

“O( PROMITENTE COMPRADOR) declara haver vistoriado o imóvel em questão, no que diz respeito às suas áreas privativas, comuns, vagas de garagem do edifício e principalmente a vaga relativa à unidade objeto deste contrato, quando privativa, ou as condições de estacionamento quando a vaga for coletiva e de uso por ordem de chegada, sendo a presente compra e venda feita em caráter *“ad corpus”*, aceitando-o no estado de conservação em que se encontra.”.

# 8º Andar

## Permuta de imóveis



Casa de campo



Casa na cidade

### Como funciona a permuta de imóveis

A permuta de imóveis é uma transação onde duas partes trocam imóveis entre si, seja para moradia ou como um investimento. Pode ser uma excelente opção quando ambas as partes possuem imóveis que atendem às necessidades uma da outra. **Veja como funciona:**

# Permuta de imóveis

## **Encontrar a outra parte**

O primeiro passo é encontrar uma pessoa ou empresa que tenha um imóvel que você deseja e que também esteja interessada no seu imóvel. Isso pode ser feito através de imobiliárias, anúncios ou até mesmo conhecidos.

## **Avaliação dos imóveis**

Uma vez que as partes interessadas são encontradas, os imóveis devem ser avaliados para determinar seu valor de mercado.

Isso é importante para garantir que a troca seja justa para ambas as partes.

## **Acordo de permuta**

Se os valores dos imóveis forem iguais, a permuta pode ser realizada diretamente. Caso haja diferença de valores, é comum que a parte que possui o imóvel de menor valor pague a diferença à outra parte.

## **Documentação**

Após o acordo, a documentação de ambos os imóveis deve ser atualizada para refletir a troca. Isso geralmente envolve a elaboração de uma escritura de permuta que deve ser registrada em cartório.

## **Impostos**

É importante lembrar que a permuta de imóveis envolve a incidência de impostos, como o ITBI, que deve ser pago por ambas as partes.

# Comprar terreno e construir

## Valor do terreno

O preço do terreno varia muito dependendo da localização. Terrenos em áreas urbanas e bem localizadas tendem a ser mais caros.

## Custos de construção

Os custos de construção também podem variar bastante. Isso depende do tipo de material que você planeja usar, do tamanho da casa, do número de andares, entre outros fatores.

## Tempo e esforço

Construir uma casa do zero pode ser um processo demorado e exige muito esforço. Você precisará contratar e supervisionar arquitetos, engenheiros e operários, além de lidar com a burocracia de licenças e inspeções.

## Personalização

Uma vantagem de construir sua própria casa é que você pode personalizá-la ao seu gosto, o que não é possível quando você compra uma casa pronta.

## Financiamento

Alguns bancos oferecem financiamento para a compra de terrenos e construção de casas, mas as condições podem não ser tão favoráveis quanto

**Lembre-se, é sempre importante fazer uma análise cuidadosa e consultar profissionais especializados antes de tomar uma decisão.**



# 9º Andar

## **Comprar terreno e construir pode ser mais barato que comprar imóvel pronto?**

Comprar um terreno e construir pode, sim, ser mais econômico do que comprar um imóvel pronto, mas isso depende de uma série de fatores e não há uma resposta definitiva que se aplique a todas as situações.

Aqui estão alguns pontos a serem considerados:



# 10º Andar

## FINANCIAMENTO



Detalhes abaixo – Informações obtidas no site da CAIXA -, mas que são seguidas, em geral, por todas as instituições financeiras que operam com crédito imobiliário.

# Financiamento de Imóvel

Compilação de informações disponibilizadas no site da Caixa - [HABITAÇÃO](#), com acréscimos que julgamos relevantes.

Se você vai comprar um imóvel novo ou usado, a CAIXA tem a linha de crédito habitacional ideal para você com até 35 anos para pagar!

A Caixa avalia o imóvel e as condições de pagamento. E dependendo da modalidade do seu financiamento você pode optar pela carência para começar a amortizar o seu Saldo Devedor.

Durante esse período você pagará somente os prêmios de seguro MIP e DFI, além da tarifa de administração do contrato mensal se a contratação ocorrer no SFH (Sistema Financeiro da Habitação).

A atualização monetária, os juros e a amortização, suspensas durante a fase de carência, serão incorporadas ao saldo devedor do contrato.

A parcela do financiamento pode ser de até 30% da sua renda familiar bruta e é possível utilizar o seu FGTS como parte do pagamento.

Quer ver o tipo de financiamento que melhor se encaixa no seu bolso?

Faça uma simulação e procure o Correspondente CAIXA Aqui mais próximo de você ou Agência da CAIXA.

## **Passo a Passo para Comprar seu Imóvel**

### **Passo 1 - Faça uma simulação**

Informe seus dados e descubra o valor da prestação, prazo e outras condições para financiar um imóvel.

### **Passo 2 - Análise de crédito (02 dias)**

Apresente a documentação para os correspondentes bancários ou para o gerente, na agência.

É nesse momento que a Caixa identifica as possibilidades de uso do seu FGTS e o tipo crédito que é mais adequado para você.

Para agilizar o processo de financiamento, é importante organizar a documentação necessária com antecedência.

**A documentação exigida pela Caixa inclui:**

RG e CPF do comprador e cônjuge;

Certidão de casamento ou de união estável;

Comprovante de residência;

Comprovante de renda;

CTPS

Extratos bancários dos últimos 3 meses;

Certidão atualizada de inteiro teor ônus reais do imóvel.

### **Passo 3 - Análise de engenharia (5 a 10 dias)**

Depois de analisar os documentos, a Caixa vai até o imóvel avaliar o valor de venda e as condições de uso.

### **Passo 4 – Entrevista na Agência (2 a 5 dias)**

Avaliação ok. É agendada entrevista na agência

### **Passo 5 – Processo de conformidade (10 a 15 dias)**

A documentação é analisada pelo Depto Jurídico, estando ok é gerado o contrato de financiamento

### **Passo 6 - Assinatura do contrato (5 a 10 dias)**

Com a conclusão do processo de conformidade é marcada a assinatura do contrato na agência.

### **Passo 7 – Registro do contrato (15 a 20 dias)**

É necessário registrar o contrato no cartório de imóveis para liberação do crédito ao vendedor. Contratante recolhe ITBI, e leva o contrato ao cartório.

### **Passo 8 – Liberação pagto e entrega de chaves (até 5 dias)**

Registro feito, uma certidão de inteiro teor da matrícula, já atualizada, é entregue a CAIXA, para liberar o pagamento ao vendedor e a liberação da entrega de chaves ao comprador.

### **Passo 9 - Pagamentos das prestações**

Ao longo do prazo estabelecido no contrato, são pagas as parcelas mensais do financiamento habitacional. Conte com a facilidade do débito em conta ou imprima os boletos pelo site ou pelo aplicativo Habitação Caixa.

### **Passo 10 - Gestão do financiamento**

Entrou um dinheirinho extra e você quer amortizar o seu saldo devedor? Ou as coisas se apertaram e você precisa de uma pausa no pagamento das prestações? Esses e

outros ajustes podem ser realizados pelo Internet Banking Caixa, pelo site ou na sua agência.

### **Use seu FGTS**

O crédito habitacional da CAIXA é feito pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH e tem como garantia a alienação fiduciária (ou seja, o imóvel é a própria garantia do empréstimo).

É possível utilizar o FGTS para amortizar e pagar parte das prestações na modalidade Construção. Para operações de Reforma é permitido o uso do recurso para amortização, liquidação e/ou pagamento de parte do valor da prestação. Uma das condições é que o trabalhador tenha pelo menos 3 anos de carteira assinada.

### **Condições**

#### **Para o comprador**

É preciso ter no mínimo três anos de trabalho sob o regime do FGTS, somando-se os períodos trabalhados, consecutivos ou não, na mesma ou em empresas diferentes.

Não possuir financiamento ativo no Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em qualquer parte do País.

Não ser proprietário, possuidor, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de imóvel residencial urbano ou de parte residencial de imóvel misto, concluído ou em construção, localizado no município de sua atual residência, ou onde exerce a sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes e integrantes da mesma região metropolitana.

#### **Para o imóvel**

Valor da avaliação deve ser de até R\$1.500.000,00 para todos os estados brasileiros.

Ser de propriedade do proponente o terreno objeto da construção do imóvel, no caso de construção sem aquisição de terreno.

Ser residencial urbano;

Destinar-se à moradia do titular.

Apresentar, na data de avaliação final, plenas condições de habitabilidade e ausência de vícios de construção.

Estar matriculado no RI competente e sem registro de gravame que resulte em impedimento à sua comercialização.

Não ter sido objeto de utilização do FGTS em aquisição anterior, há menos de 03 anos, contados a partir da data do efetivo registro na matrícula do imóvel, por exemplo, se imóvel adquirido foi registrado na matrícula em 30.11.2021, somente poderá ocorrer nova utilização a partir de 01.12.2024.

### **Você não pode usar o FGTS para**

Imóvel comercial;

Imóvel rural;

Reformar ou aumentar seu imóvel;

Comprar terrenos sem construção ao mesmo tempo;

Comprar material de construção;

Imóveis residenciais para familiares, dependentes ou outras pessoas.

### **O que você paga**

Nos financiamentos, as taxas previstas para a contratação;

Na compra a vista, Taxa de Intermediação do FGTS para aquisição de Moradia, conforme

[Tabela de Tarifas da CAIXA](#)

O saldo da sua conta do FGTS pode ser utilizado para pagamento da casa própria.

As condições gerais para o uso podem ser acessadas no link FGTS - Moradia

em <http://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx>, e a verificação de enquadramento, bem como declarações prestadas pelo trabalhador, serão requeridas a cada movimentação da Conta Vinculada, independentemente da modalidade.

(Aquisição/Construção/Amortização/Liquidação/Pagamento de Parte de Prestações), em atendimento ao disposto no Manual de Moradia Própria, do Agente Operador do FGTS.

### **Compra de imóveis e construção**

Para quem deseja comprar ou construir um imóvel residencial, o saldo do FGTS pode ser utilizado na hora da contratação, como entrada do financiamento, constituindo parte do pagamento ou do valor total.

## **Amortização ou liquidação do saldo devedor**

O saldo do FGTS pode ser usado para quitar totalmente ou amortizar sua dívida, tanto para contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro Habitação (SFH), como para contratos firmados, a partir de 12/06/2021, no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) cujo valor de avaliação do imóvel objeto do financiamento esteja dentro do limite estabelecido para o SFH, conforme constante na Resolução CMN (Conselho Monetário Nacional).

Para a utilização do saldo do FGTS, devem ser atendidas todas as condições estipuladas pelo Conselho Curador do FGTS e Manual de Moradia Própria publicado pelo Agente Operador do FGTS.

## **Pagamento de parte do valor das prestações**

Você pode usar o FGTS para diminuir em até 80% o valor das prestações em 12 meses consecutivos, tanto para contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro Habitação (SFH), como para contratos firmados, a partir de 12/06/2021, no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) cujo valor de avaliação do imóvel objeto do financiamento esteja dentro do limite estabelecido para o SFH, conforme constante na Resolução CMN (Conselho Monetário Nacional).

Para a utilização do saldo do FGTS, devem ser atendidas todas as condições estipuladas pelo Conselho Curador do FGTS e Manual de Moradia Própria publicado pelo Agente Operador do FGTS.

## **Tarifas**

**Avaliação:** Destinada à avaliação da unidade habitacional e realizada por profissional habilitado da CAIXA para identificar o valor do imóvel e a viabilidade de utilização do bem como garantia da operação.

**Reavaliação (Acompanhamento):** Devida a cada vistoria para acompanhamento da obra.

**Tarifa de Administração de Contrato:** Destinada à manutenção e administração do contrato. É cobrada mensalmente na prestação e somente é obrigatória nas operações com imóveis enquadrados no SFH.

Consulte a Tabela de Tarifas da CAIXA – item Habitação para conhecer os valores vigentes.

Caso o respectivo serviço tenha sido prestado, os valores cobrados não são passíveis de devolução, mesmo se houver desistência da contratação.

## **Perguntas Frequentes**

### **Quando ocorre o vencimento da primeira prestação?**

O primeiro pagamento vence 30 dias após a assinatura do contrato. Você pode escolher a data de vencimento na contratação ou alterá-la durante a vigência do financiamento.

### **Como posso pagar as prestações do meu financiamento?**

Você pode pagar por débito automático ou via boleto de cobrança.

O débito automático é a forma mais prática de efetuar o pagamento e você economiza tempo todo mês.

Você pode pagar o boleto de cobrança no App CAIXA, Internet Banking CAIXA, Lotéricas, Correspondente CAIXA Aqui, CAIXA Eletrônico ou em outros bancos.

### **Uso do FGTS no pagamento**

### **Posso utilizar meu saldo do FGTS no financiamento habitacional?**

Sim, mas somente se você, o contrato e o imóvel estiverem enquadrados nas regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS.

### **Como posso usar o FGTS no meu contrato habitacional?**

Você pode usar o FGTS para:

- Utilizar como entrada no financiamento;
- Amortizar o saldo devedor, ou seja, reduzir o prazo ou o valor do encargo;
- Pagar até 80% do valor da prestação;
- Liquidar o saldo devedor.

### **Como faço para usar o meu FGTS pela primeira vez?**

Para o primeiro uso você pode solicitar:

- pelo WhatsApp - número 0800 104 0104
- ou em uma agência da CAIXA.

### **Posso solicitar o uso do FGTS de todos os titulares pelo App?**

Sim, mas cada trabalhador deve manifestar sua intenção de uso do FGTS, ainda que participem do mesmo contrato de financiamento.

### **Como faço para consultar o saldo do meu FGTS?**

Com o App FGTS você pode consultar seu extrato, saldo e demais informações, basta buscar por “FGTS” em sua loja de aplicativos para celulares e acessá-lo com a mesma senha que já utiliza no App Habitação CAIXA.

### **O que é o Pagamento de Parte da Prestação com FGTS?**

É a possibilidade de usar o saldo do seu FGTS para fazer o abatimento parcial das próximas 12 prestações do contrato. A prestação pode ser abatida em até 80% do seu valor, e o valor utilizado é debitado integralmente da conta do FGTS e dividido nas próximas 12 prestações ou prazo remanescente do contrato, o que for menor.

### **Amortização do contrato**

#### **O que é Amortização?**

É um pagamento adicional no contrato que diminui parcialmente o saldo devedor do contrato, diminuindo também ou o valor da prestação ou o prazo remanescente contratado, de acordo com a opção escolhida.

Amortização com redução no prazo diminui o número de prestações restantes para a liquidação do saldo devedor.

Amortização com redução de prestação diminui o valor da prestação, mantendo o prazo.

### **Como simular uma amortização do meu contrato?**

Você pode simular uma amortização do seu contrato por meio do App Habitação CAIXA, podendo escolher entre Reduzir Prazo ou Reduzir Prestação.

Quantas vezes posso simular uma amortização do meu contrato?

Não há limite para a quantidade de simulações permitidas.

### **Posso amortizar o meu contrato?**

Apenas contratos com prestações vencidas estão impedidos de realizar Amortizações.

### **Como gerar um boleto de amortização?**

Veja aqui os canais disponíveis para realizar a amortização, seja redução do prazo ou do valor da prestação. O boleto de amortização é válido para pagamento no dia da solicitação e não é possível gerar um novo boleto no prazo de 3 dias úteis.

### **Fiz o pagamento do meu boleto, mas ainda não atualizou, o que aconteceu?**

A solicitação da amortização pode demorar até 03 dias úteis para ser processada e atualizar o saldo devedor.

### **Posso gerar boleto de amortização sempre que eu desejar?**

Sim, mas depois de gerado o boleto, nos próximos 03 dias úteis não será possível gerar novo boleto. Passado este prazo a emissão de novo boleto estará novamente disponível, independente do pagamento do boleto anterior ou não.

### **Liquidação do contrato**

#### **O que é Liquidação?**

Liquidação é a antecipação do pagamento total da dívida. A simulação e a geração do boleto da liquidação são válidas somente para a data escolhida na simulação, porque os cálculos variam de acordo com a data do pagamento.

### **Como fazer uma simulação de liquidação?**

Você pode simular uma liquidação do seu contrato por meio do App Habitação CAIXA, seja utilizando recursos próprios ou utilizando o saldo do seu FGTS.

### **Quantas vezes posso fazer simulação de liquidação?**

Não há limite para a quantidade de simulações permitidas.

Como gerar um boleto de liquidação?

Veja aqui os canais disponíveis para realizar a liquidação com recursos próprios e/ou seu FGTS.

### **Renegociação**

#### **O que acontece se eu atrasar as prestações do meu financiamento?**

O atraso no pagamento gera multa e juros referentes aos dias de atraso e permite à CAIXA incluir as informações

vinculadas ao seu contrato em cadastros restritivos de crédito como SERASA e outros.

Caso você não pague as parcelas em atraso, a CAIXA pode leiloar seu imóvel.

### **Posso transferir meu imóvel?**

Na alienação fiduciária, você não pode transferir seu imóvel a terceiros sem o consentimento da CAIXA. Isso acontece porque o imóvel fica em nome da CAIXA e só é transferido para você após a quitação do financiamento.

O que é o Pagamento Parcial da Prestação e quais as condições para utilizar esse serviço?

O Pagamento Parcial de Prestações foi criado para ajudar o cliente em momentos de dificuldade. Por determinado período, ocorre o pagamento de parte da prestação e a diferença entre o valor pago e o valor devido é incorporada ao saldo devedor.

### **O que é Incorporação?**

O serviço é destinado à regularização de contrato que possui parcelas em atraso através do pagamento de um valor mínimo de entrada que é calculado considerando a posição atual da dívida e o valor da garantia. A diferença é incorporada ao saldo devedor do contrato. Com isso as próximas prestações são calculadas em função do novo saldo devedor, resultando em um aumento do valor pago mensalmente.

### **O que é a Pausa Estendida?**

A Pausa Estendida foi criada para ajudar o cliente em momentos de dificuldade, paralisando até 12 prestações do contrato.

### **Pagamento, amortização e quitação**

#### **Prestação**

Para gerar a 2ª via da sua prestação, basta informar o seu cpf:

- Nas lotéricas: ao ser atendida(o), informe que quer pagar a prestação da casa pelo CPF.
- No Alô CAIXA 0800 104 0 104 ou 4004 0 104, informando seu CPF, você recebe código do boleto no celular que fez a ligação, ou, se tiver ligado de telefone fixo, indica um celular para receber a mensagem.
- Pelo WhatsApp CAIXA - 0800 104 0 104, de forma automatizada, emita o boleto da prestação a vencer e de

até 15 prestações em atraso, lembrando que a CAIXA não solicita senhas de cartões ou conta.

Você também pode emitir a segunda via pelos seguintes canais:

- Site Habitação Digital CAIXA
- App Habitação CAIXA
- App CAIXA e Internet Banking CAIXA
- App CAIXA Tem

O boleto é gerado com vencimento para o mesmo dia. O pagamento pode ser realizado pelo App CAIXA, Internet Banking CAIXA, App CAIXA Tem, caixa eletrônico, Lotéricas ou em outros bancos.

### **Débito Automático**

Inclua sua prestação em débito em conta e economize tempo já que sua prestação será debitada da conta indicada automaticamente todo mês na data do vencimento. Para aderir ao serviço, acesse um dos canais abaixo

- App Habitação CAIXA
- App CAIXA e Internet Banking CAIXA
- Telefones: 4004 0104 (Capitais) ou 0800 104 0104 (Demais cidades), na opção 4.
- Whatsapp CAIXA: 0800 104 0 104

O atendimento pelo WhatsApp e Telefone está disponível de segunda a sexta-feira das 08h às 20h.

Pagamento de Parte da Prestação com o FGTS - PPP

Use seu FGTS para reduzir até 80% do valor da prestação por 12 meses.

Caso já tenha utilizado o seu FGTS no contrato, você pode fazer novo uso através do App Habitação CAIXA, pelo Whatsapp CAIXA 0800 104 0 104 ou ligando para 4004 0104 (Capitais) e 0800 104 0104 (Demais cidades), opção 4.

Caso ainda não tenha utilizado o seu FGTS no contrato, peça pelo WhatsApp pelo número 0800 104 0104 ou procure sua agência.

O atendimento pelo WhatsApp e Telefone está disponível de segunda a sexta-feira das 08h às 20h.

### **Amortização do financiamento habitacional**

Reduza o valor das parcelas ou o prazo do seu financiamento, pagando parte do saldo devedor com recursos próprios pelo App Habitação CAIXA, App CAIXA e Internet Banking CAIXA ou Whatsapp CAIXA: 0800 104 0 104. Você pode realizar a operação quantas vezes desejar.

Você também pode amortizar o saldo devedor do seu contrato usando o seu FGTS pelo App Habitação CAIXA ou por telefone no 4004 0104 (Capitais) ou 0800 104 0104 (Demais cidades). O atendimento de segunda a sexta-feira das 08h às 20h.

Caso ainda não tenha utilizado o seu FGTS no contrato, solicite através do WhatsApp pelo número 0800 104 0104 ou procure sua agência.

Atenção: aguarde que a amortização seja efetivada para solicitar outra amortização.

### **Liquidação antecipada**

Utilize recursos do seu FGTS e quite seu financiamento sem burocracia pelo App Habitação CAIXA ou ligando para 4004 0 104 (Capitais) e 0800 104 0 104 (Demais cidades), opção 4. Atendimento de segunda à sexta-feira das 08h às 20h.

Caso ainda não tenha utilizado o seu FGTS no contrato, entre em contato pelo WhatsApp pelo número 0800 104 0 104 ou procure sua agência.

Para liquidação com recursos próprios, você pode utilizar o App Habitação CAIXA ou Internet Banking CAIXA.

### **Vendi meu imóvel - Liquidação por Interveniente Quitante**

Se você vendeu seu imóvel e o comprador está financiando em outra instituição financeira, solicite o saldo devedor no Site Habitação Digital Caixa, na opção Vendi meu imóvel.

No site, você obtém o saldo devedor e o boleto para entrega à instituição financeira do comprador.

Negociação: Incorporação e/ou Pausa no Pagamento Crédito com Pausa

Pause uma prestação mensal do seu financiamento habitacional.

Condições: o contrato deve estar adimplente ou com atraso inferior a 29 dias na data do pedido da pausa e as últimas 11 prestações devem ter sido pagas em dia.

Contratos com uso do FGTS para pagamento de parte da prestação (PPP)

O Crédito com Pausa ocorre no valor de responsabilidade do cliente.

Financiamento com débito em conta

É necessário pedir a pausa com 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

O pedido para crédito com pausa é feito exclusivamente nos telefones 4004 0104 (Capitais) ou 0800 104 0104 (Demais cidades), opção 4, o atendimento está disponível de segunda a sexta-feira das 08h às 20h.

### **Incorporação de Prestações em Atraso**

A CAIXA, mantendo a busca pela retomada da saúde financeira dos clientes da Habitação, disponibiliza a Incorporação de Prestações em Atraso.

A Incorporação de Prestações em Atraso permite que o cliente pague no mínimo uma prestação como entrada, e as demais prestações em atraso serão incorporadas ao saldo devedor.

É necessário que o cliente possua menos de 80% de quota atual do contrato, tenha pago 12 prestações desde o início do contrato ou última renegociação, o que for mais recente no contrato.

O cliente também não pode ter aumento da dívida em relação a concessão do financiamento ou a última negociação.

