

DICAS

IMPORTANTES

para comprar

SEU IMÓVEL



Ministério Público do Estado do Ceará
Programa Estadual de Proteção e Defesa
do Consumidor - DECON



Ministério Público do Estado do Ceará
Procuradoria Geral de Justiça



Ministério da Justiça
Secretaria Nacional do
Consumidor - SENACON

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PÁTRIA EDUCADORA

EXPEDIENTE

Realização:

Ministério Público do Estado do Ceará
Programa Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor - DECON
Rua Barão de Aratanha, nº 100, Centro, Fortaleza/CE
Fone: 0800 275 8001
www.decon.ce.gov.br

Roteiro e texto:

Ann Celly Sampaio
Promotora de Justiça
Rita de Cássia Pinheiro
Analista Ministerial

Projeto gráfico e diagramação:

Everton Viana (CE 01799 DG)
Carlos Costa (mat: 168222-1-3)

Ilustração:

Carlos Costa (mat: 168222-1-3)



Apresentação

A compra da casa própria é o sonho de muitos. Mas, para que este sonho não vire pesadelo é necessário muita cautela e atenção. Veja as dicas do Decon, órgão da estrutura do Ministério Público Estadual do Ceará.

Qualquer que seja a opção, é importante antes de concluir a compra, ir ao local em horários diversos, verificando com os vizinhos se existem inconvenientes, infraestrutura e serviços, tais como escola, transporte, padaria, supermercados etc.

O consumidor deve, ainda, certificar-se junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, se o imóvel está em área declarada de utilidade pública ou interesse social, uma vez que poderá ocorrer desapropriação.





Imóvel usado

O consumidor deve verificar se há ações propostas contra o proprietário do imóvel e, em caso positivo, saber se a dívida compromete o bem. Para isso é necessário solicitar uma certi-



dão junto ao Fórum e na Justiça Federal. Se a propriedade em questão for em cidade diferente de onde reside o dono, a pesquisa deverá ser efetuada nos dois locais.

Solicite ao vendedor uma Certidão Vintenária com negativa de ônus e alienação atualizada. Esta certidão é fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis da região e informa sobre os últimos 20 anos do imóvel, se ele está hipotecado ou se faz parte de alguma herança. Em se tratando de condomínio, é necessária também uma declaração negativa de débitos junto ao mesmo.

Também fique atento, quanto à existência de débito relativo ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Exija do proprietário que apresente uma Certidão Negativa de Débito (CND) expedida pela prefeitura da cidade onde se localiza o imóvel em questão.

Outro cuidado relevante é saber se o imóvel está atrelado a financiamento por meio de agente financeiro e, em caso positivo, se há pendências e quais as condições de transferência do contrato.



Imóvel na planta

Primeiramente é bom checar a qualidade da construção, para isso procure se informar junto à incorporadora sobre a relação de imóveis já construídos e quem é a construtora, para verificar a qualidade da construção. Certifique-se de que os responsáveis pela obra estão registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

Veja na prefeitura municipal ou secretaria da Habitação se a planta do referido imóvel está aprovada. Pesquise no cartório de registro de imóveis se a incorporação está regularmente registrada, com especial atenção para a planta, a metragem do imóvel, a área total e privativa, além do memorial descritivo.





Verifique atentamente qual o tipo de construção contratada: se for por administração, o custo efetivo da obra e a taxa de administração serão repassados aos adquirentes ou se por empreitada, onde o preço é fechado, sujeito a reajuste.

Antes de concretizar o negócio consulte o Cadastro de Reclamações Fundamentadas Do Programa Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor - DECON por meio do no nosso site www.decon.ce.gov.br ou através do telefone 0800 275 8001, para saber se há reclamações sobre as empresas envolvidas na incorporação. Certifique-se, ainda, se há ações propostas contra a empresa em questão junto ao Distribuidor Civil do Ceará e a Justiça Federal.



É importante guardar todos os panfletos de publicidade do imóvel, garantindo assim que a empresa cumpra a oferta. Verifique se consta no contrato multa por atraso na entrega.

Peça o cronograma de obras e visite, se possível, periodicamente o local. Pergunte se a obra está financiada ou se existe possibilidade de financiamento pelo SFH - Sistema Financeiro de Habitação, em caso positivo, analise quais as condições para composição da renda familiar e a quem compete o pagamento de encargos relativos à liberação do financiamento.