O contrato fica em dia após a Incorporação de Prestações em Atraso (com a atualização do comando). Além disso, o saldo devedor aumenta, pela incorporação das prestações não pagas, que gera recálculo do seguro e das prestações futuras.

Cliente que estiver usando o FGTS em parte da prestação (PPP) pode pedir a Incorporação de Prestações em Atraso.

É importante esclarecer que, quanto maior for o valor a ser pago de entrada, menor será o acréscimo ao saldo devedor e, conseqüentemente, menor será o impacto nas prestações futuras.

Em caso de ausência de pagamento da entrada, o comando para a Incorporação de Prestações em Atraso não é concluído, permanecendo em aberto as prestações.

A solicitação da Incorporação de Prestações em Atraso pode ser feita pelo App Habitação CAIXA, ou acessando o WhatsApp CAIXA 0800 104 0104 - opção 3.

No ato do pedido no app, será informado quando os contratos não atenderem às exigências para a Incorporação de Prestações em Atraso.

### **Pausa Seguro-Desemprego**

A alternativa possibilita a pausa total no pagamento das prestações do financiamento habitacional, sem exigência das demais regras negociais para as pessoas que estejam recebendo parcelas do Seguro-Desemprego ou que tenham recebido nos últimos 60 dias.

A Pausa Seguro-Desemprego está disponível para contratos em dia ou com atraso de até 60 dias, limitado a 2 prestações em atraso.

O pedido de Pausa Seguro-Desemprego possibilita a suspensão no pagamento das prestações por 6 meses, a pedido do cliente por meio do telefone 4004 0104 (Capitais) e 0800 104 0104 (Demais cidades).

O pedido poderá ser feito sem o pagamento de entrada e o valor não pago no período da pausa é incorporado ao saldo devedor e diluído no prazo remanescente do contrato.

Para os contratos com atraso, os valores vencidos e não pagos serão incorporados ao saldo devedor sem que o período do atraso seja deduzido do período a ser pausado.

As negociações anteriores, desde que finalizadas, não impedem a realização da Pausa Seguro-Desemprego.

Caso a negociação ainda esteja em andamento, deve-se aguardar o seu término ou solicitar seu cancelamento antecipado no App Habitação Caixa.

#### **Podem solicitar a Pausa Seguro-Desemprego:**

- Titular ou coobrigado do financiamento habitacional que esteja aprovado para recebimento do Seguro-Desemprego ou que tenha recebido parcela nos últimos 2 meses.

Somente a concessão atual ou aprovação atual no Seguro-Desemprego enquadram no direito a solicitar a Pausa

Seguro-Desemprego. Caso o Seguro-Desemprego não tenha sido solicitado, ou não tenha sido aprovado, não é possível ter o benefício da Pausa Seguro-Desemprego.

As consequências da Pausa Seguro-Desemprego no financiamento são:

- Prorrogação do prazo contratado, pelo mesmo número de meses pausados, caso o contrato não esteja no prazo máximo permitido conforme regra vigente do financiamento.
- Aumento do saldo devedor pela incorporação das prestações pausadas e não pagas, que geram recálculo do seguro e das prestações futuras.

### **Pausa Estendida**

Pause até 06 prestações mensais do seu financiamento habitacional. Conheça as condições:

- Seu contrato deve estar adimplente;
- Ter no mínimo 24 prestações pagas desde a concessão ou da última negociação;
- O valor da dívida não pode ser superior a 80% do valor do imóvel;

As consequências da pausa estendida no financiamento são:

- Prorrogação do prazo contratado, pelo mesmo número de meses pausados, caso o contrato não esteja no prazo máximo permitido conforme regra vigente do financiamento.
- Aumento do saldo devedor pela incorporação das prestações pausadas e não pagas, que geram recálculo do seguro e das prestações futuras.
- Para contratos em utilização de Pausa Estendida não poderá ser realizado novo pedido de utilização do FGTS para parte da prestação, nem alteração de data de vencimento.

Ligue 4004 0104 (Capitais) ou 0800 104 0104 (Demais cidades), opção 4 para solicitar. Atendimento de segunda a sexta-feira das 08h às 20h. Ou pelo aplicativo Habitação CAIXA.

Os pedidos de Pausa Estendida não poderão ser prorrogados em caso de pedido inferior a 06 meses.

Importante: para concessão, serão consideradas as demais exigências e impedimentos.

### **Pagamento Parcial de Prestação Pra Elas**

A negociação consiste na concessão de pagamento parcial de no mínimo 75% da parcela por até 06 meses para as clientes que possuem contratos em dia ou com atraso com até 720 dias e atendam uma das seguintes condições:

- Ter recém-nascido com, no máximo, 90 dias;
- Estar grávida, com previsão de nascimento para, no máximo, 60 dias;
- Ter concluído o processo de adoção há, no máximo, 90 dias.

É permitida a realização da negociação exclusivamente para contratos que tenham a mulher como participante do contrato de financiamento habitacional.

Alternativa aplicada quando do nascimento de filho/filha natural ou da conclusão do processo de adoção.

Não é permitido para contrato em uso de FGTS para pagamento em parte da prestação.

Não é permitido para contrato que possua ação contra a CAIXA.

Para solicitar o serviço, acesse o App Habitação Caixa e faça sua adesão.

### **Acordo para Pagamento em Atraso**

O Acordo para Pagamento em Atraso é uma alternativa para contratos que não podem incorporar dívida vencida ao saldo devedor.

Para aderir ao acordo, você deve realizar o pagamento de entrada mínima equivalente ao valor da prestação mensal em aberto mais antiga atualizada até a data da negociação. Eventuais despesas previamente cadastradas relativas à execução são incluídas na entrada.

Os demais encargos em atraso são somados nas próximas prestações, que permanecem com a incidência de encargos moratórios previstos contratualmente. Desse modo, durante o período do acordo as prestações possuem valor necessariamente superior à parcela regular.

Enquanto o acordo estiver sendo cumprido, a execução da dívida é suspensa ou não é iniciada. Durante a

vigência do acordo e com pagamentos regulares, o nome é excluído dos cadastros informativos de crédito, como SPC e SERASA.

### **Como realizar o acordo**

A solicitação do Acordo para Pagamento do Atraso pode ser feita pelo WhatsApp CAIXA 0800 104 0104 ou na sua Agência de relacionamento.

### **Importante**

- O acordo somente é efetivado após o pagamento da entrada mínima exigida.
- A data de vencimento das prestações do contrato não sofre alteração após o acordo.
- As prestações do acordo não são debitadas em conta, mesmo que o débito em conta tenha sido cadastrado anteriormente no contrato.
- Durante a vigência e cumprimento do acordo, os boletos das prestações mensais são enviados pelo correio para o seu endereço.
- Os boletos também podem ser emitidos pela Internet no site da CAIXA, Aplicativo Habitação CAIXA ou na Agência.
- Em caso de descumprimento do acordo, a rotina de cadastros informativos de crédito é retomada assim como a execução da dívida.
- O Acordo de Pagamento em atraso não é permitido para clientes com ação contra a CAIXA.

É permitido o Pagamento Parcial de prestações futuras para contratos em dia que estejam em dificuldade de pagamento do valor cheio da prestação mensal.

A suspensão parcial do pagamento das prestações mensais do financiamento habitacional não significa o congelamento total das prestações. Nessa modalidade de negociação, o cliente não paga toda a prestação, apenas uma parte.

Permitida somente para contratos com quota atual até 80%.

A quantidade de meses pagos parcialmente depende da quota atual do financiamento chegando até 18 meses nos casos de contrato com débito em conta e quota de até 20%.

Os pedidos de Pagamento Parcial solicitados não poderão ser prorrogados ou terem o prazo solicitado alterado após a efetivação da negociação.

As consequências do pagamento parcial no financiamento, são:

- Prorrogação do prazo contratado, pelo mesmo número de meses pausados, caso o contrato não esteja no prazo máximo permitido conforme regra vigente do financiamento.
- Aumento do saldo devedor pela incorporação da parte não paga das prestações, que gera recálculo do seguro e das prestações futuras.

É importante esclarecer que, quanto maior for o valor a ser pago de cada prestação, menor será o acréscimo ao saldo devedor e, conseqüentemente, menor será o impacto nas prestações futuras.

A solicitação de negociação para pagamento parcial pode ser feita através da URA 4004-0104 ou 0800-1040104 ou em sua agência de relacionamento.

As informações, aqui contidas, podem sofrer alterações sem prévio aviso. Consulte o site da Caixa para confirmação



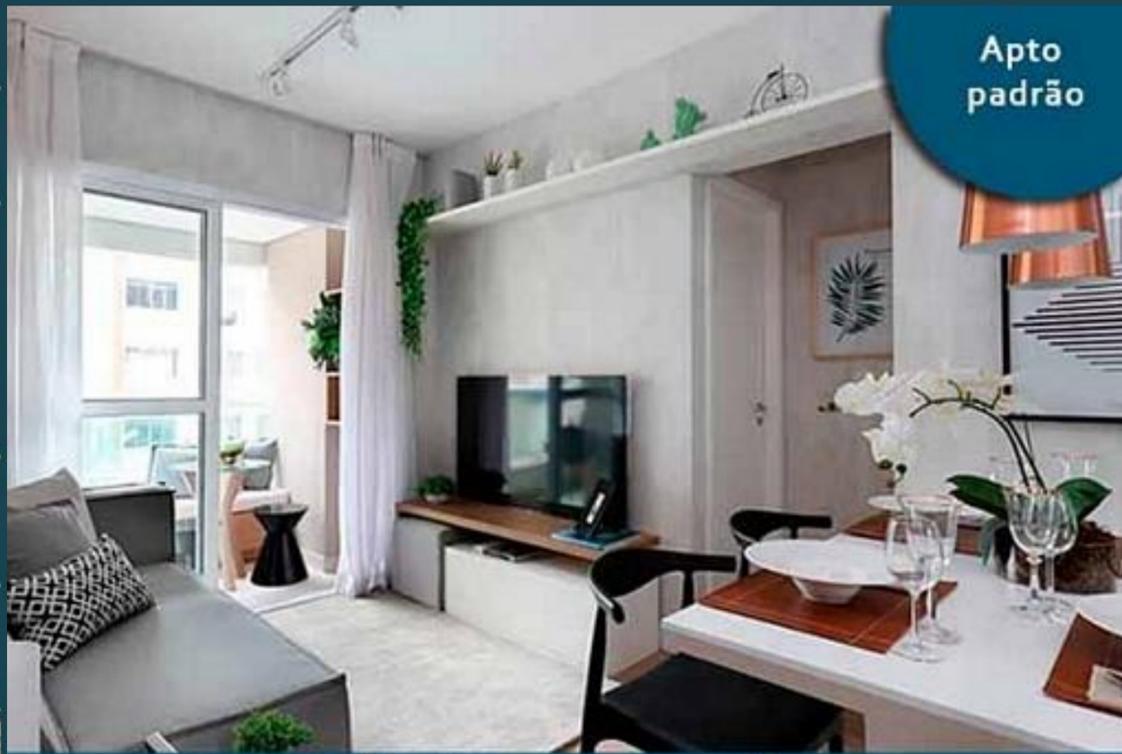
# 11º Andar

**Tipos de imóveis residenciais.**

**Conheça seu espaço.**

**As diferenças entre Sacada,  
Varanda e Terraço**

Apto  
padrão



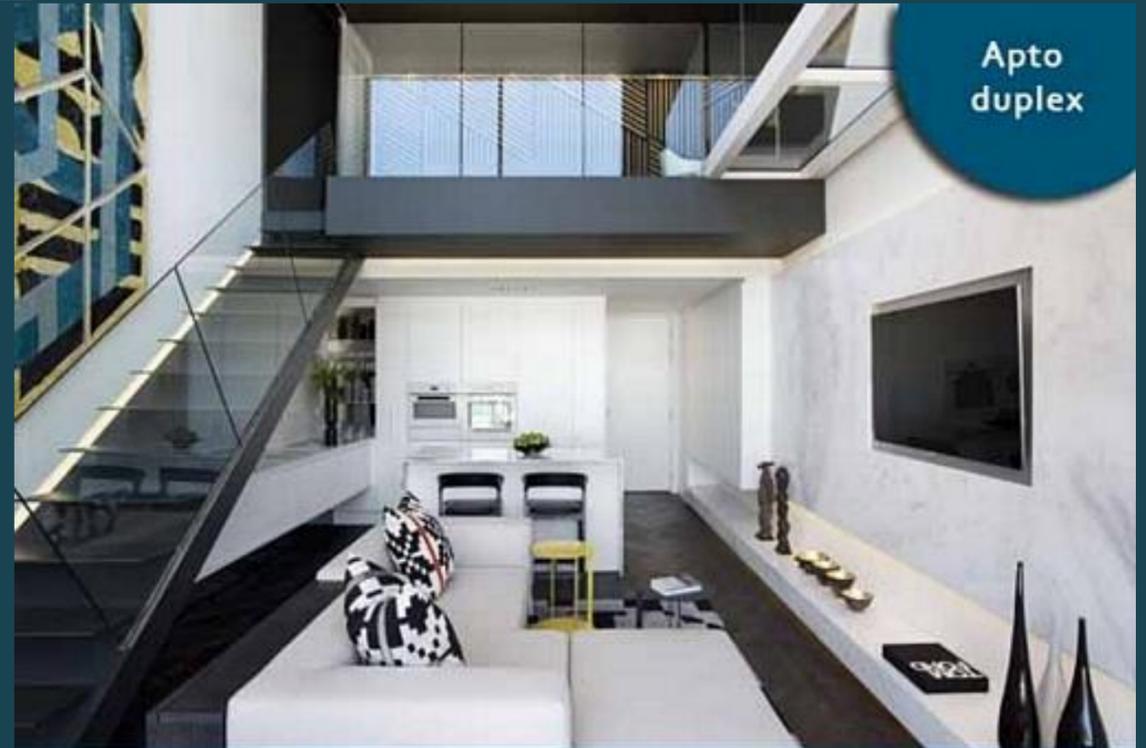
### Apartamento tipo

É o modelo mais comum de apartamento, geralmente situado entre o segundo andar e o penúltimo de um edifício.

Ele pode ter diferentes configurações e número de cômodos.



Apto  
duplex



### Apartamento duplex

É um apartamento com dois andares, geralmente interligados por uma escada interna. O primeiro piso geralmente é destinado à área social (sala, cozinha, lavabo) e o segundo à área íntima (quartos, banheiros).



## Apartamento Garden

É um apartamento térreo que possui uma área externa privativa. Esta área externa pode ser usada como jardim, quintal ou até mesmo uma piscina.

São uma ótima opção para quem deseja ter um apartamento com mais espaço e privacidade.



Apto garden



Apto Garden



Planta baixa de um apartamento Garden, também conhecido como “Giardino!”



Apto JK



### Apartamentos JK

São imóveis de pouca metragem, com, no máximo, 30 m<sup>2</sup>, totalmente abertos: a única parede é a do banheiro. Quando presentes, as pequenas lavanderia ou área de serviço costumam estar acopladas à cozinha.

Uma característica do JK é a localização, também sempre próximo aos grandes centros comerciais, financeiros ou instituições de estudo.

O nome JK vem do presidente Juscelino Kubitschek que incentivou a construção deste tipo de apartamento, que acabou ganhando o nome em sua ho-

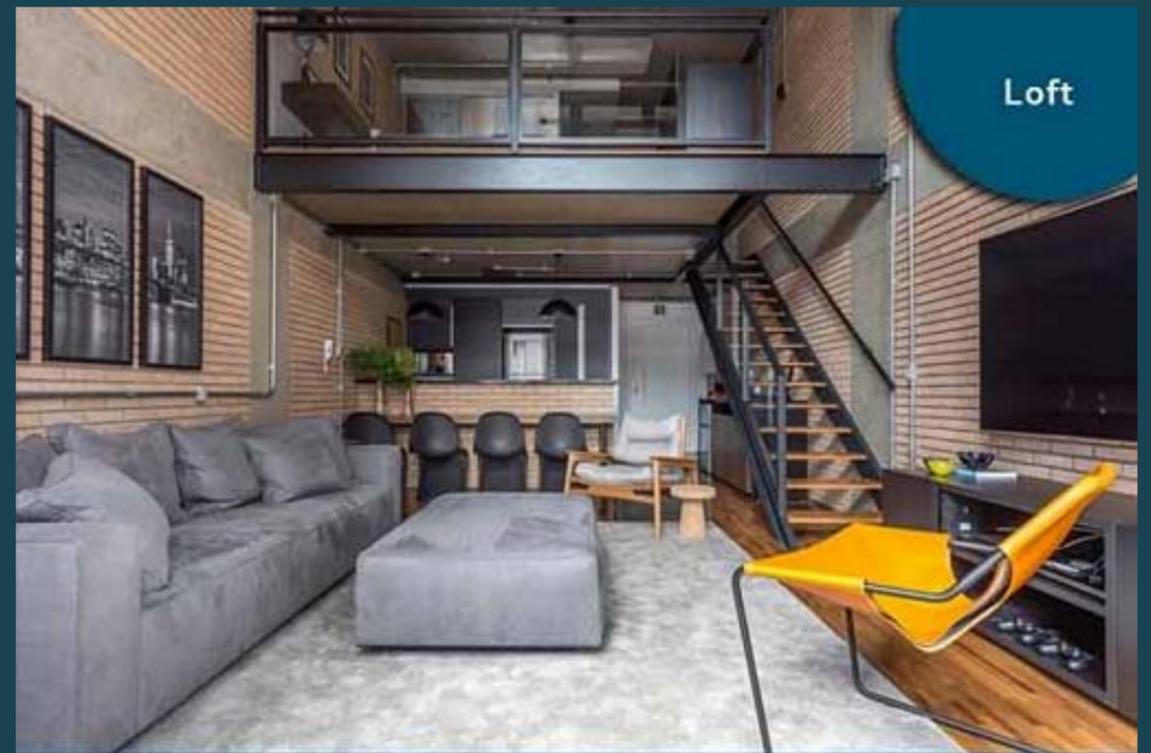
### Kitnet

É um pequeno apartamento, geralmente com apenas um cômodo que serve como sala e quarto, além de uma cozinha e um banheiro.

Kitnet



**Loft:** Inspirado nos antigos galpões industriais de Nova York, o loft é um tipo de imóvel que tem como característica principal a ausência de divisórias entre os ambientes, com pé-direito alto e grandes janelas.



**Studio**

**Studio:** É um tipo de apartamento de tamanho reduzido, normalmente com ambientes integrados (como sala, quarto e cozinha no mesmo espaço), exceto o banheiro. É uma opção popular para pessoas solteiras ou casais sem filhos.



## Cobertura

É o apartamento localizado no último andar de um edifício.

Geralmente possui uma área externa e é mais amplo que os demais apartamentos do prédio.



Cobertura



## Penthouse

### O que é penthouse?

As penthouses são coberturas conhecidas por suas características distintas, como grandes espaços abertos, terraços panorâmicos, vistas deslumbrantes da cidade ou do mar e acabamentos de alta qualidade.



## Casa

Este é o tipo mais tradicional de imóvel residencial. Casas geralmente são edificações isoladas e podem ter um ou mais andares. Algumas contam com quintal, jardim e garagem privativa.



Casa isolada



Casas geminadas



## Casa geminada

Tipo de residência que compartilha uma ou mais paredes com outras casas.

Elas são construídas juntas, uma ao lado da outra, geralmente possuem a mesma arquitetura e são separadas por uma parede em comum.

Isso permite um melhor aproveitamento do terreno e pode ser uma opção mais acessível para muitas pessoas.

## Casas sobrepostas



### **Casa sobreposta:**

Neste caso, as unidades residenciais são organizadas uma acima da outra, cada uma com sua entrada independente.

É uma forma eficiente de maximizar o espaço de construção em terrenos menores e costuma ser comum em áreas urbanas.

### **Sobrado, ou casa assobradada,**

É uma construção com dois ou mais andares. Na época do Brasil Colônia, os sobrados eram as residências dos senhores nas cidades. Na época, as construções eram feitas especialmente em locais altos, no nível mais elevado das ruas. Desta forma, “sobrava” um espaço na parte baixa, que logo passou a ser utilizado como piso térreo. Por isso o nome Sobrado

## Sobrado



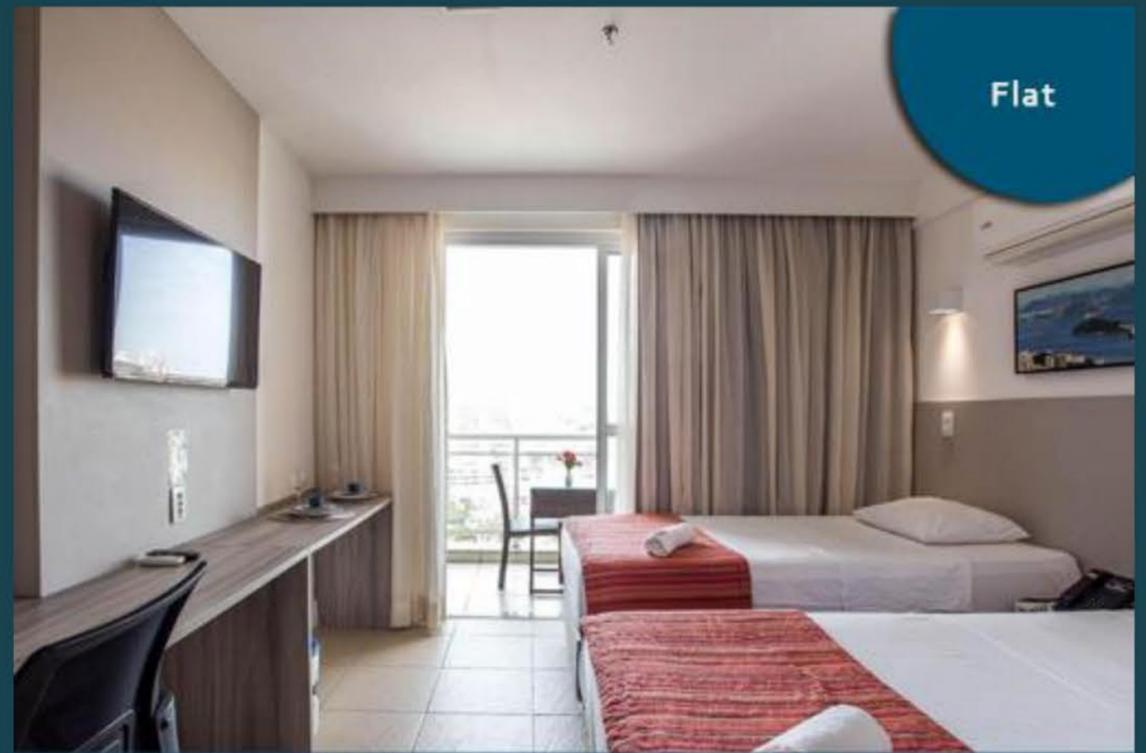


Hoje a festa é sua...

### **Flat/Service**

São apartamentos que possuem serviços de hotelaria, como limpeza e recepção 24h.

Normalmente são administrados por empresas hoteleiras.

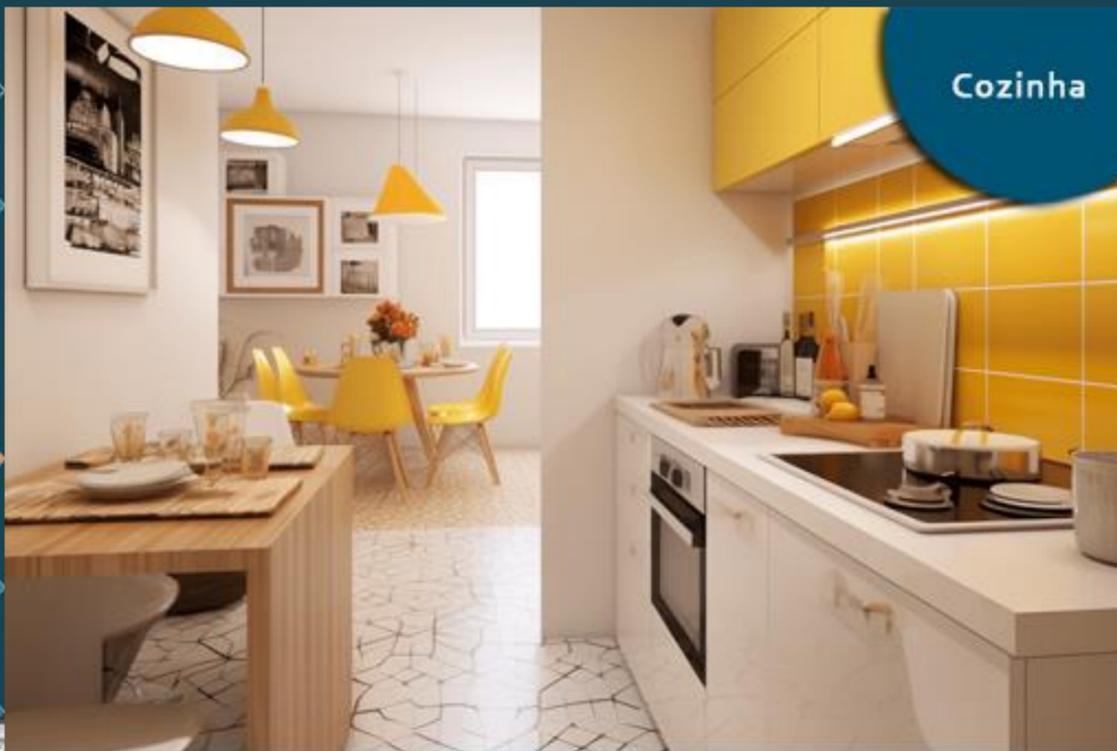


Flat



Cada tipo de imóvel residencial tem suas vantagens e desvantagens e a escolha vai depender do estilo de vida, necessidades e preferências de cada pessoa.

## Cozinha



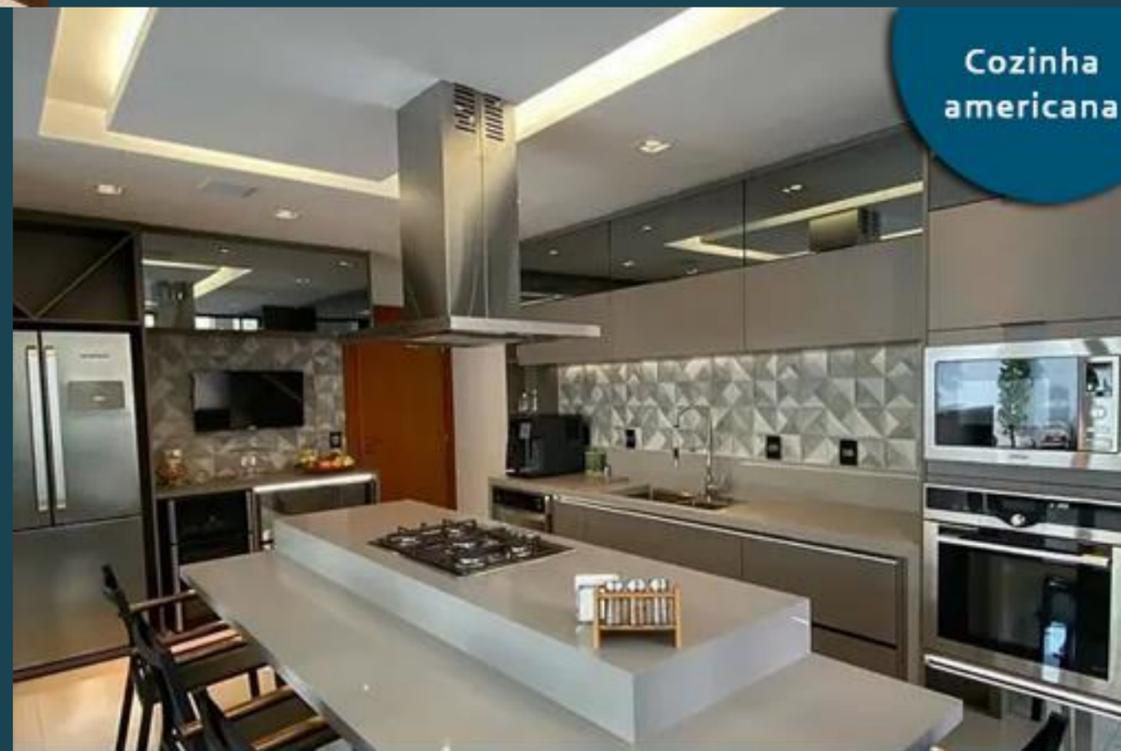
### Cozinha tradicional

É a cozinha separada da sala por uma parede, proporcionando mais privacidade.

### Cozinha americana

Este tipo de cozinha é integrado com a sala, separado apenas por um balcão ou uma bancada. É uma opção que otimiza o espaço e promove maior integração entre os ambientes.

## Cozinha americana





## Varanda

Muitos apartamentos possuem uma varanda, que é uma área externa que pode ser aberta ou fechada com vidro.

Alguns possuem a varanda gourmet, que é uma varanda com churrasqueira ou espaço para refeições.

# Conheça seu espaço



## Área privada

Além da área útil, a área privada inclui também o espaço de garagem e outros espaços de uso exclusivo do proprietário. É equivalente à somatória da metragem dos ambientes de domínio do proprietário.

Mas atenção: as paredes fazem parte da conta da área privada dos apartamentos. E o espaço ocupado por elas representa, em média, de 10% a 12% da área total.



## Área útil

É a área do apartamento que pode ser efetivamente utilizada, ou seja, a soma das áreas de todos os cômodos, incluindo varandas e terraços privados. Corresponde ao espaço que desconta da área privada a área ocupada pelas paredes do imóvel.

Também conhecida como área da vassoura, é onde poderão ser colocados móveis e utensílios e é possível circular.

## Área comum

É o espaço de uso compartilhado entre todos os moradores do edifício, como corredores, elevadores, garagem coletiva, salão de festas, piscina, entre outros.



## Área total

A área total de um apartamento é a soma da área privativa com a área comum.

É a soma da área privativa do apartamento com a fração proporcional de cada espaço comum do edifício.





## Varanda gourmet

A varanda gourmet é um de espaço que se tornou bastante popular em novos projetos imobiliários. É basicamente uma varanda com uma área destinada para o preparo de alimentos, geralmente contendo itens como churrasqueira, forno de pizza, pia, armários e balcões, semelhante a uma cozinha.

Espaço é projetado para ser um local aconchegante para cozinhar, comer e socializar. Muitas pessoas apreciam a varanda gourmet porque ela permite cozinhar e entreter os convidados ao mesmo tempo, sem contar a vista para o exterior do prédio.

### Vantagens da varanda

Espaço adequado para receber visitas.

Local de relaxamento e meditação.

Mais ventilação.

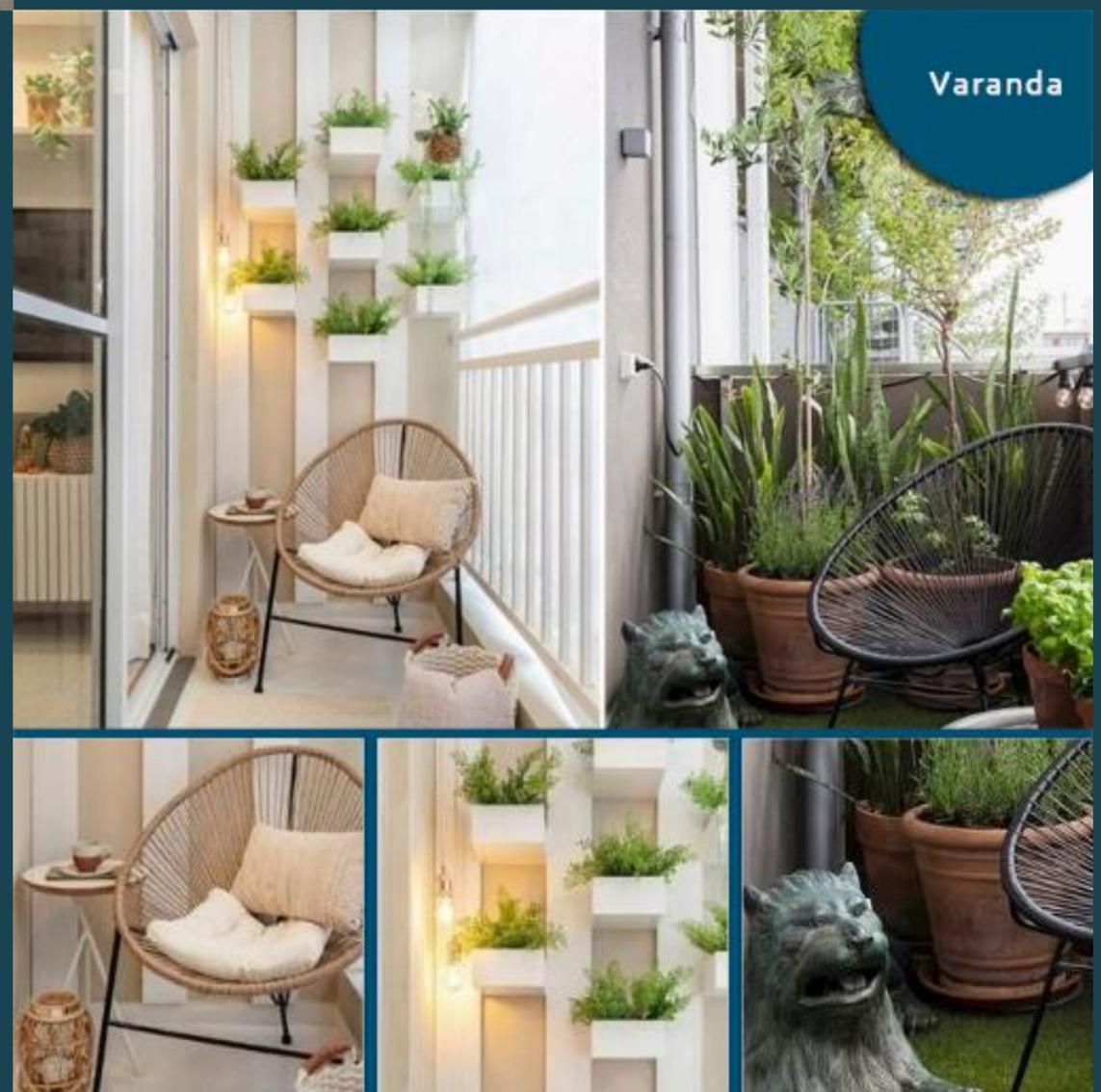
Possibilidade de fazer uma decoração com plantas.

Versatilidade para adaptar o espaço.

## Varanda

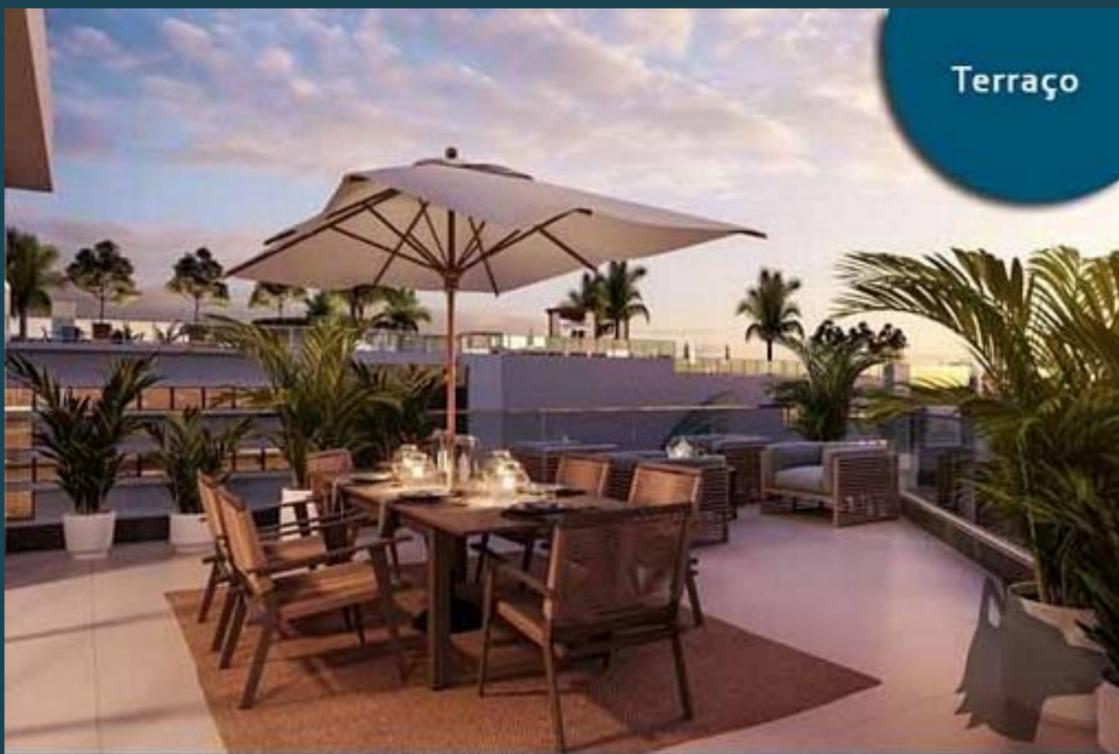
Originalmente, a varanda é uma extensão localizada na parte da frente de uma casa e é coberta por parte do telhado. Seu espaço é ideal para reunir pessoas e aproveitar o tempo em companhia.

Varanda: É um espaço aberto, geralmente localizado no térreo das casas, embora também possa estar presente em prédios. Ela é uma extensão da área interna, mas diferente da sacada, a varanda é mais espaçosa e costuma ser um lugar para colocar plantas, móveis de jardim.



Varanda

## Terraço



## Terraço

Este é o cenário mais diferente quando falamos sobre as diferenças entre sacada, varanda e terraço.

Geralmente, é um espaço aberto localizado na parte superior de um prédio ou casa.

Pode ser usado como área de lazer ou até mesmo como um jardim.

Em alguns casos, os terraços podem ser cobertos.

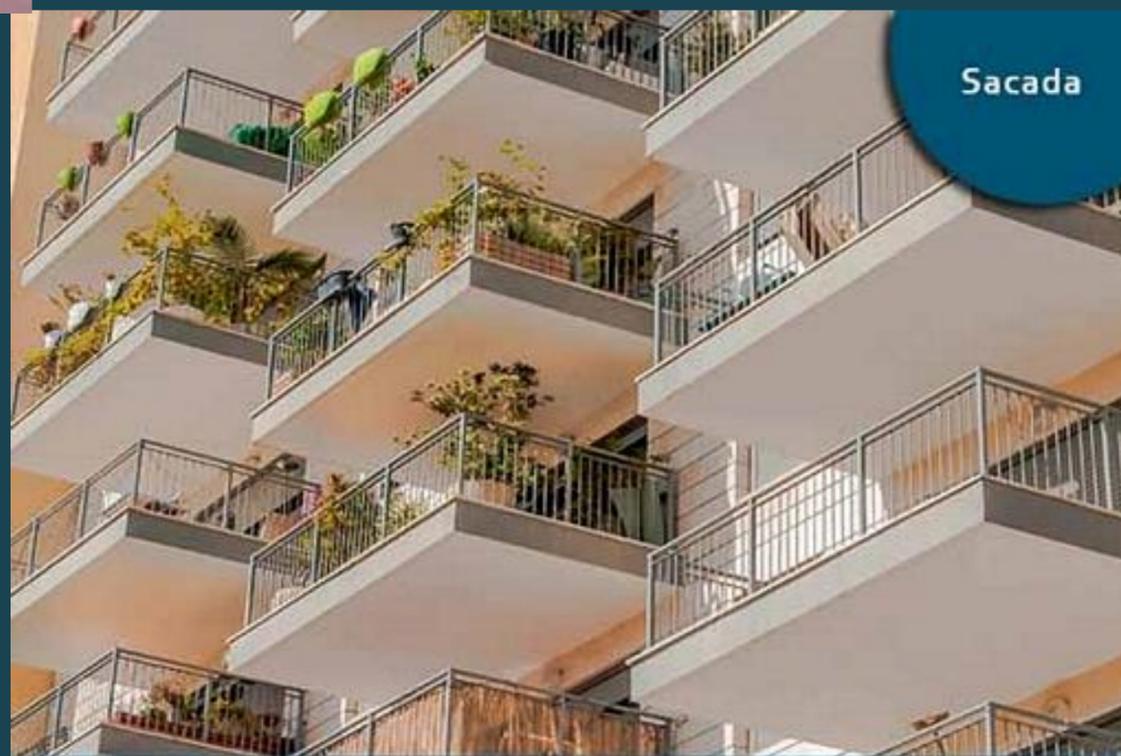
## Sacada

A sacada é uma estrutura que se projeta 100% para fora do imóvel, não alinhada a fachada do edifício, criando um efeito “tridimensional”, podendo ser aberta ou protegida por grades ou vidros.

### Vantagens da sacada

Melhor iluminação do ambiente.  
Mais circulação de ar.  
Valorização do imóvel.  
Ambiente com mais amplitude.  
Melhoria da qualidade de vida.

## Sacada



# 12º Andar

**Missão Segurança Doméstica**  
**Protegendo os Seus Pequenos Heróis!**

Em um reino encantado chamado Lar Doce Lar, pequenos aventureiros desbravavam cada cômodo com bravura. Mas, como em toda grande jornada, perigos se escondem em cada esquina, prontos para atrapalhar a brincadeira.

Para garantir a segurança dos pequeninos, os sábios da casa instalaram diversos guardiões mágicos:

**Continue lendo e confira:**



Para alegrar o dia dos pequenos

# Protegendo os Seus Pequenos Heróis



## 1. Grades Protetoras:

- **Nas janelas:** impedindo fugas heroicas e quedas inesperadas, como um muro contra dragões voadores.
- 
- **Nas camas:** garantindo noites tranquilas sem perigos à vista, como um forte para sonhar com fadas e duendes.
- 
- **Nas escadas:** bloqueando o acesso a áreas perigosas do castelo, como um portão mágico para terras desconhecidas.
- 
- **Nas varandas e sacadas:** para que a aventura continue no quintal, sem o risco de cair em fossos profundos.



# Protegendo os Seus Pequenos Heróis



## 2. O Tesouro dos Adultos:

**Remédios e produtos químicos:** escondidos em baús trancados e em lugares altos, fora do alcance das crianças, como um mapa para um reino secreto.

**Armários e gavetas:** protegidos por chaves mágicas, como cofres de duendes traquinas.



# Protegendo os Seus Pequenos Heróis



## 3. Protetores de Quinas e Tomadas:

Quinas de mesas e estantes: transformadas em nuvens macias, como um campo florido para brincar de esconde-esconde.

Tomadas: com tampas que desafiam a curiosidade dos pequenos exploradores, como portais para outros mundos.



## 4. Travas para Portas e Gavetas:

Portas dos cômodos: bloqueadas por feitiços de segurança, como um enigma para desvendar.

Gavetas: com chaves que só os adultos podiam abrir, como baús de tesouros encantados.

# Protegendo os Seus Pequenos Heróis



## 5. Prateleiras Altas:

Sacolas, toalhas e objetos perigosos: escondidos nas nuvens do armário, como estrelas cadentes no céu noturno.

Bancos e escadas: guardados em um baú secreto, como um portal para o mundo dos sonhos.



## 6. Chão Antiderrapante:

Pisos e tapetes mágicos: que evitavam quedas espetaculares, como um rio de marshmallows macios.

E os tapetes?

Esses são campeões em derrubar as pessoas — inclusive os adultos!

# Protegendo os Seus Pequenos Heróis



## 7. Cozinha: A Terra do Fogo:

Panelas com cabos virados para dentro do fogão: como dragões adormecidos em suas cavernas.

Botijão de gás: em um local secreto, longe do alcance das crianças, como um portal para o submundo.

Facas e objetos cortantes: guardados em um baú encantado, como espadas de heróis lendários.

Forno vigiado por um feitiço de proteção: enquanto as crianças comiam, como um portal para a terra das fadas.

Pratos, talheres e copos de plástico: para evitar acidentes com vidro, como joias mágicas que brilham na luz.

Chão sempre seco: para que ninguém escorregasse na aventura, como um lago congelado no inverno.



# Protegendo os Seus Pequenos Heróis

Com esses guardiões protegendo o Lar Doce Lar, os pequenos aventureiros podiam explorar o mundo com segurança, enquanto os pais relaxavam e apreciavam cada momento mágico da infância, como um conto de fadas que se torna realidade.

## Dicas Extras:

Ensine as crianças sobre os perigos da casa e como se protegerem.

Mantenha a casa sempre limpa e organizada, para evitar acidentes.

Supervisione as crianças sempre que possível, principalmente quando estiverem brincando em áreas perigosas.

Tenha em casa um kit de primeiros socorros para tratar de pequenos acidentes.

**Lembre-se: a segurança dos seus filhos é sua responsabilidade!**





Relaxar e cuidar da beleza

# 13º Andar

## Bons motivos para morar em condomínio com espaço gourmet

Em meio ao ritmo frenético das grandes cidades, onde congestionamentos e deslocamentos extensos são parte do cotidiano, as famílias buscam alternativas que proporcionem qualidade de vida.

Nesse cenário, os condomínios com estrutura completa de lazer e, especialmente, espaços gourmet têm se destacado como uma escolha inteligente.



Tem interesse no tema? Apresentamos 6 motivos que explicam por que vale a pena ter um apartamento em condomínio com espaço gourmet.

# ESPAÇO GOURMET

## Entenda o que é o espaço gourmet

Os espaços gourmet são usados para receber amigos e convidados em festas, reuniões e churrascos.

As áreas mais estruturadas contam também com piscinas. Existem dois tipos de espaço gourmet: compartilhados ou privativos.

Há condomínios com área ampla e totalmente equipada. Nele, todos os moradores podem utilizar o local, desde que reservem previamente uma data. No caso de um espaço gourmet compartilhado, o condomínio inclui uma taxa de limpeza para o pós-evento, facilitando a vida do morador para manter o ambiente organizado após a diversão.

Outro modelo é a área gourmet construída dentro do próprio apartamento, ou seja, ela é privativa e costuma ser instalada próximo à sala de estar — ou, até mesmo, na varanda do imóvel.

Nesta, é possível instalar churrasqueiras e adaptá-las às necessidades de cada morador.

O que difere o espaço gourmet da área de lazer é que o primeiro é voltado para a reunião de amigos, enquanto o segundo consiste em espaços destinados a outros tipos de diversão, como salas de cinema, piscinas e saunas, academia, salão de festas, sala de jogos e quadras de esportes.