Contrato

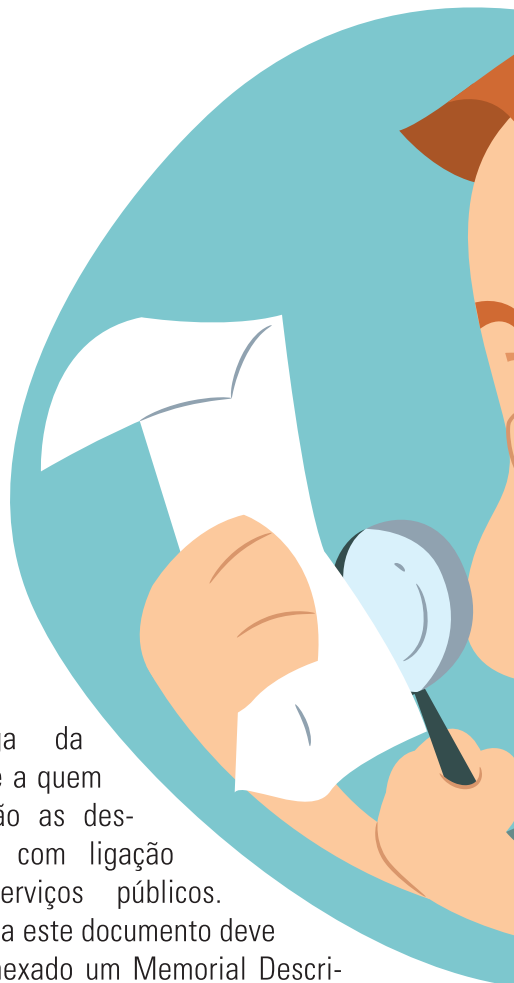
Solicite previamente uma minuta do contrato e havendo dúvidas quanto a alguma cláusula, procure o Órgão de Proteção e Defesa do Consumidor, a Defensoria Pública ou um advogado de sua confiança. Leia atentamente o contrato, certificando-se de que as cláusulas são as mesmas da minuta. Risque os espaços em branco que porventura existam para não ter perigo se serem acrescentados posteriormente.

Neste documento devem constar os dados pessoais do proprietário e do comprador; descrição do imóvel: número do registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóvel; valor total do bem; forma de pagamento; periodicidade e índice de reajuste durante a construção e após a entrega das chaves (não pode ser Taxa Referencial - TR, moeda estrangeira e nem salário mínimo) data-base do contrato; dia do vencimento e local de pagamento; penalidade por inadimplemento (não pode ser superior a 2%); valor do sinal se houver e, ainda, todas as condições prometidas pelo vendedor.

Sendo compra de imóvel na planta, além dos dados acima, o contrato deverá informar o prazo para início e

entrega da obra e a quem caberão as despesas com ligação de serviços públicos.

Junto a este documento deve ser anexado um Memorial Descritivo constando tudo o que o imóvel terá depois de pronto, inclusive o que se refere a acabamento (qualidade, marca, especificação etc.). Atenção, alguns contratos apresentam cláusula que prevê a incidência de juros de financiamento, muitas vezes, aplicados na ocasião da entrega das chaves/conclusão da obra, retroati-





vos à data da aquisição do imóvel, deixando o comprador sem ideia do montante a ser pago. O Código de Defesa do Consumidor assegura ao consumidor direito a informação prévia da soma a pagar, com e sem financiamento.

Ainda quanto ao contrato, o consumidor que, por algum motivo se tornar inadimplente, deve ficar ciente de que o Código de Defesa do Consumidor

considera nulas de pleno direito cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor. Vias originais do contrato e do Memorial Descritivo, datadas e assinadas por ambas as partes, deverão ser entregues ao comprador. O Decon esclarece também que o consumidor que adquirir um imóvel por meio de outorga de crédito e desejar liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, terá direito a redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

Dúvidas ou reclamações podem ser sanadas nos postos de atendimento pessoal do Programa Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor – DECON situado na Rua Barão de Aratânia, nº 100, Centro, Fortaleza/CE.

Nos termos da Portaria nº 05/2013, é permitida a abertura de reclamação, mediante petição, no Sistema Nacional de Informações de Defesa do Consumidor – SINDEC, e estabelece a documentação necessária e fornece outras informações que serão pertinentes para esse procedimento.

Para saber se a loja, fornecedor ou fabricante possui reclamação no DECON/CE, consulte o cadastro pelo telefone 0800 275 8001 ou no site www.decon.ce.gov.br.



Perguntas mais frequentes

1. Qual a Lei que regula as incorporações imobiliárias?

R – A Lei que regula as incorporações imobiliárias é a de nº 4591, de 16 de dezembro de 1964.

2. O que é incorporação imobiliária?

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

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

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

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

R - Antes de dar qualquer sinal ou reserva, verifique:

Na Prefeitura Municipal, se a planta do imóvel foi aprovada;

No Cartório de Registro de Imóveis correspondente, se a incorporação do empreendimento foi devidamente registrada;

Se o imóvel não está hipotecado;

Se as plantas, as áreas e metragem do imóvel estão de acordo com a aprovação da Prefeitura do Município;

O memorial descritivo, documento que discriminará o material e equipamentos a serem empregados no imóvel, sendo esse, documento integrante do Contrato de Compra e Venda.