O ideal, claro, é buscar um edifício completo, que agregue os dois tipos de locais.

## Vantagens de morar em um condomínio completo

Agora que você já entendeu como é um espaço gourmet e a área de lazer, vamos destacar os motivos para morar em um condomínio com esses atrativos:

### Praticidade para toda a família

Por possuírem áreas de piscina, playground e churrasqueira, as necessidades de todos os integrantes da família, de todas as idades, são abrangidas.

Assim, se você vai receber **amigos com crianças**, pode fazer churrasco no espaço gourmet e, ainda, deixar as crianças brincando à vontade na sala de jogos ou curtindo a piscina.

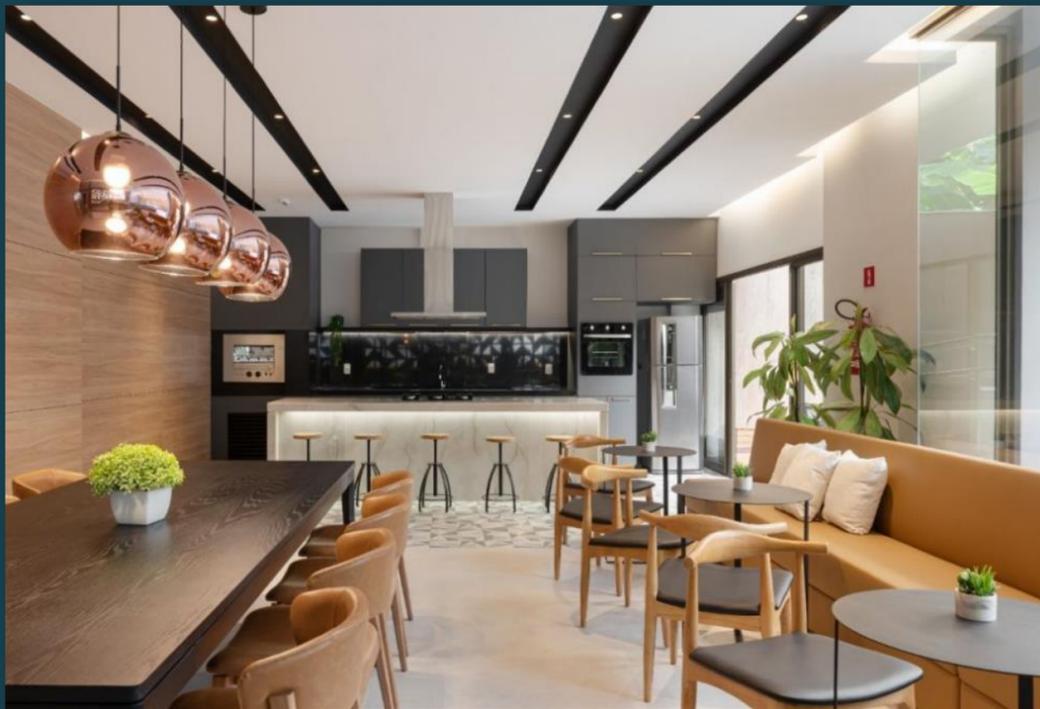
Se seus **filhos adolescentes** pretendem reunir a turma, haverá diversão para eles e para os adultos, se necessário. Portanto, todo mundo se diverte, sem precisar sair de casa.

# ESPAÇO GOURMET

## **Oportunidade de Desenvolver um Hobby:**

Imagine ter um espaço dedicado a experimentar novas receitas, aprimorar suas habilidades culinárias ou se tornar um mestre churrasqueiro.

O espaço gourmet é como uma extensão da sua casa, onde você pode criar pratos deliciosos a poucos passos da sua porta.



## **Versatilidade na Utilização:**

Os espaços gourmet são equipados com fornos de pizza, churrasqueiras e bancadas amplas. Isso significa que você pode preparar refeições do jeito que preferir, reduzindo a necessidade de sair para restaurantes ou pedir delivery. Mais refeições caseiras deliciosas!

## **Receber um Número Maior de Convidados:**

Se você adora ser um bom anfitrião, mas sua casa não comporta todos os amigos e familiares, o espaço gourmet é a solução. Mesas espaçosas e um ambiente agradável permitem momentos de convívio com mais pessoas.

# ESPAÇO GOURMET

## **Comodidade e Segurança Garantidas:**

Ter o espaço gourmet a poucos passos da sua porta é excepcional. Nele, você pode realizar eventos temáticos com tranquilidade e segurança.

Câmeras, profissionais de vigilância e controle de acesso garantem a proteção dos convidados.

## **Valorização do Imóvel:**

Investir em um condomínio com espaço gourmet é uma escolha inteligente.

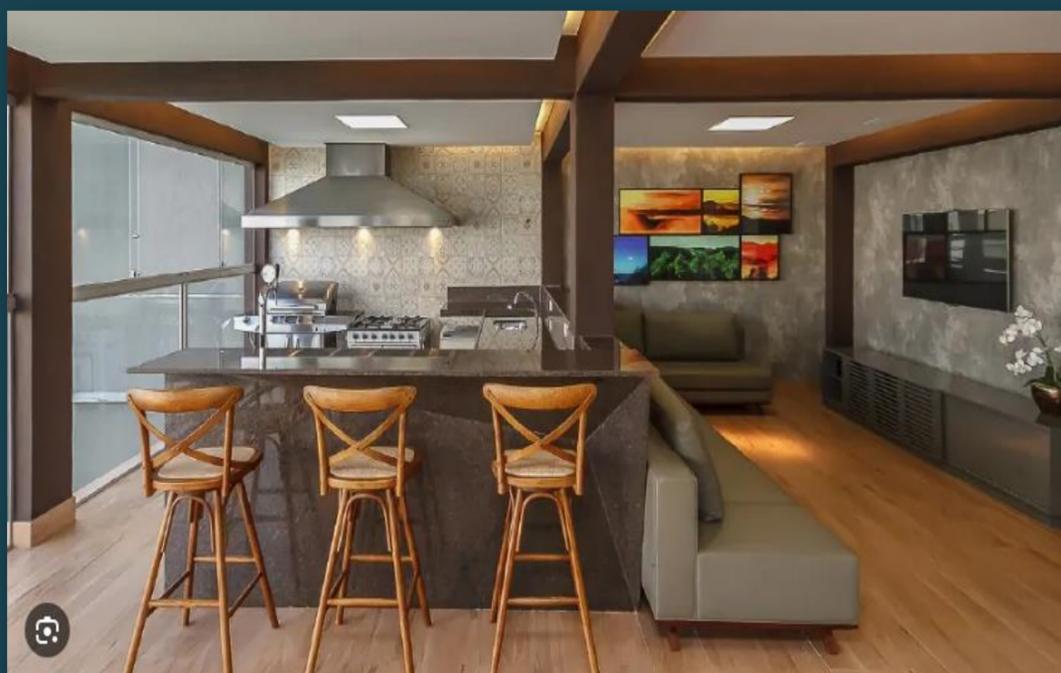
Esses locais atraem interessados para compra ou locação, pois oferecem qualidade de vida e áreas de lazer.

A valorização do seu imóvel é uma vantagem adicional.

## **Vantagens Financeiras:**

Quando o final de semana chega e você quer se divertir sem gastar muito, o espaço gourmet é a alternativa perfeita.

Economize em bares e clubes, desfrutando de momentos agradáveis no seu próprio condomínio.



Em resumo, morar em um condomínio com espaço gourmet é uma tendência que combina praticidade, segurança e bem-estar. Seja você uma família com crianças ou alguém comprando o primeiro imóvel, essa escolha oferece benefícios valiosos.

# 14º Andar

## Guia prático Cuidados com SEU NOVO LAR .

Chegou a hora de se mudar!

Com as chaves na mão, a expectativa é grande, mas também podem surgir dúvidas, principalmente sobre como cuidar do imóvel novo.

Para mantê-lo impecável, não é preciso ser um expert em limpeza. Basta ter um manual prático e encarar os assuntos com leveza.

Mesmo que você trabalhe fora, seu imóvel precisa de cuidados.

E, se tiver alguém para cuidar dele por você, é importante saber instruí-la, né?

Neste guia de cuidados com seu imóvel, você vai encontrar dicas de como usar, limpar e manter os pisos, os papéis de parede, a pintura, a persiana, as cortinas, os metais e louças, as cubas de inox, as tomadas e interruptores, o vidro, o caixilho, até a varanda e o jardim.

**Seja bem-vindo.**



ÁREAS SECAS  
Salas e dormitórios  
Pisos de madeira



Durante a mudança, cuidados ao arrastar caixas e móveis, que podem danificar o piso;

Proteja a base dos móveis com feltro para evitar riscos no piso;

Apesar das resinas de acabamento secarem em 4 /5 horas, elas estarão totalmente secas somente oito dias após a aplicação;

Coloque tapetes apenas dez dias após o tratamento do piso; • Caso o piso tenha manchas de tinta, use cuidadosamente água rás para a remoção;

Para limpeza, use aspirador de pó ou uma vassoura de pelo fino e, depois, um pano úmido bem torcido. Os respingos de água devem ser enxugados imediatamente;

Em pisos com acabamento em resina à base de água, utilize a cada 20 dias produtos para a revitalização do piso para tirar marcas de sapato e pequenas manchas;

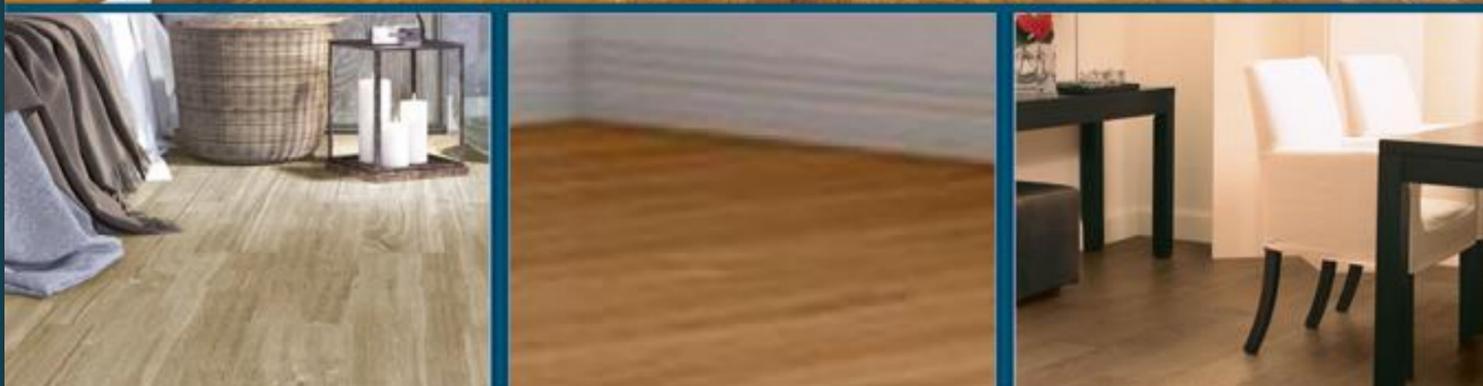
Alguns pisos de madeira podem trincar se ficarem permanentemente sob o sol forte. Consulte um especialista ou revendedor na hora da compra. **Fonte: Parquet União**



ÁREAS SECAS

Salas e dormitórios

Piso laminado



Para a limpeza de piso laminado, é recomendado o uso de aspirador de pó, vassoura de cerdas macias e pano úmido bem torcido;

A vassoura e o pano devem ser passados acompanhando a textura das régulas no sentido do comprimento;

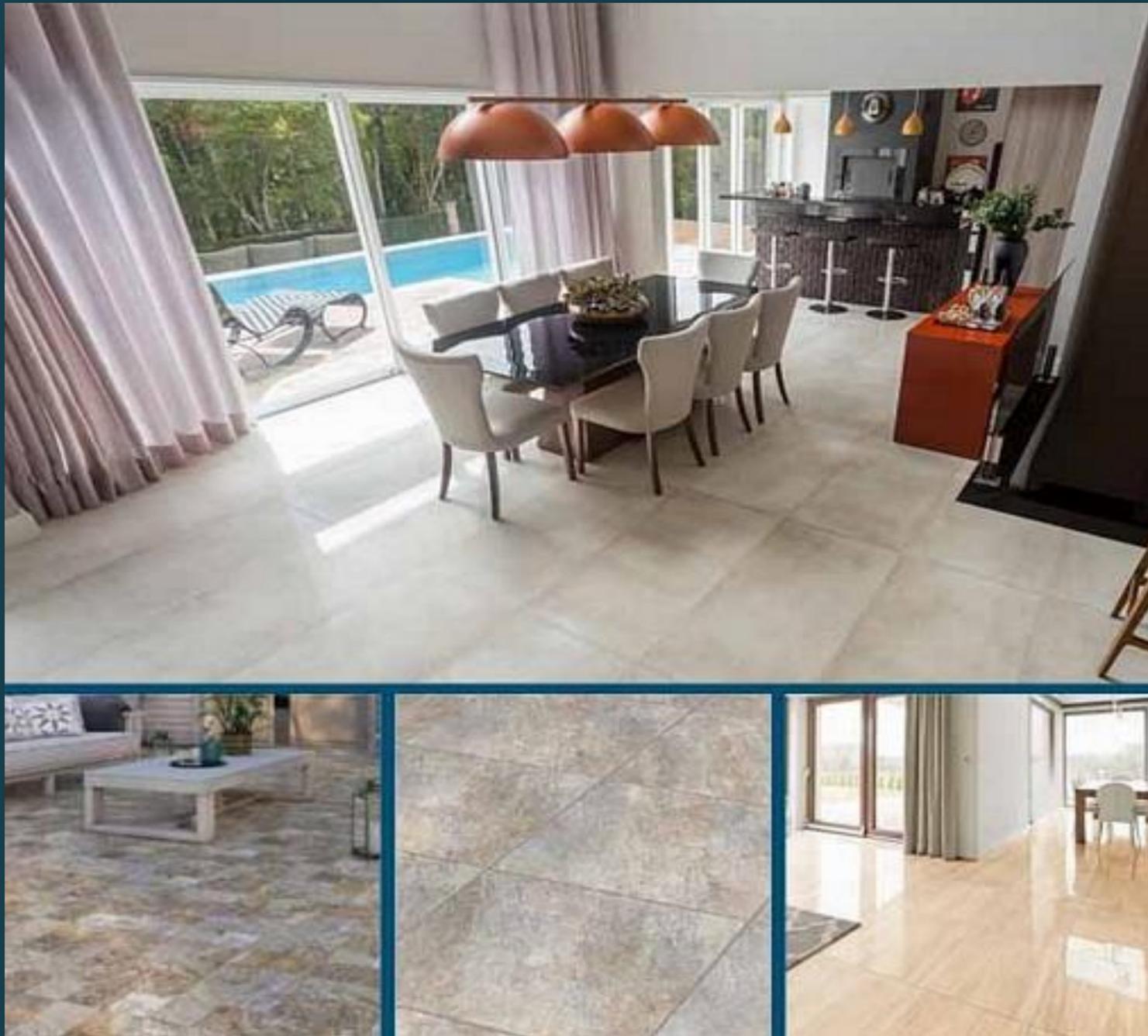
Nunca lave o piso laminado. Quando lavar a cozinha e o banheiro, proteja bem o piso laminado para que a água não escorra até ele;

Não utilize cera, materiais abrasivos – lixa, sapólio, palha de aço –, nem objetos pontiagudos na limpeza;

Para tirar manchas de canetas, umedeça um pano com álcool; para manchas de cola PVA e esmalte de unha, use acetona; para graxa de sapato, refrigerante, café, suco de uva e vinho tinto, use detergente e álcool;

Fonte: Durafloor

ÁREAS SECAS  
Salas e dormitórios  
Pisos cerâmicos



A recomendação para revestimentos cerâmicos e porcelanatos é usar, diariamente, detergente neutro com água. Para as sujeiras mais difíceis, utilize sapólio;

Em produtos rústicos, com superfícies rugosas ou texturizadas, pode ocorrer aderência de sujeira com mais facilidade.

Por isso, deve-se manter uma limpeza frequente para facilitar a remoção e evitar o “encardimento”;

Após a limpeza, seque o produto com um pano limpo e seco;

Nunca use ácido para limpar o revestimento.

Fonte: Cecrisa



ÁREAS SECAS  
Salas e dormitórios  
Papel de parede



O papel de parede deve ser um dos últimos revestimentos a serem instalados. Por ser um material frágil, ele deve entrar na obra depois de finalizada a pintura, o piso e os armários;

- Para melhor instalação e acabamento, as paredes devem estar lisas e niveladas com uma demão de PVA branco aplicada ou látex PVA na cor do revestimento;

A maioria dos papéis de parede tem uma camada impermeabilizante e dispensa limpeza;

Se for preciso limpá-lo, use apenas um pano úmido bem torcido e algum produto de pH neutro, como sabão de coco. O movimento de limpeza deve ser feito sempre no mesmo sentido, e não esfregando;

Para uma vida útil maior, deve se evitar contato com umidade e produtos químicos;

Papéis de parede também podem ser espanados e aspirados;

Todo revestimento é sensível à abrasão, portanto, tome cuidado ao transitar com objetos pontiagudos.

Fontes: Wallpaper e PaperCom

ÁREAS SECAS  
Salas e dormitórios  
Cortinas de pano



As cortinas de pano devem ser lavadas periodicamente;

Tecidos sintéticos podem ser lavados em casa, mas tecidos finos e de baixa resistência ao sol (algodão, linho e fibras naturais) devem ser levados a lavanderias especializadas, pois precisam de cuidados especiais para evitar desbotamento ou encolhimento;

Uma dica na hora de encomendar a cortina, principalmente nos tecidos naturais, é fazer uma barra maior. Assim, quando for necessária a lavagem normal – por causa de sujeira ou mancha – e o tecido encolher, pode-se desmanchar a barra para ajustar a altura da cortina;

O excesso de luz solar pode danificar as fibras dos tecidos;

Poliéster e acrílico têm alta resistência ao sol; viscose e linho, média resistência, e seda, lã e algodão têm baixa resistência.

Fontes: Treuni e A Janela Cortinas



## ÁREAS SECAS

### Salas e dormitórios

#### Pintura



Após o término da pintura, espere pelo menos vinte dias para realizar qualquer limpeza, pois nesse período a película da tinta está adquirindo sua dureza ideal;

Nas paredes das áreas comuns, logo que sujar, use um pano ou esponja macia com água e sabão de coco ou com detergente neutro. Esfregue a superfície sem muita força para não riscar o filme da tinta;

Nos banheiros, onde normalmente a pintura se deteriora com mais rapidez, mantenha sempre janelas e portas abertas após o banho;

Se possível, mantenha o banheiro sempre arejado;

Caso apareçam manchas de bolor, limpe com um pouco de água sanitária;

Tanto as marcas de mãos como respingos de gordura ou outro tipo de sujeira devem ser limpos na hora; As tintas foscas são mais difíceis de limpar se comparadas às tintas com brilho.

Fontes: Boreal e Suvinil

ÁREAS SECAS  
Salas e dormitórios  
Persianas



Aspirador de pó (com bocal de escova) ou espanador bastam para a manutenção das persianas. A limpeza pode ser feita a cada 10 dias;

A tela solar e a tela de tecido sintético vêm com resina antiestática, que dificulta a aderência do pó ao material. Recomenda-se uma lavagem especial profissional uma vez ao ano;

Tanto a tela solar, que é feita de fibra de vidro revestida de PVC, quanto a tela de tecido sintético protegem móveis e tapetes dos raios UV;

- É recomendável aspirar o produto uma vez por semana e, uma vez por mês, limpar as cortinas com um pano úmido bem torcido;

- Recomenda-se anualmente a lavagem ultrassônica, para uma limpeza mais profunda. O valor da limpeza é de aproximadamente 15% do valor da cortina.

Fontes: DMS Persianas e JRJ



AREAS MOLHADAS  
Cozinha, banheiros, serviço,  
varanda e terraços  
Metais e louças



Metais e louças devem ser limpos com pano macio e sabão neutro. Não utilize produtos abrasivos, como esponja dupla face, palha de aço, solventes e saponáceos;

Após o uso da ducha higiênica, deve-se fechar o registro;

O registro geral deve ser mantido totalmente aberto ou totalmente fechado para evitar o desgaste prematuro da peça;

Com uma escova, limpe periodicamente os crivos de chuveiros para retirar partículas que se formam pela má qualidade da água e que prejudicam a formação do jato;

Para a limpeza de manchas de água em louças sanitárias, utilize um pouco de saponáceo. Persistindo as manchas, verifique a possibilidade de utilizar um filtro de entrada para reduzir as partículas da água.

Fonte: Deca



AREAS MOLHADAS  
Cozinha, banheiros, serviço,  
varanda e terraços  
Cubas inox



Durante a obra, evite o contato do inox com gesso, cimento e cal. Não permita que lavem nenhum instrumento e ou ferramenta utilizado na obra;

Após sua instalação na bancada de granito, mármore ou outro tipo de material, não efetue sua limpeza com produtos como água sanitária e cloro;

Nunca use palha ou esponja de aço, pois elas riscam o inox;

Em caso de manchas, utilize produtos de limpeza apropriados para metais;

Evite contatos prolongados de desinfetantes, soluções esterilizantes e amoníaco;

Para manter a sua cuba brilhante por mais tempo, na hora de limpá-la, use sempre esponja macia e sabão neutro e, em seguida, enxágue em água corrente.

Fonte: Strake



AREAS MOLHADAS  
Cozinha, banheiros, serviço,  
varanda e terraços  
Metals e louças  
Rejunte



Após a aplicação do rejunte, espere cerca de 30 minutos até que o produto seque e inicie a limpeza com movimentos circulares, utilizando um pano ou esponja úmida, forçando a entrada do rejuntamento nas juntas e melhorando o acabamento. Aguarde de 30 a 45 minutos e finalize a limpeza apenas com um pano macio e seco;

A primeira limpeza de seu revestimento deve ser feita cuidadosamente, pois ainda pode haver materiais abrasivos em sua superfície, como cimento e areia. Use água e detergente neutro;

No caso de haver sujeiras impregnadas, como excesso de rejuntamento e cimento, use remove-dores específicos;

Não utilize cerdas de aço ou qualquer outro metal. Elas podem riscar, danificar e retirar o brilho do esmalte do revestimento;

Não utilize produtos que contenham ácido fluorídrico e ácido muriático em sua fórmula, como xampu para pedras, bem como produtos para retirar ferrugem de tecidos ou limpadores que dão brilho em metais. Eles podem causar danos irreversíveis ao produto;

Semestralmente, faça uma revisão do rejuntamento, principalmente na área do chuveiro, pois a água quente com sabão ataca o material e pode provocar, no futuro, possíveis problemas;

Para prevenir e minimizar o surgimento de fungos, utilize água sanitária (cloro);

Fonte: Rejunta Brás



AREAS MOLHADAS  
Cozinha, banheiros, serviço,  
varanda e terraços  
Mármore e granito

Para limpeza e conservação de rochas ornamentais evite o uso de produtos oleosos ou químicos inadequados, os quais irão manchar e queimar o polimento do material;

Varra o piso com uma vassoura de pelo macio. Em pias e bancadas, utilize um pano macio. Isso evita riscos superficiais devido ao atrito de partículas sólidas quando friccionadas sobre pedra;

Aplique um pano umedecido com água para promover a limpeza e remoção de partículas menores que não foram removidas no processo anterior; Quando necessário, use uma solução de água com detergente especial para pedras (ph Neutro). Passe um pano seco e macio para secar;

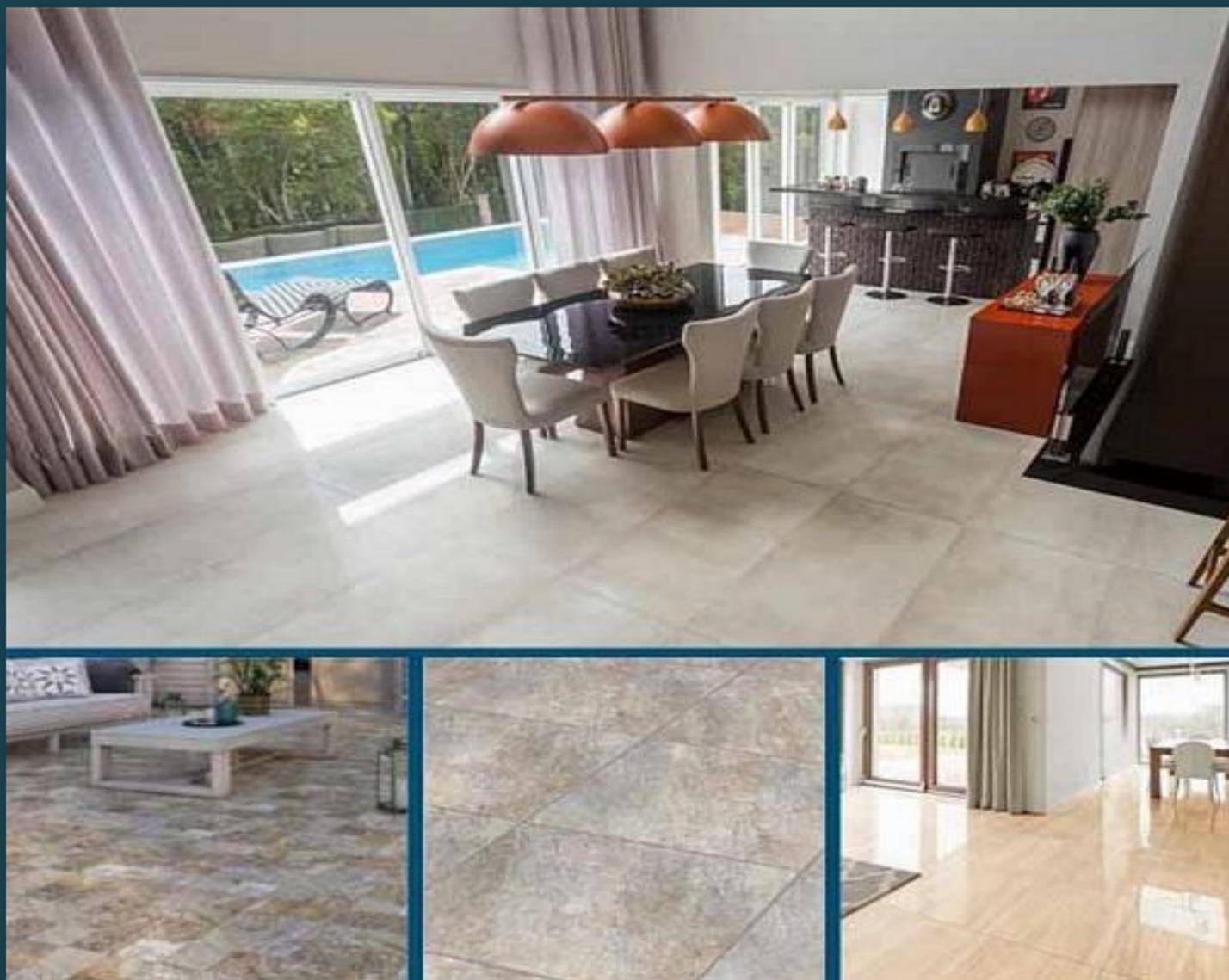
É proibido o uso de água sanitária, removedor, ácidos entre outros produtos corrosivos;

Em áreas onde existe a possibilidade de contato com líquidos como café, refrigerante, óleo, ou outros elementos que possam ocasionar manchas aplique protetores contra manchas; Caso ocorra respingo de óleos e gorduras, remova a sujeira rapidamente;

Em áreas de elevado tráfego onde o desgaste é iminente, pode-se utilizar ceras especiais, próprias para mármore e granitos;

Evite a lavagem com excesso de água, pois infiltrações ocasionam problemas como manchas de umidade e desprendimento das pedras do piso; Para melhor conservação, a cada seis meses, aplique produtos hidro-óleo-repelente próprios para mármore, granitos, travertinos, limestones.

Fonte: EuroMarble



AREAS MOLHADAS  
Cozinha, banheiros, serviço,  
varanda e terraços  
Cerâmica

Além da manutenção diária com detergente neutro e água, as sujeiras mais resistentes podem ser eliminadas com sapólio;

Pode-se também utilizar água sanitária diluída em água, tomando cuidado, pois o produto pode amarelar rejuntas claros ou de epóxi;

Em porcelanatos polidos e acetinados, para a remoção do excesso de rejunte ou argamassa, é recomendado o uso de vinagre. Deixe agir por alguns minutos, escove, e depois limpe todo o piso.

Eis alguns produtos que podem ser usados para manchas específicas: para graxas e óleos, use água quente e detergente; para respingo de tinta, removedor de tintas; para ferrugem, cerveja, vinho e café, use água sanitária e sapólio; para tinta de caneta, use acetona; para borracha de pneus, água rás ou sapólio;

Nunca utilize esponja ou escova de cerdas plásticas ou materiais abrasivos, como palha de aço.

Fonte: Cecrisa



AREAS MOLHADAS  
Cozinha, banheiros, serviço,  
varanda e terraços

Vidro



Hoje em dia, existem vários tipos de vidros, como o antivandalismo, antirreflexo, aramado, autolimpante, comum, curvo, entre tantos outros. Na era da sustentabilidade, muito se fala em vidro fotovoltaico, que permite a absorção da radiação solar e converte a energia em eletricidade, ou ainda no uso de película de vidro em fachada, que retém até 70% do calor que entra, o que acaba reduzindo o gasto de energia com o ar-condicionado.

Saiba a seguir como manter os vidros sempre novos.

Durante a obra, deve-se proteger os vidros de respingos;

Para a limpeza, utilize sabão ou detergente neutro em uma esponja limpa e macia, isenta de cerdas duras ou partículas abrasivas;

A remoção de produtos de limpeza deve ser rápida;

Na secagem, que também deve ser rápida, use rodos macios ou panos com boa absorção e que não soltem pelos.

Fonte: Terra de Sta Cruz

AREAS MOLHADAS  
Cozinha, banheiros, serviço,  
varanda e terraços  
Terraços e Jardins



Em pisos de mármore, granito ou cerâmica, tome o cuidado de proteger pés de vasos, mesas, móveis e cadeiras com feltros ou materiais que evitem riscos ou manchas;

Cuidado também com peças metálicas que podem oxidar e causar manchas.

Fonte: Parquet União e Euromarble

AREAS MOLHADAS  
Cozinha, banheiros, serviço,  
Tomadas e interruptores



Por terem superfície lisa, para manter tomadas e interruptores sempre novos, basta limpá-los com um pano umedecido com água – e somente água;

Não use sabão, bem como os demais produtos de limpeza. O detergente e o cloro possuem elementos químicos que, em contato com o termoplástico das placas, causam amarelamento precoce. E, uma vez que isso aconteça, não há o que fazer;

Algumas linhas possuem aditivo de proteção UV, que evita por mais tempo o amarelamento do produto.

Fonte: Schneider Electric



AREAS MOLHADAS  
Cozinha, banheiros, serviço,  
Caixilhos

Armação em metal, madeira ou outros materiais, usada para encaixar ou fixar o vidro em janelas, portas etc.: os caixilhos de uma janela. Moldura que sustenta e protege um quadro, painel, imagem, pintura; moldura. Etimologia (origem da palavra caixilho).

Para manter os caixilhos bem conservados, a limpeza deve ser feita apenas com água e sabão neutro;

Os caixilhos de alumínio pintados de branco recebem pintura eletrostática, que pode ser danificada com o uso de outros produtos de limpeza;

Cuidado. Produtos abrasivos e objetos pontiagudos podem retirar a camada de proteção do produto.

Fonte: Stal

# 16º Andar

## Considerações sobre o Contrato de Compra e Venda de imóvel

Um bom contrato de compra e venda de imóvel não é aquele formado por uma pilha de folhas grossas, com dezenas de cláusulas.

Este documento pode ser simplificado para que tenha os pontos essenciais e que garantem a segurança da negociação imobiliária, fazendo com que todos saiam beneficiados, afinal muitas vezes o comprador pode deixar de ler o contrato por completo por conta da sua extensão.

Algumas cláusulas fazem total diferença e asseguram os direitos de ambas as partes na operação.

Todas devem vir bem detalhadas para que assim não haja nenhuma dúvida, evitando qualquer estresse futuro.

## Considerações sobre o Contrato de Compra e Venda de imóvel

### Identificação das partes

Um aspecto que deve receber atenção é a qualificação das partes, que na linguagem jurídica significa descrever toda informação sobre o vendedor e o comprador (CPF, RG, endereço, estado civil e outros detalhes relevantes).

Lembrando sempre de conferir mais de uma vez os números dos documentos, pois pode se tornar uma dor de cabeça descobrir que o contrato já assinado está com um dígito errado do CPF, por exemplo.

### Detalhamento do objeto (incluir alguma mobília se necessário)

Conhecido na linguagem técnica como objeto, o imóvel e todos os dados a respeito dele, são de extrema importância, afinal é ele que está sendo negociado. As informações da unidade precisam estar bem claras e em conformidade com a matrícula. A área do imóvel, a localização e a posição são essenciais, afinal após a assinatura do contrato, caso não haja nenhum indicativo que comprove qualquer informação dessas, não há como reclamar ou abrir qualquer processo caso veja algo fora do combinado.

Além dos dados do imóvel também é importante dizer o que virá junto na unidade e, portanto, também constará nesse objeto. Alguma mobília específica, persianas, box de banheiro e armários embutidos por exemplo. Muitas vezes, a unidade é apresentada com boa parte desses itens de mobília e quando é entregue somente o imóvel gera insatisfação, e por isso é bom deixar claro e detalhado no contrato o que o cliente pode esperar receber.

# Contrato

## Prazos e preços

Deve haver uma clareza no momento de descrição da forma de pagamento e os prazos, afinal tendo esses detalhes descritos, facilita muito caso haja algum descumprimento do combinado.

Desde como será feito o pagamento, se será parcelado, se é um financiamento, se haverá entrada, ou algum bem como garantia, também deve ser descrito o prazo para a entrada, os vencimentos das parcelas e valores de cada uma, descrevendo se haverá alguma correção posteriormente.

## Débitos

Os encargos e tributos que o imóvel normalmente traz com ele, seja uma taxa de condomínio ou até mesmo o IPTU, devem ser pagos pelo comprador somente após a data de entrega das chaves, ou alguma outra data acordada.

## Transferência da Posse

Muitos esquecem desse detalhe, mas que pode causar muito conflito, que é a data para entrega das chaves.

A hora em que o proprietário poderá passar a usufruir do imóvel que comprou é um momento muito esperado.

Porém se for o caso em que o vendedor more no local, as vezes essa questão pode virar um grande problema e causar até mesmo a desistência da compra, pois muitas vezes não é respeitado qualquer acordo para saída do atual morador para entrada do mais novo dono.

## **Penalidades, caso haja descumprimento (cláusula penal)**

Importantíssima cláusula para o contrato de compra e venda. É bom deixar claro todas sanções e penalidades que poderão assolar alguma das partes que descumpra qualquer outra cláusula do contrato.

## **Possibilidade ou não de desistência**

### **(se houver, deixar expresso as formas de restituição de valores)**

Às vezes, alguns conflitos são gerados quando uma das partes resolve desistir do contrato, pois nos casos em que há um valor pago de entrada, ou até mesmo em que já foram pagas algumas parcelas o comprador deseja que o valor seja restituído, porém dependendo do que for expresso nessa cláusula, o valor pode ser restituído ou pode haver retenção de uma parte, o que acontece na maioria das vezes.

Afinal mesmo que o comprador receba o imóvel inteiro, não tenha acontecido nenhum acidente ou degradação do objeto, algo deve recompensar a ansiedade gerada e toda preparação que o proprietário teve para a venda, por exemplo nos casos em que o imóvel esteja ocupado e tenha que desocupar às pressas, isso gera um custo, além de documentações, por isso há uma retenção de valores. Deve haver um acordo entre as partes sobre esse valor.

E caso não haja a possibilidade de desistência, deve haver claramente descrito também a irrevogabilidade e irretratabilidade no contrato.

# 17º Andar

## Acertando as contas com o “leão”

### Quais são as despesas que podem integrar o custo de aquisição de bens e direitos?

Podem integrar o custo de aquisição, quando comprovados com documentação hábil e idônea, e discriminados na declaração de rendimentos do ano-calendário da realização da despesa:

#### 1 - De bens imóveis:

- a) os gastos com a construção, ampliação e reforma, desde que os projetos tenham sido aprovados pelos órgãos municipais competentes;
- b) os gastos com pequenas obras, como pintura, reparos em azulejos, encanamentos, pisos, paredes;
- c) as despesas com demolição de prédio construído no terreno, desde que seja condição para se efetivar a alienação;
- d) as despesas de corretagem referentes à aquisição do imóvel vendido, desde que suportado o ônus pelo alienante;
- e) os gastos com a realização de obras públicas como colocação de meio-fio, sarjetas, pavimentação de vias, instalação de rede de esgoto e de eletricidade que tenha beneficiado o imóvel;
- f) o valor do imposto de transmissão pago pelo alienante na aquisição do imóvel alienado;
- g) o valor da contribuição de melhoria;
- h) o valor do laudêmio pago ao senhorio ou proprietário por desistir do seu direito de opção;
- i) os juros e demais acréscimos pagos para a aquisição do imóvel;
- j) as despesas com a escritura e o registro do imóvel, cujo ônus tenha sido do adquirente, desde que comprovados com documentação hábil e idônea.

#### 2 - De demais bens ou direitos:

Os dispêndios realizados com conservação, reparos, comissão ou corretagem, quando não transferido o ônus ao adquirente, juros e demais acréscimos pagos no financiamento para a aquisição de bens ou direitos, retífica de motor etc.

Fonte: Perguntas e Respostas IRPF – RFB



Para comemorar as conquistas

# 18º Andar

## Legislação pertinente

**Lei de Condomínios**

**Lei das Incorporações Imobiliárias**

**Lei do Distrato**

**Lei de Parcelamento e uso do Solo**

**Código de Obras**

## Lei de Condomínios

Lei 4.591/1964, também conhecida como Lei dos Condomínios, é a norma que regulamenta a constituição, o funcionamento e a administração de condomínios edilícios.

Ela define os direitos e deveres dos condôminos, bem como as regras para a convivência em condomínio.

Alguns dos principais pontos da Lei de Condomínios são:

O condomínio é constituído por um conjunto de unidades autônomas, de propriedade exclusiva, e de partes comuns, de propriedade comum.

Os condôminos são obrigados a contribuir para as despesas do condomínio, de acordo com a sua fração ideal.

O condomínio deve ser administrado por uma pessoa física ou jurídica, eleita em assembleia geral.

### **Lei das Incorporações Imobiliárias**

Lei 4.591/1964. também conhecida, como a Lei das Incorporações Imobiliárias , é a norma que regulamenta a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Ela define os direitos e deveres do incorporador, do adquirente e do promitente comprador.

Alguns dos principais pontos da Lei das Incorporações Imobiliárias são:

O incorporador é responsável pela construção do empreendimento e pela entrega das unidades aos adquirentes.

O adquirente é responsável pelo pagamento do preço do imóvel, conforme as condições previstas no contrato de compra e venda.

O promitente comprador é responsável pelo pagamento do sinal e de parcelas mensais, conforme as condições previstas no contrato de promessa de compra e venda.

### **Lei do Distrato**

Lei 13.786/2018 , também conhecida como a Lei do Distrato , é a norma que regulamenta o distrato de compra e venda de imóveis.

Ela define as regras para a rescisão do contrato de compra e venda, bem como a restituição dos valores pagos.

O distrato pode ser unilateral, quando ocorre por iniciativa de apenas uma das partes, ou bilateral, quando ocorre por iniciativa de ambas as partes.

Em caso de distrato unilateral, a parte que desiste do negócio deve pagar uma multa à outra parte, conforme as condições previstas no contrato de compra e venda.

Em caso de distrato bilateral, as partes devem restituir os valores pagos, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato.

### **Lei de Parcelamento e uso do Solo**

A Lei 6.766/1979, também conhecida como Lei de Parcelamento do Solo, é a norma federal que regulamenta o parcelamento do solo urbano.

Ela define os procedimentos para o parcelamento de terrenos, bem como os requisitos técnicos e urbanísticos que devem ser observados.

Os principais objetivos da Lei de Parcelamento do Solo são:  
Regularizar a ocupação do solo urbano;  
Garantir a segurança, a saúde e o bem-estar da população;  
Promover o desenvolvimento urbano sustentável.

### **Código de Obras**

O Código de Obras é a norma municipal que regulamenta a construção, a reforma e a demolição de edificações.

Ele define os requisitos técnicos e urbanísticos que devem ser observados para garantir a segurança, a saúde e o bem-estar da população.

Os principais objetivos do Código de Obras são:  
Garantir a segurança das edificações;  
Proteger a saúde da população;  
Promover o desenvolvimento urbano sustentável.



Convide seu filho para um mergulho

# 19º Andar

Podemos confiar nos portais imobiliários ?

Com a complexidade que envolve a compra de um imóvel, você deve estar se perguntando.

Podemos confiar nos anúncios que encontramos nos portais imobiliários?



# Podemos confiar nos portais imobiliários ?

A compra de um imóvel é uma grande decisão e envolve um investimento considerável, por isso é natural querer ter certeza de que as informações que você está recebendo são precisas e confiáveis.

Os portais imobiliários são uma ferramenta útil para a pesquisa inicial. Eles permitem que você veja uma variedade de imóveis disponíveis no mercado e obtenha uma ideia geral dos preços e das características dos imóveis em diferentes áreas.

No entanto, é sempre importante fazer sua própria pesquisa independente. Isso pode incluir visitar o imóvel pessoalmente, falar com um agente imobiliário ou, se necessário, consultar um advogado especializado em imóveis para revisar os documentos legais.

Além disso, vale a pena verificar se o anúncio está em conformidade com as informações oficiais do imóvel, como as registradas no cartório de registro de imóveis.

**Assim, mesmo com a utilidade dos portais imobiliários, a confirmação das informações e a verificação independente são etapas cruciais no processo de compra de um imóvel.**

# 20º Andar

**Quer um ambiente funcional, bonito e que reflita seu estilo?**

Então você precisa conhecer as 10 dicas incríveis que preparamos para você decorar seu apartamento com móveis planejados.

Descubra como otimizar o espaço, personalizar cada detalhe e criar um lar dos sonhos para você e sua família.

Prepare-se para se apaixonar pelo seu novo apartamento!



# Decorar seu apartamento com móveis planejados.

## 1. Otimização do Espaço:

Móveis sob medida aproveitam cada centímetro do seu apartamento, especialmente em áreas compactas.

Soluções para áreas irregulares ou com nichos, maximizando a funcionalidade.

## 2. Personalização:

Crie um ambiente único que reflita seu estilo e personalidade.

Escolha cores, texturas, materiais e acabamentos que combinem com seu gosto.

## 3. Funcionalidade e Praticidade Personalizadas:

Móveis planejados atendem necessidades específicas de uso e organização.

Soluções para cozinhas, dormitórios, home offices e outros ambientes.



# Decorar seu apartamento com móveis planejados.

## **4. Melhor Aproveitamento da Luminosidade:**

Projetos que consideram a entrada de luz natural e artificial no ambiente.

Integração de móveis com iluminação embutida para um efeito clean e moderno.

## **5. Valorização do Imóvel:**

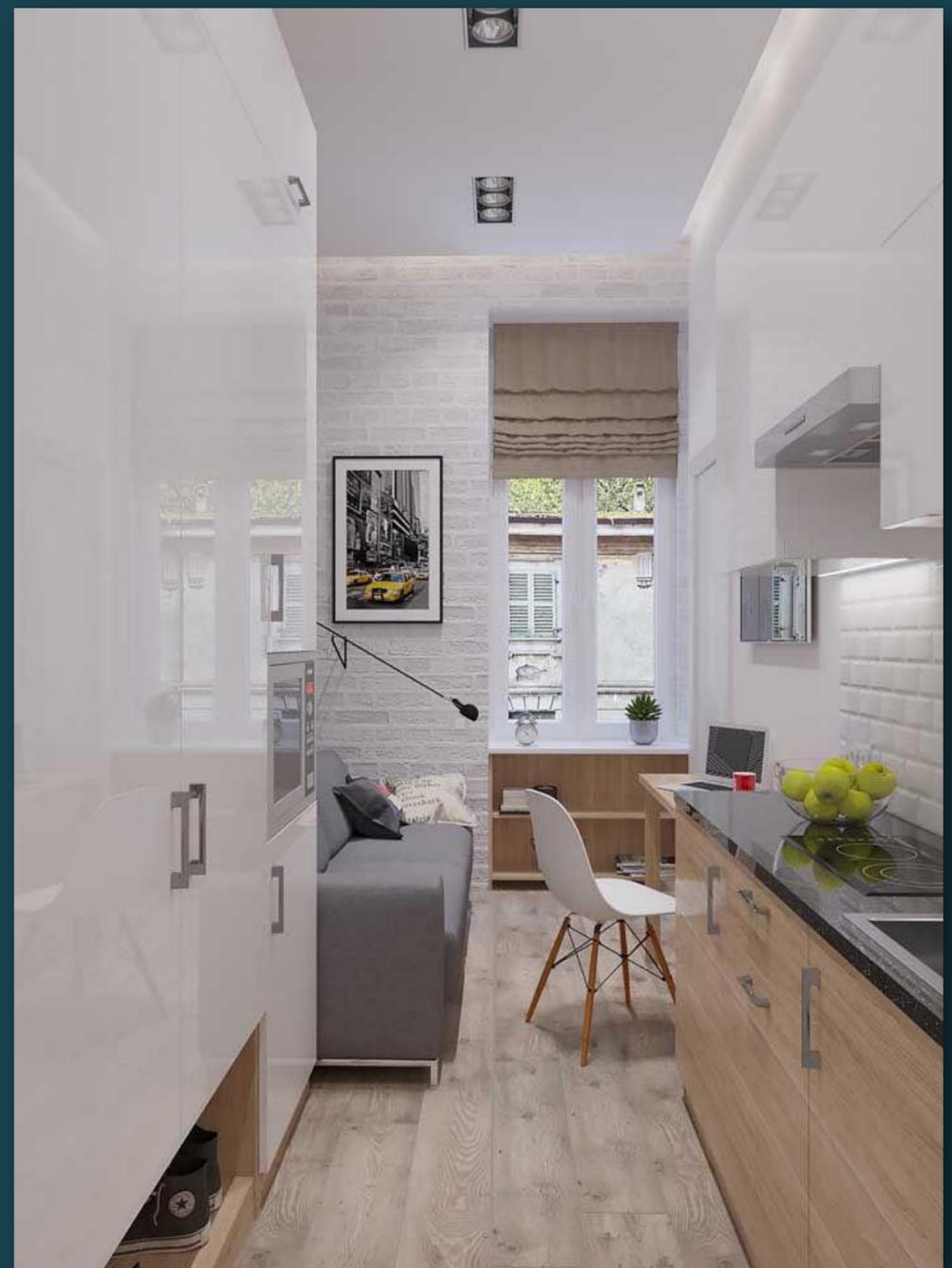
Móveis planejados aumentam o valor de mercado do seu apartamento.

Acabamentos de alta qualidade e design sofisticado contribuem para a estética do imóvel.

## **6. Durabilidade e Qualidade:**

Materiais e ferragens de alta qualidade garantem maior vida útil aos móveis.

Menor necessidade de reparos e manutenções ao longo do tempo.



# Decorar seu apartamento com móveis planejados

## 7. Facilidade de Limpeza:

Móveis planejados facilitam a limpeza e organização do ambiente.

Superfícies lisas e sem cantos facilitam o acesso e a remoção de poeira.

## 8. Conforto e Ergonomia:

Móveis projetados para proporcionar conforto e ergonomia para o seu dia a dia.

Altura e profundidade dos móveis ajustadas às suas necessidades.

## 9. Sustentabilidade:

Projetos que minimizam o desperdício de materiais e otimizam o uso de recursos.

Materiais reciclados e ecológicos podem ser utilizados na produção dos móveis.

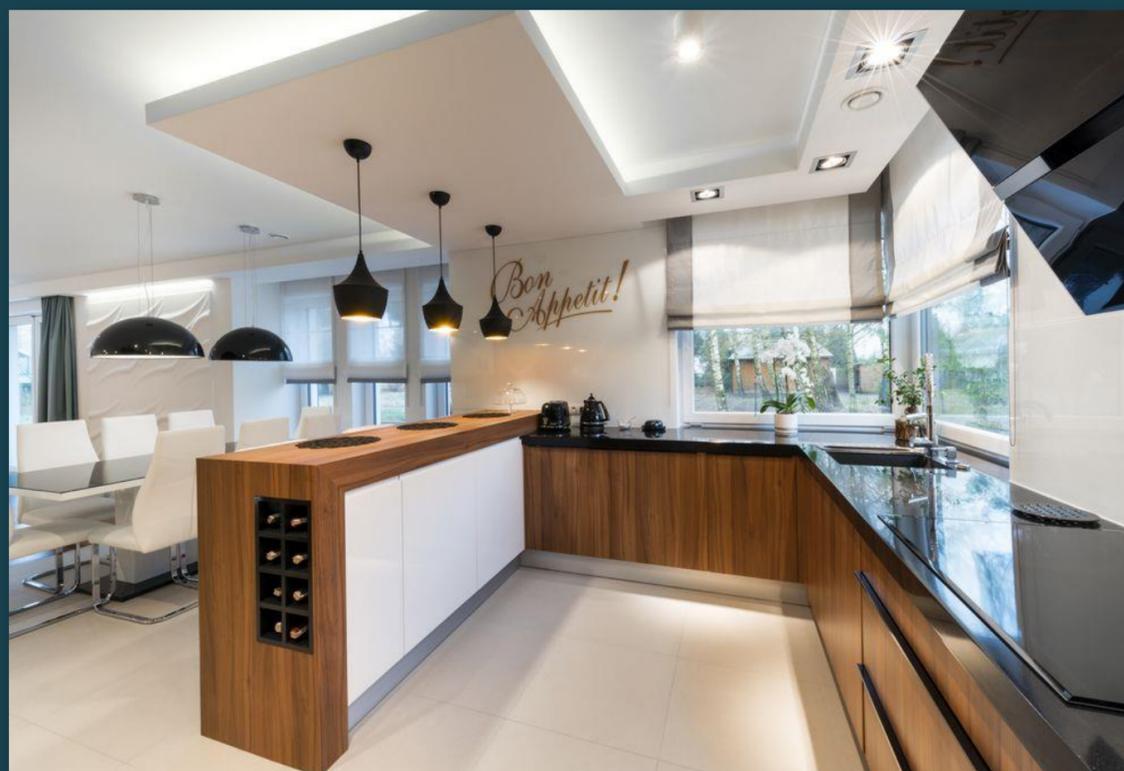


# Decorar seu apartamento com móveis planejados

## 10. Sofisticação e Design:

Móveis planejados conferem um toque de sofisticação e design ao seu apartamento.

Ambientes modernos, elegantes e personalizados para o seu estilo de vida.



Investir em móveis planejados é uma ótima opção para otimizar o espaço, personalizar o seu apartamento, aumentar a funcionalidade e o valor do imóvel. Além disso, você terá móveis duráveis, fáceis de limpar, confortáveis e com design sofisticado.

### Dica Extra:

Consulte um profissional especializado em móveis planejados para obter um projeto personalizado que atenda às suas necessidades.

# COBERTURA

## GLOSSÁRIO—Principais termos do Mercado Imobiliário

Um entendimento básico do setor facilita a vida dos interessados em transações imobiliárias, quer seja como vendedor ou como comprador.

Com a finalidade de facilitar esse entendimento preparamos esse dicionário com os principais termos utilizados no mercado de imóveis, incluindo palavras e expressões originárias de áreas que fazem parte do universo imobiliário, como engenharia, arquitetura, design, administração, contabilidade, direito, economia, gestão pública e outras.

Este material, informativo em sua essência, é fruto de pesquisa em diversas fontes, incluindo livros, revistas, jornais, sites e blogs.

Ideal para os que estão chegando a esse mercado e referência para os mais experientes quando der aquele “branco”

*Contém referências a leis, que podem sofrer alterações.*

Boa leitura !

## GLOSSÁRIO COM OS PRINCIPAIS TERMOS UTILIZADOS NO MERCADO DE IMÓVEIS

Um entendimento básico do setor facilita a vida dos interessados em transações imobiliárias, quer seja como vendedor ou como comprador. Com a finalidade de facilitar esse entendimento preparamos esse dicionário com os principais termos utilizados no mercado de imóveis, incluindo palavras e expressões originárias de áreas que fazem parte do universo imobiliário, como engenharia, arquitetura, design, administração, contabilidade, direito, economia, gestão pública e outras. Este material, informativo em sua essência, é fruto de pesquisa em diversas fontes, incluindo livros, revistas, jornais, sites e blogs.

*Contém referências a leis, que podem sofrer alterações.*

Ideal para os que estão chegando a esse mercado e referência para os mais experientes quando der aquele “branco”

**Boa leitura a todos.**

**ABECIP** - Sigla de Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança.

**ABNT** - Sigla de Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**Acabamento (fase de)** - Estágio da obra repleto de detalhes. Com exceção do revestimento e pintura da fachada, quase todos os outros processos acontecem na parte interna do prédio. Além dos revestimentos (paredes e pisos), é na fase de acabamento que se instalam as peças dos banheiros e cozinha das unidades. Também é o momento para a colocação de portas, ferragens, metais, esquadrias, vidros, entre outros detalhes. A pintura, tanto interna e externa, bem como a limpeza, são os últimos procedimentos do acabamento.

**ADEMI** - Sigla de Associação dos Dirigentes das Empresas do Mercado Imobiliário. Um dos principais objetivos da ADEMI é promover o intercâmbio de experiências e informações entre pessoas físicas e jurídicas dedicadas à construção e comercialização de imóveis.

**Adjudicação compulsória** - Ato decorrente de decisão judicial sobre bens compromissados e quitados, em casos de impugnação ou dúvida sobre o respectivo registro.

**Administradora Condominial** - Uma Administradora Condominial é uma empresa de prestação de serviços voltada para a administração de imóveis em condomínio. Destaca -se a assessoria ao síndico do condomínio em todos os aspectos legais e administrativos, tais como cobranças de despesas condominiais, pagamentos de despesas do condomínio, administração de pessoal e outros serviços que agreguem valor ao condomínio.

**Afastamento** - Refere-se às distâncias entre as faces da construção e os limites do lote ou terreno. Ver Recuo.

**Agente financeiro** - Instituição pública ou privada que integra o Sistema Financeiro Nacional. Tem a função de coletar, intermediar e aplicar recursos financeiros próprios ou de terceiros na construção civil, com autorização do Banco Central.

**Alienação fiduciária**- É a transferência do devedor para o credor do domínio de um bem, em garantia de pagamento. O credor conserva o domínio do bem alienado (posse indireta) somente até a liquidação da dívida garantida.

Após a quitação do pagamento, o comprador adquire o direito de propriedade do imóvel. 2 É o instrumento no qual se transfere um imóvel do devedor para o credor em garantia do pagamento da dívida. O devedor permanece com a posse para uso próprio do bem. Quando a dívida é quitada, a propriedade é consolidada em nome do antigo devedor.

**Altura de uma fachada** - É o segmento vertical medido no meio de uma fachada e compreendido entre o nível do meio-fio e uma linha horizontal passando pela parte mais alta da mesma fachada, quando se tratar de construção no alinhamento do logradouro.

**Alvará de construção**- Documento emitido pela autoridade municipal onde a construção está localizada, que licencia a execução da obra, para sua obtenção existe uma série de exigências a serem cumpridas, como entrega de jogo de plantas devidamente assinadas pelos PREO e proprietário.

**Alvará de obra (Alvará de Execução)** - O Alvará de Obra é a licença para construção emitida pela municipalidade em conformidade com o projeto legal do empreendimento. A construção só pode ser iniciada com esse alvará em mãos.

**Alvenaria (fase de)** - Estágio da obra de uma construção em que se realiza o fechamento do “esqueleto” do prédio - alvenaria com blocos, pedra, tijolos etc. Conjunto de elementos utilizados na construção de uma parede, muro ou alicerce.

**Amortização extraordinária**- Pagamento extraordinário (antes do prazo previsto) que deve corresponder a pelo menos 10% do valor do saldo devedor.

**Análise de crédito** - Consiste no estudo das condições de venda do imóvel e características do comprador, visando a assegurar que a operação seja realizada de acordo com parâmetros e políticas de crédito aceitas pelo mercado bancário, de modo a viabilizar o repasse no futuro, lembrando que não é aceita na análise de crédito a existência de restrição cadastral.

A análise de crédito sempre ocorre em dois momentos, o primeiro no ato da compra e depois no momento do repasse.

**Andar** - É o volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura.

**ANM** - Associação Nacional dos Mutuários. Entidade sem fins lucrativos que assegura os direitos dos mutuários através da análise jurídica de documentos.

**Anteprojeto** - Primeiras linhas traçadas pelo arquiteto em busca de uma ideia ou concepção para desenvolver um projeto.

cobertura, geralmente com área e características diferenciadas do apartamento - tipo.

**Aprovação de projeto** - Conjunto de análises a que é submetido determinado projeto arquitetônico, até que seja emitido o documento de licença, denominado Alvará, autorizando sua incorporação e/ou construção.

**Aprovação para execução das obras de um empreendimento** - O projeto do empreendimento que será composto por unidades autônomas é aprovado pela prefeitura local, que emitirá os alvarás de aprovação e de construção, permitindo o início das obras. Além disso, se necessário, o projeto deverá igualmente ser aprovado por outros órgãos estaduais e federais conforme exigência da municipalidade.

**Área urbana** - Região de um município que conta com melhoramentos mantidos pela prefeitura.

**Área verde** - Área do terreno com vegetação, que integra o projeto paisagístico do condomínio.

**Arquitetura de interiores** - Segmento da arquitetura que projeta a decoração de espaços já construídos.

**Arras** - 1. Sinal em dinheiro, ou qualquer outro valor, que um dos contraentes dá como prova de estar definitivamente concluído o contrato, ou para assegurar o seu cumprimento. Se for constituído de dinheiro, reputa - se princípio de paga, e torna obrigatório o contrato, pela presunção de que este realmente se firmara entre as partes. As arras se denominam - a) confirmatórias ou arras propriamente ditas, quando representam uma prestação efetiva, realizada em garantia da conclusão de um contrato; b) penitenciais ("arrha poenitentialis") \_ Se há cláusula de arrependimento, caso em que a perda da

prestação constitui a pena Tem o caráter de cláusula penal compensatória. Se o arrependido for o que deu o sinal, perdê-lo-á em proveito da outra parte; se o que o recebeu, restituí-lo-á em dobro.

**ART (CREA)** - A ART assim denomina - se a Anotação de Responsabilidade Técnica que deve ser feita para cada obra, mediante o pagamento de taxa tabelada pelo CREA da Região, cada tipo de projeto obriga a retirada de uma ART distinta e o profissional tem que ser cadastrado no CREA da sua região.

**Assembleia de instalação do condomínio** - Reunião inaugural de condôminos, quando geralmente também estão presentes representantes da incorporadora e/ou construtora do empreendimento e da empresa que fará a administração do mesmo. Na oportunidade, ainda podem ser eleitos o síndico, subsíndico e conselheiros do condomínio.

**Assembleia geral** - Reunião de condôminos, com pauta previa - mente estabelecida (também denominada ordem do dia), quando são discutidos assuntos gerais de interesse do condomínio. As decisões aprovadas em assembleia tornam - se obrigatórias para todos os proprietários.

**Assessoria para fins de contratação de financiamento seus objetivos** - A assessoria para fins de contratação de financiamento é efetivada por uma empresa especializada que auxilia no processo de análise de crédito, documental e jurídica, visando a agilizar e assegurar a perfeita formalização dos contratos de crédito imobiliário, segundo os requisitos legais e normativos vigentes, além dos parâmetros e políticas estabelecidos pela instituição contratante.

**Ata** - Registro fiel das deliberações tomadas por uma assembleia de condomínio, assinado por todos os condôminos presentes ou pelos que presidiram a reunião. Narração escrita dos fatos, ocorrências e deliberações tomadas no durante uma reunião.

**Autor do projeto** - Profissional de arquitetura e/ou engenharia responsável pela concepção do projeto de arquitetura e/ou engenharia.

direito ou empreendimento. Processo no qual um perito determina o valor de um bem que irá ser dado para hipoteca.

**Avaliação de imóveis** - 1. É a arte de estimar valores de propriedades específicas, onde o conhecimento profissional de engenharia e o bom julgamento são condições essenciais.

**Averbação da construção e quando ocorre** - Com a conclusão das obras, é necessário averbá-la junto à matrícula do imóvel (empreendimento). Isso é realizado com a apresentação, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, do Habite - se e da Certidão Negativa de Débitos perante o Instituto Nacional de Seguridade Social (CND\_INSS). Somente após a análise pelo Oficial Registrador, que normalmente ocorre dentro de até 30 (trinta) dias contados do protocolo dos referidos documentos, é efetivada a averbação da construção junto à matrícula do imóvel.

**Averbação** - Anotação feita pelo Cartório de Registro de Imóveis de qualquer alteração que diga respeito ao proprietário (chamada subjetiva) ou ao imóvel (objetiva), como a mudança no estado civil do dono ou no nome da rua do imóvel.

---

**Bens do casal** - O conjunto dos bens dos cônjuges casados pelo regime da comunhão universal. São geridos por lei, pelo marido (C. C., art. 233).

---

**Canteiro de obra** - Local da construção onde se armazenam os materiais (cimento, ferro, madeira, etc.) e se realizam os serviços auxiliares durante a obra (preparação da argamassa, dobragem de ferro, etc.)

**Certidões** - Os atos praticados pelo Oficial de Registro Civil, exceto o reconhecimento e firma e a autenticação de cópias, são todos feitos em livro próprio, que fica arquivado para sempre. Assim, de todos os atos feitos no livro do Cartório de Registro Civil, se pode, a qualquer tempo, obter cópias fiéis, com a mesma validade dos originais, que são as certidões.

**Certidão de breve relato** - Certidão que se refere apenas a algumas partes da escritura.

**Certidão de registro de imóveis** - Documento expedido por um Cartório de Registro de Imóveis, que garante ser correto determinado registro. A certidão pode ser requerida por qualquer pessoa, mediante pagamento de uma taxa.

**Certidão negativa da justiça federal** - Tem como finalidade comprovar a inexistência de execução por dívidas a repartições federais.

**Certidão negativa dos distribuidores** - 1. Comprova a inexistência de ações judiciais contra as pessoas.

**Certidão negativa** - É a certidão que atesta a não existência de alguma ação civil, criminal ou na Justiça Federal, ou se a pessoa está impedida de realizar qualquer ato. É um comprovante de estar o contribuinte em dia com o Fisco. Na compra de venda de imóveis, são solicitadas as certidões do vendedor para verificar se o mesmo pode vender o imóvel de sua propriedade. Deve ser solicitada, também, a Certidão de Registro de Imóveis correspondente ao endereço do imóvel a ser vendido para atestar se o mesmo está livre de qualquer ônus ou outro agravante.

**Cessão de direitos** - É o contrato, a título oneroso ou gratuito, pelo qual a pessoa titular de direitos (cedente) transfere a outra pessoa (cessionária) esses mesmos direitos, tornando - se o cessionário titular dos direitos até então do cedente.

Em se tratando de imóveis, temos a cessão de direitos quando uma pessoa transfere a outra os direitos ao recebimento de unidade autônoma, que adquiriu mediante promessa de venda e compra, de modo que, por ocasião da escritura pública, o cessionário receba a titularidade do imóvel. As cessões de direitos sobre imóveis devem ser informadas na Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) emitidas pelos cartórios e são sujeitas ao recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

**Cessionário** - Pessoa a quem se transfere, por meio de cessão, um direito, contrato ou uma obrigação. Pessoa a quem se faz uma cessão.

**CET (Custo Efetivo Total)** - É a soma dos custos cobrados na contratação de um empréstimo ou financiamento, representado através de um valor percentual. Este custo varia de acordo com o prazo, valor do empréstimo, IOF, entre outros. O Custo Efetivo Anual é informado através de uma taxa percentual mensal e anual e está disponível para todas as operações vigentes.

O CET passou a ser divulgado em 03/03/2008, atendendo a resolução 3.517 do Conselho Monetário Nacional CMN. pedir a sua resolução, dentro do prazo preestabelecido, e consequente restituição recíproca da coisa e do preço, este acrescido das despesas feitas pelo adquirente. O mesmo que retrato ou pacto de retrovenda (C.C., art. 1.140).

**Cliente Comprador** - Pessoa física ou jurídica que contrata a intermediação a compra de lançamentos imobiliários ou imóveis de propriedade de terceiros.

**Cliente Investidor** - Pessoa física ou jurídica que investe em projetos de empreendimentos imobiliários ou imóveis de propriedade de terceiros.

**Cliente Vendedor** - Pessoa física ou jurídica que contrata serviços para intermediar a venda de imóveis de sua propriedade para terceiros.

**Código de defesa do consumidor** - Definido pela lei n.º 8.078, de 11/09/1990. Visa proteger os direitos do consumidor. A lei estabelece como princípios fundamentais a nulidade de cláusulas abusivas, a facilitação da defesa, o prazo de reflexão e a responsabilidade do fornecedor por vício do produto ou serviço

**Código de obras e edificações** - Legislação municipal, o código disciplina os procedimentos administrativos e executivos, e as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e equipamentos, dentro dos limites dos imóveis em que se situam sem prejuízo do disposto nas legislações estadual e

federal pertinentes, no âmbito de suas respectivas competências

**COFECI** - Sigla de Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. Órgão que disciplina e fiscaliza o exercício da profissão de Corretor de imóveis, vinculado ao Ministério do Trabalho, mas com autonomia administrativa, operacional e financeira.

**Comissão**- No direito comercial, é uma porcentagem remunerada sobre o valor de um negócio efetuado. É uma corretagem, ou seja, quantia paga àquele que serve como intermediário em negócio, aproximando as partes interessadas. Comissão de abertura de crédito Grupo de pessoas com funções de facilitar a obtenção de empréstimos ou compras a prazo.

**Comprador do imóvel é casado, seu cônjuge deve obrigatoriamente constar igualmente como adquirente** - Se os adquirentes forem casados sob o regime da separação absoluta de bens, não é necessário, pois, neste caso, cada cônjuge tem liberdade para administrar seu patrimônio, inclusive para contrair direitos e obrigações. Porém, nos demais tipos de regime de bens (comunhão total, comunhão parcial e participação final nos aquestos) é necessário o comparecimento do cônjuge uma vez que na celebração de um contrato de compromisso de compra e venda de unidades há diversas obrigações que são contraídas por ambos, como, por exemplo, do recebimento das chaves, concessão de garantias (ex. - hipoteca, Alienação Fiduciária). Também nesses casos, se a aquisição se der por procuração, é necessário que ambos os cônjuges nomeiem procurador através de procuração pública com poderes para a aquisição do imóvel e demais obrigações correlatas.

**Comprar um imóvel representado por um procurador** - Desde que o procurador seja maior, capaz e esteja representado por procuração pública, com poderes específicos para tanto e todos os demais poderes relacionados ao negócio a ser realizado, seja por ocasião da assinatura do contrato ou quando da escritura pública.

**Condomínio** - domínio em comum exercido por duas ou mais pessoas simultaneamente, regido por legislação

própria, sendo dividido em dois tipos - tradicional ou do código civil - regido pelas disposições do código civil; de propriedades (em planos) horizontais - regido pelas disposições da lei nº 4591, de 16/12/1964, que dispõe sobre o mesmo em edificações e incorporações imobiliárias.

**Condôminos (Assembleia de)** - Reunião onde se tomam, entre outras, as decisões que tenham em vista assegurar a conservação e utilização das partes comuns do edifício.

**Contrato de locação** - Contrato, por prazo determinado ou não, que estabelece direitos e obrigações entre locador (dono do bem) e locatário (titular da locação), que em troca da cessão de uso e gozo de um imóvel, se compromete a pagar o valor do aluguel e outras obrigações estabelecidas no contrato. Também chamado de contrato locatício ou contrato de aluguel.

**Contratos reais** - Contratos que implicam a transmissão ou constituição de direitos reais sobre coisas certas e determinadas.

**Contribuição para as despesas de condomínio** - É a despesa que deve ser custeada por cada condômino, a partir da instalação do condomínio, calculada através do rateio da previsão mensal de gastos comuns no condomínio. Esse valor é composto de despesas ordinárias (gastos mensais rotineiros) e extraordinárias, quando devidamente aprovadas em assembleia ou por determinação da administração do condomínio, quando for o caso.

**Convenção de condomínio** - Contrato social do condomínio, que deve ser aprovado em assembleia por pelo menos 2/3 dos condôminos. Documento jurídico que estabelece as normas de convivência entre os condôminos, bem como a forma de utilização das áreas de uso exclusivo e comum, entre outros aspectos

**CREA** - Sigla de Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. Órgão federal que regula o exercício profissional fiscaliza, e assessora os profissionais da área de engenharia, arquitetura e agronomia no Brasil. Deve estar inscrito no CREA o engenheiro ou arquiteto

habilitado para exercer a função de engenheiro em determinada obra

**CRECI** - Sigla de Conselho Regional de Corretores de Imóveis. Cabe ao CRECI disciplinar e fiscalizar o exercício da profissão de Corretor de imóveis, provendo a sociedade, no âmbito de sua área de atuação, de práticas de excelência, visando garantir segurança e tranquilidade às transações imobiliárias.

**CUB** - A Norma define os critérios de cálculo do CUB (Custo Unitário Básico), que é um indicador do custo de construção, utilizado como instrumento de reajuste para os valores monetários calculados nos Quadros da própria NBR 12.721.

---

**Defeitos** - Anomalias que podem causar danos efetivos ou representar ameaça a saúde ou à segurança do dono ou consumidor, decorrentes de falhas do projeto ou execução de um produto ou serviço, ou ainda, de informação incorreta ou inadequada de sua utilização ou manutenção.

**DFI** - Sigla de Seguro de danos físicos ao imóvel.

**Dia da medida**- É uma data reservada especialmente para medição do seu imóvel, onde você, ou profissionais de sua escolha, poderão tirar as medidas exatas do imóvel. Essa medição ocorre em dia e hora marcada.

**DIMOB** - Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias que empresas imobiliárias, construtoras e incorporadores devem emitir para a Receita Federal, informando os detalhes das transações imobiliárias realizadas, destacando especialmente a identificação dos contratantes e do imóvel, data, valor da operação e comissão cobrada.

**DOI** - Declaração sobre Operações Imobiliárias que os cartórios devem emitir à Receita Federal para informar as operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas nos Cartórios de Ofício de Notas, Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos, envolvendo bens imóveis, destacando a identificação dos contratantes e o valor da operação imobiliária para fins de apuração de eventual imposto a recolher (ganho de capital).

**Domicílio civil** - Local onde a pessoa estabelece, com ânimo definitivo, sua residência e responde por suas atividades sociais e negócios jurídicos. 2. Casa que a pessoa ocupa e onde vive, no momento. Morada, domicílio, residência.

**Domicílio comercial** - Lugar onde o comerciante responde pelos atos de comércio (tem seu comércio), por constituir a sede da administração central do negócio ou por ter sido eleito nos estatutos da pessoa jurídica.

---

**Edifício** - Construção verticalizada composta por unidades destinadas a diversos fins, como residencial (apartamentos) comercial (escritórios), de hospedagem (flats e hotéis), entre outros.

**Embargo de obra** - Ocorre a imposição de paralisação dos trabalhos na obra quando alguma lei é desobedecida, ou licença não autorizada, em geral a prefeitura e os órgãos fiscalizadores (CREAs, IBAMA, FEEMA) possuem este poder. Aplicando multas e estabelecendo prazos para solução, junto ao órgão. Qualquer cidadão conhecedor da legislação pode dar entrada em denúncia contra a firma, portanto todo cuidado deve ser dado à legislação local.

**Encargo do condomínio** - Despesa condominial que deve ser paga por cada condômino proporcionalmente a sua quota. Também conhecido como taxa de condomínio.

**Engenharia** - Arte de aplicar conhecimentos científicos, conhecimentos empíricos e habilitações específicas para a criação de estruturas, dispositivos e processos que se utilizam para converter recursos naturais em formas adequadas ao atendimento das necessidades humanas.

**Engenharia de avaliações** - Conjunto de conhecimento e técnicas relativas à avaliação técnica de bens e direitos sobre eles incidentes.

**Engenharia civil** - Ramo da engenharia relativo a construções, tais como edifícios, fábricas, estradas, pontes etc.

**Entrada inicial (ou sinal)** - Quantia entregue pelo comprador no ato de compromisso do negócio.

**Escritura definitiva** - Ato jurídico, lavrado em Cartório, em que o vendedor transmite ao comprador a posse e

domínio de imóvel, quando integralizado o preço. É necessário que a escritura definitiva seja registrada junto ao Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel para que a propriedade seja regularmente transferida.

**Escritura definitiva do imóvel. - necessidade de se registrar**  
Para que se opere efetivamente a transferência da titularidade do imóvel, é necessário o registro do título de transmissão perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, conforme determina o art. 1245 do Código Civil Brasileiro.

**Escritura pública** - Escritura feita pelo oficial público, lavrada em notas de tabelião, constituindo documento dotado de fé pública e fazendo prova plena, devendo conter os requisitos previstos na lei e ser redigida em língua nacional. Instrumento público.

**Escritura Pública de Convenção de Condomínio** - É a escritura que serve para dividir um projeto em unidades autônomas a fim de que cada qual tenha a sua fração ideal de solo correspondente à unidade e possa ser vendida independentemente das demais. A constituição ou instituição de condomínio se dá quando num imóvel não divisível, se constrói mais de uma unidade. Exemplo - casas geminadas, edifício de apartamentos, conjuntos comerciais, escritórios, lojas.

**Escritura Pública de Distrato** - É a escritura pela qual as partes envolvidas em transação imobiliária resolvem por livre e espontânea vontade desfazer o que foi estabelecido anteriormente. O instrumento anterior fica automaticamente sem validade.

**Escritura Pública de Permuta** - É a escritura pela qual duas partes ajustam a troca de seus imóveis. Na permuta simples, deve haver igualdade de valores entre os bens envolvidos na troca.

**Especulação imobiliária** - Acontece quando uma entidade compra e vende bens imobiliários com o fim único do lucro por mais valia.

**Estande de vendas** - Local construído ou montado geralmente no terreno em que será construído um novo empreendimento imobiliário, onde consultores recebem e orientam os interessados no negócio. O estande de vendas frequentemente conta com maquete do projeto, plantas das áreas privativas e comuns e, em alguns casos, uma unidade modelo com sugestão de decoração, montada no local para que os visitantes tenham a noção exata das características do produto que está sendo comercializado para entrega futura.

**Estilo arquitetônico** - O estilo adotado pelo arquiteto nos projetos de edificações. Exemplos - estilo clássico, neoclássico, contemporâneo e moderno.

**Etapas de execução da obra** - Sequência física, cronológica, que compreende uma série de modificações na evolução da obra.

**Evicção** - Garantia legal ofertada ao adquirente, já que se ele vier a perder a propriedade, a posse ou o uso em razão de uma decisão judicial ou de um ato administrativo, que reconheça tal direito à terceiro, possa ele recobrar de quem lhe transferiu esse domínio, ou que pagou pela coisa

---

**Face norte** - Significa que o imóvel está virado para uma posição onde receberá a maior quantidade de luz solar durante o dia.

**Fachada** - Qualquer das faces externas de uma edificação. O termo geralmente é utilizado para designar a fachada da frente ou fachada principal, que se volta para a rua. A fachada lateral se volta para o lote ao lado, enquanto a fachada posterior se volta para os fundos do terreno.

**FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço)** - Conta de poupança aberta pelo empregador em nome do empregado. Todo mês, o empregador deposita nela 8% do salário de seu funcionário. Essa conta rende 3% ao ano, mais a variação mensal da TR. O saldo poderá ser resgatado pelo empregado se for demitido ou quiser financiar a casa própria pelo SFH.

**Financiamento direto** - Forma de pagamento na aquisição de imóvel em que o próprio incorporador concede financiamento ao comprador.

**Foro contratual** -Aquele estipulado no contrato para decidir controvérsias que surgirem entre os contratantes. Também é conhecido como foro do contrato.

**Fração autônoma** - São as diversas partes em que o edifício foi dividido, através da propriedade horizontal (podem ser casas, garagens, lojas etc.).

**Fração ideal** - Parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e de terreno, proporcional à unidade autônoma de cada condômino

**Fração ideal de terreno** - É a quota parte ideal do terreno que cabe a cada unidade do empreendimento.

**Fundo de amortização** - Reserva de valores utilizada para amortizar débitos e juros ou para cobrir prejuízos que recaiam sobre bens imóveis e móveis. Capital formado de quantias depositadas a intervalos fixos, com o objetivo de liquidar a dívida e os juros.

**Fundo de investimento imobiliário** - Modalidade de investimento imobiliário, administrada por uma instituição financeira, fiscalizada e regulamentada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Através da comercialização de cotas, o sistema oferece a vantagem de permitir a pequenos e médios investidores participação na renda líquida de grandes empreendimentos, como shoppings e prédios comerciais. Une a segurança do mercado imobiliário à rentabilidade do mercado financeiro. A renda gerada pelo fundo de determinado empreendimento é distribuída proporcionalmente aos cotistas participantes.

---

**Garantia técnica e seus prazos** - Garantia técnica é o período em que a construtora e/ou incorporadora responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho dentro do uso que normalmente dele se espera e em relação a vícios que tenham sido constatados nesse intervalo de tempo. Os seus prazos são entregues pela construtora e/ou incorporadora no ato da venda através do Manual de Garantias do Proprietário e também no Manual do Proprietário, específico da sua unidade, adquirido no ato de entrega das chaves.

**Gestão de condomínios** - Consiste fundamentalmente na execução das decisões tomadas pela Assembleia de Condôminos. Esta administração corrente do condomínio pode ser exercida por qualquer condômino, por um terceiro contratado pela assembleia de condôminos ou por uma empresa

---

**Habitar** - 1. Ocupar como residência; residir, morar, viver em. 2. Tornar habitado; ocupar, povoar. V. t. c. 3. Estar domiciliado; residir, morar, viver.

**Habite-se** - Auto de conclusão da obra, lavrado pelo poder público municipal, que atesta a habitabilidade da mesma. O imóvel só pode ser ocupado depois da concessão do Habite-se. A emissão do documento implica em vistorias no local, quando se verifica se a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado, e também se atende a vários requisitos legais (parecer do Corpo de Bombeiros, das companhias de energia elétrica, água e gás, entre outras).

---

**IGPM** - Calculado pela Fundação Getúlio Vargas, o Índice Geral de Preços é divulgado no final de cada mês. É usualmente utilizado para correção dos contratos de aquisição de imóveis, aplicado sobre as parcelas com vencimento após o período de obras do empreendimento e que sejam devidas diretamente à incorporadora, conforme previsto no respectivo compromisso de compra e venda.

**Imissão de posse** - Ato pelo qual, mediante mandado judicial, o proprietário visa obter a posse direta do imóvel. É o meio de aquisição de posse a que se tem direito.

**Imóvel alienado** - Ver hipoteca e alienação fiduciária

**Imóvel em construção** Como declarar o no IRPF - Na declaração de IRPF, deve ser informada a aquisição de imóvel de forma detalhada na coluna "Discriminação". Na coluna "Situação em", devem ser informados os valores efetivamente pagos até aquela data.

**Implantação** - Representação geométrica com a demarcação das áreas a serem construídas, bem como a disposição dos elementos externos, como praças, jardins,

quadras e demais espaços previstos em um terreno, segundo o projeto arquitetônico

**Imposto de transmissão inter vivos** - O mesmo que Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. Ver ITBI.

**INCC** - Índice Nacional da Construção Civil Nos contratos para aquisição de imóveis podem ser adotados diversos índices, entre eles o INCC (um índice de custo que só pode ser utilizado no período da construção). 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.

regime condominial. Também aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e responsabilizando - se, conforme o caso, pela entrega do imóvel.

**Índice de correção** - É o índice pactuado em contrato para atualização monetária dos valores envolvidos no mesmo.

**Índice de inflação** - Indicador do aumento geral de preços (em geral, acompanhado por um aumento na quantidade de meios de pagamento), com conseqüente perda do poder aquisitivo do dinheiro.

**Início das obras (fase de)** - Estágio da obra que começa com a instalação do canteiro de obras no terreno. Nos projetos em que estão previstos subsolos (garagens subterrâneas), inicia - se os trabalhos de escavação e fundações. Esta fase pode se estender por um período de 4 a 6 meses, porque exige trabalho metuculoso, que forma os alicerces da construção.

**IIPTU** - Imposto Predial e Territorial Urbano- é o tributo municipal que incide sobre terrenos e edificações, e o fato gerador de sua cobrança é a propriedade de bem imóvel localizado na zona urbana do município. Sua base de cálculo é o valor venal do imóvel, atribuído pela municipalidade onde o mesmo se localiza através de critérios próprios que normalmente levam em consideração sua dimensão, localização e seu padrão construtivo.

### **IPTU previsão do, antes da entrega do empreendimento -**

Os valores de IPTU são calculados com base em alíquota determinada pelo município da situação do imóvel em relação ao valor venal do mesmo. Esse, por sua vez, é determinado conforme a área construída e a área que ocupa no terreno ou sua fração. Dessa forma, antes da entrega do empreendimento e da conclusão das obras, a previsão de estimativa do valor a ser pago de IPTU do imóvel dependerá de consulta prévia à prefeitura local que, dependendo dos critérios por essa utilizados para o devido cálculo e mediante a apresentação de documentos solicitados, indicará valor aproximado e estimado desse imposto. Como complemento, também em consulta à prefeitura local, pode - se apurar critérios municipais para as hipóteses de descontos ou isenções de IPTU.

**ITBI** - Sigla de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. Também denominado Imposto de Transmissão Intervivos em alguns municípios. Tributo cujo fato gerador é a transação imobiliária, cobrado pela prefeitura sempre que há transmissão de propriedade de bens imóveis. O recolhimento dessa taxa, que varia de acordo com a legislação estadual, é de responsabilidade do comprador

**ITR** - O imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) é um imposto brasileiro federal, de competência exclusiva da União conforme (Art.153, VI, da Constituição Federal). O fato gerador do Imposto Territorial Rural ocorre quando há o domínio útil ou a posse do imóvel, localizado fora do perímetro urbano do município.

---

**Layout** - Este é um dos termos presentes no dicionário de decoração e arquitetura de interiores. O layout é representado em planta baixa e conta com a posição e desenho dos móveis e equipamentos que o cliente deseja ter e usar na sua casa.

**Licenças de obra** - Temos várias licenças que precisam ser obtidas na prefeitura, como a licença de obra, e quando for necessário a construção de tapume na frente do terreno/obra a respectiva licença de tapume de obra, sendo renováveis periodicamente. Para obras especiais

existem várias licenças a serem obtidas em diversos órgãos.

**Lote** - É a parte de terreno situada ao lado de um logradouro público, descrita e assegurada pelo título de propriedade. 2 - porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitada de imediato. pode ser classificado em - a) lote industrial - aquele situado em zonas de destinação industrial, legal ou econômica com características compatíveis com essa finalidade. b) lote urbano - aquele em condições de ser aproveitado de imediato para fins urbanos. Ver Terreno.

**Loteamento** - Nos termos da Lei Federal nº - 6.766/79, loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações de via existente. Os projetos de loteamento devem ser aprovados pelo Estado e pela municipalidade, que levam em consideração fatores como a escolha de áreas fisicamente adequadas para o desenvolvimento urbano, integração com a malha urbana (diretrizes), percentuais mínimos de áreas necessárias à formação do sistema viário, áreas verdes, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e recuo, dimensionamento de quadras e lotes. A aprovação de loteamentos em observância ao disposto na Lei 6.766/79 e no plano diretor do município evita a ocupação desordenada das áreas urbanas permitindo o desenvolvimento harmônico das cidades.

---

**Maquete** - Miniatura representativa de um projeto arquitetônico.

**Maquete eletrônica** - Reprodução digital de determinado espaço ou edificação em terceira dimensão.

**Matrícula de um imóvel, Como se obtém a** - A matrícula do imóvel é obtida no Registro de Imóveis da circunscrição competente, podendo a solicitação ser feita através da informação do número da matrícula, do endereço do imóvel ou através do nome de seu proprietário.

**Memorial de Acabamento** - É a relação dos materiais de acabamento que serão utilizados na construção do imóvel. Esse memorial deve ser apresentado e rubricado pelo comprador no ato da compra do imóvel.

**Memorial de incorporação** - Documento jurídico que detalha o objeto da incorporação, com definição das áreas de uso privativo e comum, especificação dos acabamentos da edificação- conforme modelo da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) etc. Por exigência legal, antes de comercializar as unidades autônomas, o incorporador deve arquivar o documento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Memorial descritivo** - Documento que especifica os materiais e equipamentos que serão aplicados na construção. O incorporador deve esse documento arquivado no Registro de Imóveis antes do início da venda das unidades. Anexo dos contratos de compra e venda de imóvel na planta ou em construção, o memorial descreve o que está sendo comprado, seguindo as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). No documento, ainda devem constar a metragem da área útil e de uso comum, a localização das vagas de garagem e a especificação da lista de acabamentos- com indicação de marca, fabricante e/ ou categoria.

**MIP** - O mesmo que seguro de morte e invalidez permanente.

**Multa contratual** -É uma multa estabelecida no contrato onde fica estipulada a pena ou a soma em dinheiro a ser paga por aquele que não cumpre, no todo ou em parte, uma obrigação assumida.

---

**Normas que regem o condomínio** - Na Convenção de Condomínio e no Regimento Interno encontram - se as normas que regerão o condomínio, que são elaboradas de acordo com as peculiaridades do empreendimento e em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro. Um dos requisitos para o registro do Memorial de Incorporação é o arquivamento da minuta da Convenção de Condomínio que regerá o dia a dia desse empreendimento quando concluídas suas obras. Com a

averbação da construção, é registrada a Convenção de Condomínio nos moldes da minuta arquivada quando do registro da incorporação imobiliária. Eventuais alterações introduzidas na respectiva minuta da Convenção de Condomínio após o registro da incorporação deverão ser objeto de ciência e aprovação pelos adquirentes, e a juntada da nova minuta ensejará a rerratificação do registro da incorporação imobiliária. A cópia dessa minuta deve ser disponibilizada ao cliente quando da celebração do contrato para aquisição de unidade do empreendimento.

**Número de contribuinte e quando ele será atribuído ao meu imóvel** - O número de contribuinte é o número de identificação fiscal do imóvel atribuído pela prefeitura para identificação desse. Via de regra, e dependendo da localidade, diante da averbação da construção e especificação do condomínio, a incorporadora, mediante requerimento, solicita à municipalidade a abertura de inscrição fiscal de cada unidade autônoma do empreendimento, de modo que cada uma seja tributada individualmente. Todavia, essa é uma prerrogativa da municipalidade, e tal procedimento varia de uma cidade para outra.

---

**Obra** - Realização de trabalho em terreno ou imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

**Obra branca** - Todo trabalho de carpintaria que ficará aparente.

**Obra complementar** - Edificação secundária ou parte da edificação que, funcionalmente, complementa o imóvel, como portarias e passagens cobertas.

**Obras e trabalhos de melhoria do solo** - obras e trabalhos de conservação e de correção de deficiências do solo, visando ao seu melhor aproveitamento e à otimização da capacidade de produção.

**Obras públicas** - Obras desenvolvidas por conta da administração pública ou de uma concessionária, visando a realização de fins de utilidade pública

**Opção de planta** - Planta que difere em um ou mais aspectos da planta básica das unidades de determinado empreendimento. A área privativa é a mesma, mas o tipo, disposição e tamanho dos ambientes podem variar conforme a opção de planta. O objetivo é que o cliente escolha a alternativa que mais se adequa a suas necessidades e estilo de vida.

**Orientação** - Posição da casa em relação aos pontos cardeais.

**Outorgante** - Interveniente como interessado com escritura pública, contrato - promessa, ou qualquer outro contrato.

**Outorgar** - Dar, consentir, estabelecer, ou aprovar por escritura pública. Conferir, conceder, acordar por meio de contrato - outorgar poderes para.

---

**Pagamento de um imóvel Qual a melhor forma de** - A melhor forma depende exclusivamente de sua receita. Você deve analisar qual fluxo de pagamento melhor se adapta à sua renda familiar. Hoje em dia, existem vários financiamentos com prazo de pagamento de até 30 anos e com taxas de juros muito atrativas. Normalmente, os apartamentos vendidos nos lançamentos imobiliários já contam com um banco parceiro que oferece essa condição aos compradores. Nos estandes de venda, os Corretores conseguem, rapidamente, simular o valor da parcela mensal, dependendo do prazo do financiamento. Pesquise e avalie o melhor fluxo de pagamento de acordo com a sua capacidade financeira.

**Pé - direito** - Altura livre de um ambiente, medida do piso ao teto. O pé-direito padrão varia de 2,5 a 2,9 metros.

**Pé direito duplo** - Altura de um ambiente, medida do piso ao teto, com o dobro da medida de um pé direito padrão.

**Pé direito elevado** - Altura de um ambiente, medida do piso ao teto, com medida superior a um pé-direito padrão. Diz-se de pé-direito elevado, ambientes com altura a partir de 3,5 metros.

**Pé Direito Útil** - Para fins de dimensionamentos reais de uma ambiente para cálculos luminotécnicos, devemos abater do pé direito a distância do plano de trabalho ao

piso e das luminárias e lâmpadas do teto, quando o sistema for pendente. Com isto teremos a distância real entre a fonte de luz e o plano de trabalho.

**Pé esquerdo** - Este é mais um dos termos técnicos de arquitetura, e significa a distância vertical entre o piso e a parte superior da laje (ou do piso do pavimento superior). Ou seja, ele é a soma da medida do pé direito com a medida da espessura da laje.

**Piscina olímpica** - Piscina com raia de dimensão igual ou superior a 50 metros.

**Piscina semiolímpica** - Piscina com raia de dimensão igual ou superior a 25 metros

**Placas de obra** - Instrumento padronizado obrigatório que serve para que os órgãos fiscalizadores observem quem é o responsável por cada tipo de serviço contratado, no Brasil é obrigatório o recolhimento de taxa no CREA da Região desse mesmo profissional, podendo sofrer advertência e multa no caso de inexistência desta. O Ministério do Trabalho exige uma com o horário de trabalho e descanso.

**Plano Diretor Municipal (PDM)** - Projetos da Câmara Municipal para todas as áreas do conselho (construção de vias de acesso e implantação de indústria, por exemplo).

**Planta** - Representação geométrica da projeção de um plano, da parte ou do todo de uma edificação. 2 Representação gráfica de uma construção onde cada ambiente é visto do alto, sem o telhado.

**Planta baixa**- 1. Representação gráfica de uma construção onde cada ambiente é visto de cima, sem o telhado. Essa planta baixa se destina a representar os diversos compartimentos do imóvel, suas dimensões e suas diversas aberturas (esquadrias).

**Planta de localização** - Representação gráfica da posição exata de um terreno, e que compreende a região onde ele está localizado, com ruas e terrenos vizinhos.

**Prazo de financiamento** - Espaço de tempo convencionado para a realização de um financiamento. Intervalo entre a prestação presente e a futura, ou entre empréstimo e pagamento do financiamento.

**Preço** - quantidade de dinheiro pela qual se efetua uma transação ou transferência de domínio de um bem ou de um direito, sujeita à maior ou menor habilidade de negociação de uma parte sobre a outra, assim como a fatores de caráter conjuntural ou subjetivo, tais como desejos, necessidades, capricho e outros.

**Pré-lançamento** - Fase que precede o lançamento oficial de um projeto imobiliário, sem presença maciça na mídia, divulgado apenas a um público restrito. No pré-lançamento, a comercialização geralmente ainda não foi iniciada, mas pode - se reservar unidades para compra futura.

**Prêmio de seguro** - Custo a pagar, periodicamente, pelo segurado.

**PREO** - Abreviatura de Profissional Responsável pela Obra. Toda obra deve ter um PREO registrado por documento ART junto ao CREA (Brasil).

**Previsão do valor das despesas condominiais do empreendimento** - Nos lançamentos de empreendimentos imobiliários, usualmente a incorporadora, com o auxílio de uma empresa administradora de condomínios, faz uma estimativa do custo por apartamento. Vale se informar para verificar se o custo do condomínio do imóvel desejado está adequado ao seu orçamento. É importante considerar que o valor estimado da taxa condominial pode variar até a instalação do condomínio, tendo em vista alterações de preços de serviços e produtos.

**Projeto** - Plano geral de uma construção, reunindo plantas, cortes, elevações, pormenorização de instalações hidráulicas e elétricas, previsão de paisagismo e acabamentos. O projeto arquitetônico precisa ser previamente aprovado no DED departamento de edificações, não podendo ser modificado sem seu conhecimento.

**Projeto aprovado** - Projeto que já passou por todas as etapas de aprovação junto aos órgãos da Prefeitura e tem autorização para ser registrado no Cartório de Imóveis, o que permitirá sua incorporação e construção

**Projeto arquitetônico** - Diz-se do projeto elaborado por um arquiteto, e consiste em dar forma arquitetônica a todos os elementos de uma edificação, obedecendo as normas técnicas vigentes e condições de conforto e ambientação de cada uma das suas partes. O mesmo que projeto de arquitetura.

**Projeto das instalações elétricas** - Diz-se do estudo planejado, com plantas e desenhos (elaborados de acordo com as normas técnicas vigentes), necessários à execução das instalações elétricas de uma edificação.

**Projeto das instalações hidráulicas** - Diz-se do estudo planejado, com plantas, desenhos, relação de materiais e outros detalhes necessários à execução das instalações passagem de água fria e/ou quente em uma edificação

**Projeto executivo** - Conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa da obra. Estágio da obra em que a construtora detalha todos os projetos executivos (como projetos de fundações, estrutura, elétrica, hidráulica etc). É o momento em que se realiza o chamado “ajuste fino” de todos os aspectos que irão envolver a construção. Nessa fase, o edifício é analisado de forma técnica e sistêmica - cada projeto representa um subsistema do amplo e complexo sistema global, cujas partes se relacionam entre si.

**Projeto paisagístico** - Projeto ambiental para decorar as áreas comuns do empreendimento. Estudo dos processos de preparação e realização da paisagem como complemento da arquitetura. Ver paisagismo

**Proponente** - Pessoa que apresenta na instituição financeira um pedido para obter financiamento.

**Propriedade** - Relação de direito entre a pessoa e o bem tangível ou intangível, certo e determinado, podendo dela usar, gozar ou dispor, submetendo - a de maneira absoluta, exclusiva e direta à sua vontade e poder. quando a propriedade sofre limitação em alguns de seus direitos elementares em virtude de ônus real que sobre ela recai, é classificada como propriedade limitada, ou nua - propriedade. ver propriedade familiar.

**Prumada** - Conjunto de peças ou elementos iguais de um edifício, considerados em seu alinhamento vertical. Exemplos - prumada hidráulica, prumada dos elevadores, prumada das escadas etc.

**Pulmão de segurança** - Na arquitetura, utiliza - se o termo para o conjunto de dois portões, geralmente instalados próximos e paralelos, junto ao acesso de pedestres e/ou veículos de um empreendimento. O sistema visa identificação com maior segurança dos funcionários, moradores, visitantes e prestadores de serviços do condomínio, antes deles adentrarem, de fato, à edificação. O primeiro portão é aberto para o pré - acesso, mas a abertura do segundo portão somente é liberada após a identificação do usuário ou visitante, e mediante a permissão de entrada.

---

**Quitação** - Prova de pagamento da dívida mediante recibo ou devolução do título, recibo de pagamento, liberação de um débito. Ato escrito pelo qual o credor declara ter recebido o pagamento do devedor, liberando - o da obrigação.

**Quórum** - Número de pessoas necessárias para que possa funcionar legalmente uma assembleia deliberativa. No caso da assembleia de condôminos, devem estar representados, pelos menos, dois terços do total do prédio. Ou seja, se o prédio tiver nove condôminos, é necessário que estejam presentes seis, para que possam ser tomadas decisões.

---

**Rachadura** - Fenda mais acentuada e profunda que uma trinca. ver fissura. ver trinca.

**Recuo** - É a incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente à propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, para o fim de executar um projeto de alinhamento ou modificação de alinhamento aprovado pela prefeitura. O mesmo que afastamento.

**Registro da Incorporação Imobiliária para venda de unidades ainda não construídas - Obrigatoriedade** - A lei brasileira determina que o incorporador somente poderá

negociar unidades autônomas em edifícios em construção ou a construir após o registro do Memorial de Incorporação. A razão de tal exigência está no fato de a incorporação pressupor a aprovação do projeto de construção, a regularidade documental da propriedade e a regularidade da situação documental do incorporador, o que se traduz em segurança jurídica ao adquirente de coisa futura.

**Revenda antes de sua entrega imóvel na planta, posso -** Sim, e a revenda é feita por meio da cessão de direitos. Isso porque, tratando - se de imóvel na planta, o adquirente só receberá a escritura do imóvel após a averbação da conclusão da obra, com a consequente abertura de matrícula do imóvel. E, na medida em que ainda não se tornou legítimo proprietário do imóvel, somente poderá transmitir os direitos de recebimento daquela unidade autônoma mediante a promessa de venda e compra do referido imóvel. Se essa revenda ocorrer antes do pagamento integral do preço do imóvel, a incorporadora deve comparecer neste instrumento para anuência e aprovação do “novo adquirente”, bem como deverá ser observado o que dispõe o contrato originalmente assinado a respeito dessa revenda ou cessão de direitos e eventuais taxas ou demais despesas incidentes.

**Revestimento** - Designação genérica dos materiais que são aplicados sobre as superfícies toscas e que são responsáveis pelo acabamento.

---

**SAC**- Sigla de Sistema de Amortização Constante. Ao contrário do sistema pela Tabela Price (TP), no SAC as prestações iniciais são mais altas, mas as amortizações do saldo devedor são constantes-uma vez que uma parcela fixa da prestação vai abatendo o saldo da dívida, e é sobre ele, cada vez menor, que se aplicam os juros. Isso faz com que o valor pago de juros e as prestações tornem - se decrescentes ao longo do tempo.

**SACRE** - Sigla de Sistema de Amortização Crescente. Esse tipo de amortização é bem semelhante ao SAC (Sistema de Amortização Constante). Utilizado pela Caixa Econômica Federal e alguns bancos privados, as prestações iniciais são

mais altas e decrescem ao longo do tempo. A única diferença em relação ao SAC é que a TR (Taxa Referencial) entra nos cálculos posteriormente, fazendo com que a amortização não seja constante, e sim variáveis.

**Saldo devedor** - Valor restante para a quitação total de um bem móvel ou imóvel. Nos financiamentos imobiliários, o saldo devedor é reajustado mensalmente de acordo com a taxa de juros e o índice estipulado em contrato.

**SAM** (Sistema de Amortização Misto) - Modo de cálculo de prestações de financiamentos que utiliza a média aritmética da prestação calculada pela Tabela Price e pelo Sistema de Amortização Constante.

**SATI** - Serviços de Assistência Técnico - Imobiliária oferecidos aos Clientes - compradores de lançamentos imobiliários.

**SBPE** - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.

**SECOVI** - Sigla de Sindicato das Empresas de Compra, venda e Administração de Imóveis.

**Seguro de danos físicos ao imóvel (DFI)** - Apólice obrigatória, junto com a de morte e invalidez permanente (MIP), quando se contrai financiamento com uma instituição financeira. O DFI, que cobre danos causados por incêndio, inundação etc., é pago em parcelas ao longo de todo o financiamento.

**Seguro de incêndio** - Contrato através do qual a seguradora garante que, em caso de incêndio, raio ou explosão no imóvel que se pretende segurar, o segurado receberá uma indenização. Trata-se de um seguro obrigatório, a que podem ser adicionadas coberturas complementares.

**Seguro de morte e invalidez permanente (MIP)** - Apólice obrigatória, como a de danos físicos ao imóvel (DFI), ao se contrair financiamento com uma instituição financeira. Se duas pessoas contraírem um financiamento imobiliário e uma delas morre, a companhia seguradora paga o saldo devedor proporcionalmente.

Seguro de responsabilidade civil - Seguro exigido para algumas contratações de obras, quando obrigado a reparar dano moral ou patrimonial causado à outra pessoa.

**Seguro para eventuais danos havidos durante a execução das obras, Obrigatoriedade** - Sim, conforme previsto no Decreto - Lei nº - 73/1966, artigo 20, é obrigatória a contratação de seguro de responsabilidade civil pelo construtor de imóveis em zonas urbanas por danos a pessoas ou coisas. Tal seguro tem por finalidade cobrir possíveis danos que possam ocorrer a terceiros e à própria construtora durante a execução da obra. A contratação do referido seguro de responsabilidade civil deve ser efetivada, e os valores segurados deverão ser compatíveis com o vulto do empreendimento e constar na respectiva apólice.

**SFH** - Sigla de Sistema Financeiro da Habitação. Criado pela lei federal nº 4.320 de 04/08/1964, o SFH tem como objetivo a captação de recursos a juros baixos (oriundos dos depósitos em caderneta de poupança e do FGTS) para repasse à área habitacional, na forma de financiamento para a produção de imóveis e a compradores da casa própria. Pelas regras do SFH, o imóvel tem que ser para uso próprio do mutuário, sendo permitida a utilização do FGTS para abatimento da dívida; o valor máximo de financiamento é de R\$ 1.500.000,00 mil; O candidato à compra não pode ter outro imóvel financiado e a taxa de juros é de no máximo 12% ao ano. A garantia do banco é a hipoteca do imóvel

**SFI** - Sigla de Sistema de Financiamento Imobiliário. Criado pela lei federal nº 9.514 de 20/11/1997 como uma alternativa ao Sistema Financeiro de Habitação e à Carteira Hipotecária. Os recursos do SFI provêm da captação dos próprios bancos e da securitização. Pode ser usado no financiamento de imóveis usados, na planta e em construção, não havendo limite para faixa de crédito. É permitida a utilização do FGTS na quitação total do saldo devedor e a taxa de juros é de no máximo 12% ao ano. A garantia do banco é a hipoteca ou a alienação fiduciária do imóvel

**Sinal** - Quantia ou valor que o comprador entrega ao vendedor para assegurar a conclusão do negócio e com a função de primeira parcela. Sinônimo de entrada e arras.

**Síndico** - Morador eleito pelos condôminos para administrar o imóvel e defender os interesses do conjunto de moradores.

**Síndico. Quem pode ser** - O síndico pode ser qualquer pessoa, física ou jurídica, condômino ou não, eleito pelos condôminos para defender os interesses dos mesmos e, no caso de terceiro, contratado pelo condomínio para tal fim. Em empreendimentos construídos em fases, o compromisso de compra e venda pode prever um prazo no qual o síndico do condomínio será a própria incorporadora, o que é feito com o objetivo de proporcionar as condições necessárias para a continuidade das obras.

**Sistema de Amortização Constante (SAC)** - Método de pagamento de uma dívida em que a parcela de amortização (um dos componentes da prestação) é constante e a parcela de juros, que incide sobre o saldo devedor, é decrescente ao longo do prazo de financiamento.

**Sistema de Amortização Crescente (Sacre)** - Método de cálculo e reajuste de prestações de financiamento, o Sacre é muito parecido com o Sistema de Amortização Constante. A diferença está no modo de aplicar a taxa referencial (TR) à fórmula que define a prestação, provocando a variação da amortização.

**SPE** - A Sociedade de Propósito Específico (SPE) é uma sociedade empresária, que pode ser utilizada na forma de sociedade limitada ou sociedade anônima, cuja atividade é claramente descrita no contrato social, possuindo, na maioria das vezes, o prazo de existência determinado pelo propósito específico ao qual foi concebida. Nos casos de grandes incorporadoras, com diversos empreendimentos, a utilização de uma SPE para cada um dos empreendimentos imobiliários é muito comum.

**Suíte** - Conjunto de dois cômodos contíguos em que um é quarto de dormir e o outro é banheiro.

**Suíte master** - A suíte principal de uma casa ou apartamento. Aquela que possui maiores dimensões em relação às outras, e geralmente incluem closet e banheira

de hidromassagem. A suíte master ainda pode contar com sala íntima, dois closets e dois banheiros.

---

**Tabela Price** - Tabela para cálculo de prestações de um financiamento, também chamada de Sistema Francês de Amortização. Como em outros sistemas, cada prestação é resultante de duas partes - uma de amortização da dívida principal e outra de juros. O método de cálculo da Tabela Price consiste em manter prestações constantes, sendo que, ao longo do prazo de financiamento, a parte da amortização aumenta, enquanto a participação dos juros decresce.

**Taxa de condomínio** - Despesa que deve ser paga por cada condômino, resultante do rateio da previsão mensal de gastos comuns no condomínio. A taxa é cobrada de cada condômino proporcionalmente à sua quota no imóvel (fração ideal de terreno).

**Taxa efetiva** - É a taxa resultante da aplicação periódica do juro previsto na taxa nominal. Por exemplo, a uma taxa nominal de 12% ao ano, a taxa efetiva será de 1% ao mês. Como a aplicação desse percentual é feita mês a mês, juro sobre juro, a taxa total, no final de um ano, não será mais os 12% contratados, e sim 12,68%.

**Terreno** - Área onde serão construídas edificações ou que servirá para a agricultura ou a pecuária. É um bem imóvel, como as casas e os apartamentos.

**Terreno edificado** - Terreno com construção

**Testada** - Parte da rua ou da estrada que fica à frente de um prédio.

**Tipos de vagas de garagem e como identificá-los em cada caso** - As vagas de garagem podem estar incluídas nas áreas comuns ou serem unidades autônomas. As vagas comuns são indeterminadas e integrantes da área comum da unidade autônoma, cujo uso é definido pela Convenção de Condomínio. As vagas autônomas são independentes e não integram a área total das unidades autônomas, estando delas desvinculadas e possuindo áreas e frações ideais próprias e matrículas individualizadas, estando sujeitas a tributação pelo IPTU.

**TR** - Sigla de Taxa Referencial, divulgada mensalmente pelo Banco Central, com base na remuneração média das aplicações bancárias. A TR é utilizada como indexador da caderneta de poupança, débitos fiscais, contratos privados etc. Trata - se também de um índice aplicado com frequência nos reajustes de prestações dos contratos de financiamento imobiliário.

**Transmissão de propriedade** - Transferência e aquisição de propriedade. Pode ser entre pessoas vivas ou por causa do falecimento de uma pessoa.

**Tributação na venda de imóvel** - Quando se vende um imóvel com lucro, ou seja, quando o valor da venda for maior que o valor da compra, existe a incidência de 15% de tributação sobre essa diferença (ganho de capital). Esse imposto deve ser pago através de DARF. Existe isenção de imposto caso o imóvel vendido tenha valor inferior a R\$ 440.000,00, seja o único bem do contribuinte e o mesmo não tenha vendido nenhum imóvel nos últimos cinco anos. Existem outras regras específicas que podem ser consultadas no regulamento do Imposto de Renda da Receita Federal.

**Triple A** - A expressão Triple A, originada nos EUA, define empreendimentos comerciais de alto padrão, com lajes corporativas de grandes dimensões (próximas ou superiores a 1 mil m<sup>2</sup>) e recursos tecnológicos de última geração, principalmente nas áreas de segurança, automação predial e telecomunicações.

---

**Um tijolo** - Parede de espessura correspondente ao comprimento de um tijolo assentado no sentido da largura. Usado normalmente em paredes externas.

**Unidade autônoma** - Parte de uma edificação (residencial ou não) vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela de dependências e instalações de uso comum.

**Unidade imobiliária** - imóvel independente dos demais, com saída para a via pública diretamente ou por processo de passagem comum, com designação numérica ou alfabética para efeitos de identificação e discriminação, ao

qual cabe, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, quando parte de condomínio.

**Unidade imobiliária padronizada** - imóvel de ocorrência usual e repetitiva no mercado imobiliário, comprovada através de pesquisa específica, e identificado de acordo com suas características construtivas.

**Urbanismo** - Organização da sociedade humana em cidades; estudo das cidades e da questão urbana sob a análise de disciplinas técnicas, administrativas, econômicas e sociais.

---

**Valor comercial do imóvel** - Determinação do preço pelo qual é possível transacionar um imóvel sem especulação, tendo por base o cálculo do valor por m<sup>2</sup> na zona, e com recurso à ponderação de fatores como a localização, acessibilidades ou a tipologia.

**Valor e preço, Qual a diferença entre** - O valor é intrínseco ao bem e depende das variáveis de mercado, de ambiente e das técnicas adotadas para sua determinação. Pressupõe uma situação de negócio entre duas partes envolvidas e que não haja qualquer pressão externa sobre elas. O preço depende da situação do negócio, dos interesses pessoais e comerciais das pessoas e instituições envolvidas no processo e sofre pressões externas. Deve ser lembrado que o valor é único, para um determinado momento e situação de mercado.

**Valor de avaliação do imóvel** - Valor atribuído ao imóvel pelo técnico ou perito em avaliações e que tem por base a ponderação de alguns fatores, no sentido de determinar qual o montante pelo qual se vai constituir a hipoteca.

**Valor de mercado** - Preço vista estabelecido para um bem por um vendedor desejoso de vender (mas não forçado) e pago por um comprador desejoso de comprar (também não coagido), ambos com pleno conhecimento da sua utilidade e condições.

**Valor de reposição** - Preço vista da unidade nova com a mesma função e capacidade daquela que se pretende avaliar, porém na qual foram introduzidas inovações tecnológicas.

**Valor venal** - 1. O que é concernente a venda; o valor normal ou comercial da coisa, para efeito de venda.2 (leg. fisc.) - Valor provável, ou realizável, de um imóvel lançado na repartição arrecadadora competente, de acordo com o preço provado da aquisição ou que lhe foi atribuído por avaliação fiscal. Valor pela prefeitura a cada imóvel, levando - se em consideração metragem, localização, destinação e características.

**Valorização** - Aumento do valor de mercado de um determinado imóvel ou terreno. A valorização pode ocorrer em função de vários fatores, como revitalização e aumento de lançamentos imobiliários na região, momento favorável da atividade econômica do país, melhoras urbanísticas e arquitetônicas no local, assim como outros investimentos públicos e/ ou privados.

Velocidade de vendas Índice calculado a partir da relação entre o número de unidades disponíveis e o número de vendas efetuadas dentro de um período.

**VGv** - Corresponde ao valor de venda intermediada pela Companhia e/ou mercado de intermediação imobiliária de todas as Unidades.

**VGv lançado** - Valor potencial a ser obtido pelos Clientes - Incorporadores na venda de todas as unidades dos empreendimentos imobiliários já lançados, para cuja comercialização a Companhia foi contratada, com ou sem exclusividade, por esses Clientes - Incorporadores.

**VGv vendido** - Valor obtido pelos Clientes - Incorporadores na venda de unidades intermediadas pela Companhia.

**Viabilidade** -É o estudo do potencial que pode ser edificado em um terreno seja comercial ou residencial, instalação.

**Vício oculto** - São defeitos que não podem ser detectados na vistoria, decorrentes de defeitos construtivos, peças e materiais.

**Vícios redibitórios** - São os vícios ocultos que diminuem o valor da coisa ou a tomam imprópria ao uso a que se destina, e que, se fossem do conhecimento prévio do adquirente, ensejariam pedido de abatimento do preço pago ou inviabilizariam a compra.

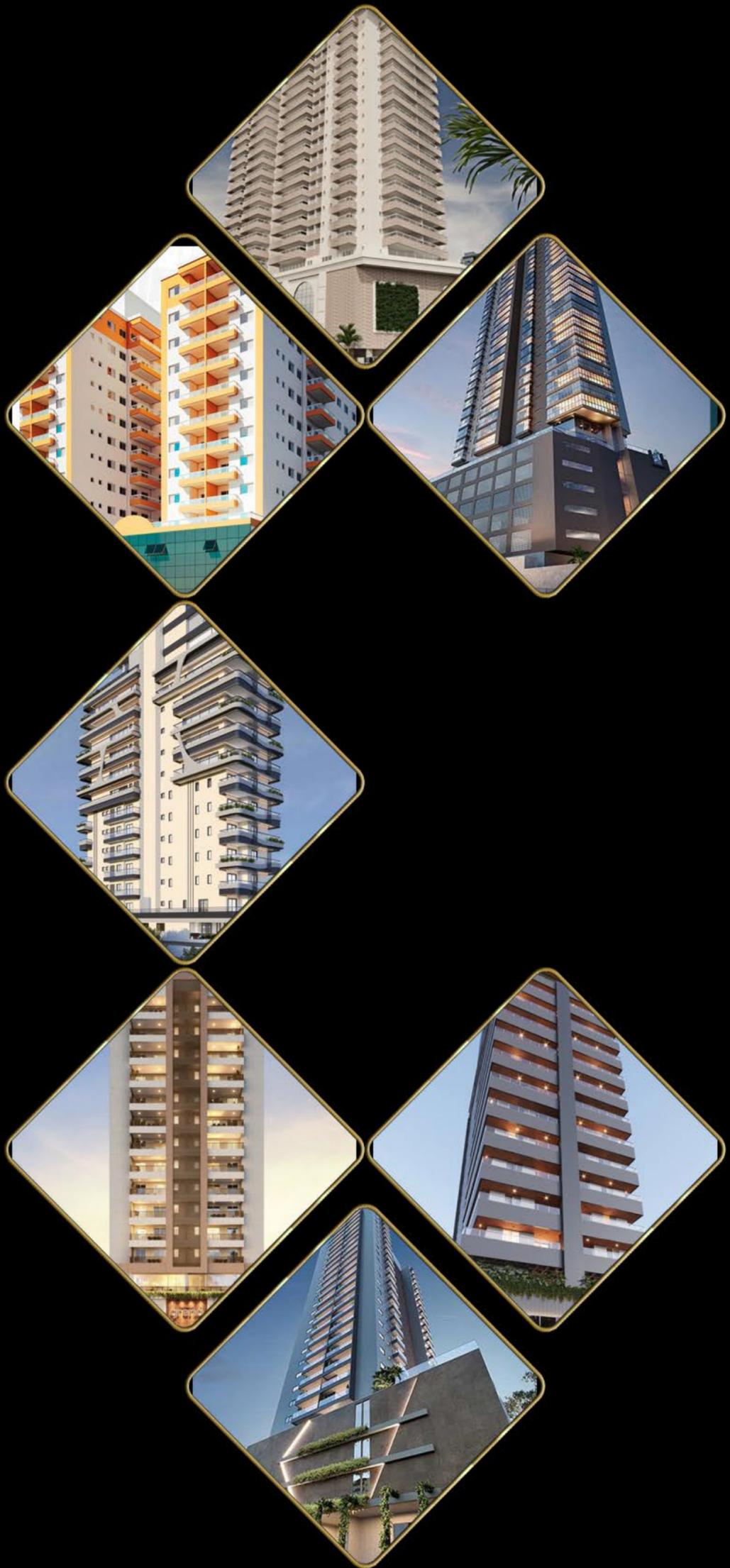
**Vintenária** - Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis com o histórico do imóvel nos 20 anos anteriores.

**Vocação do imóvel** - Uso mais provável de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

---

**Zona protegida** - Áreas de território delimitadas em função da necessidade de assegurar a proteção de determinados habitat, espécies animais, fauna ou flora.

**Zoneamento** - Divisão de um município em zonas com características urbanísticas específicas residencial, comercial, mista (comercial e residencial), industrial, área de preservação cultural, de preservação de mananciais etc. 2 Divisão de um município em zonas com características urbanísticas específicas, como destinação, atividades e tipos de construção permitidos.



Isto é  
*Praia Grande*

Isto é  
*Praia Grande*