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



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

6. Quais os direitos do consumidor quando o fornecedor não der cumprimento à oferta?

R - O Código de Defesa do Consumidor determina que, se o fornecedor recusar





o cumprimento à oferta, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:

Exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;

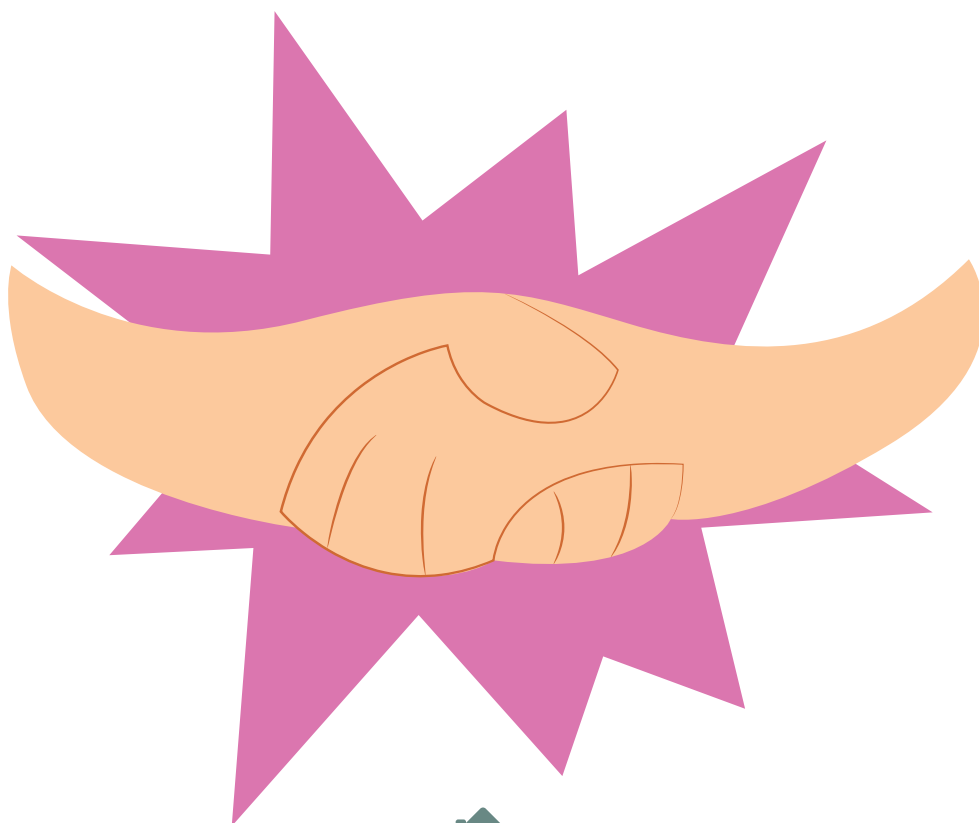
Aceitar outro produto equivalente;

Rescindir o contrato, com o direito à restituição de quantia antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos.

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

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

Somente realize o negócio com a intermediação de um corretor de imóveis de-





vidamente inscrito no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis);

Analise todas as cláusulas do contrato e caso haja dúvidas, procure a orientação de um órgão de proteção e defesa do consumidor ou de um advogado especializado;

O contrato deve ter a qualificação e endereço das partes, nome e localização do empreendimento, número e data do registro, localização completa da área do imóvel, área útil e comum da unidade, preço, prazo, valor do sinal, forma e local de pagamento e taxas de juros de financiamento e de mora;

Exija o Contrato de Compra e Venda, devidamente assinado pelas partes e por duas testemunhas;

Após a assinatura pelas partes e testemunhas, registre o contrato no Cartório de Registro de Imóveis, para a efetiva garantia do negócio.



8. O que são vícios?

R - Vícios são problemas que tornam o imóvel impróprio ou inadequado ao fim a que se destina, ou lhe diminua o valor.

9. Quais os prazos previstos para reclamar dos vícios existentes no imóvel?

R - O Código de Defesa do Consumidor estabelece os seguintes prazos: Para vícios aparentes ou de fácil constatação, 90 dias, iniciando a contagem a partir da entrega efetiva do bem;



Para vícios ocultos, 90 dias, iniciando a contagem do prazo no momento em que se tiver conhecimento do vício ou quando ficar evidenciado.

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

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

11. Ao comprar um imóvel através de crédito ou financiamento, o que deve constar no contrato?

R - O fornecedor deverá, entre outros requisitos, informar prévia e adequadamente sobre:

Preço do produto em moeda corrente nacional;

Montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;

Acréscimos legalmente previstos;

Número e periodicidade das prestações;

Soma do total a pagar, com e sem financiamento.

Se o imóvel for financiado por agente financeiro, o adquirente deve verificar previamente se sua renda é compatível para obtê-lo.

12. O que é assegurado ao consumidor quando ocorrer a liquidação antecipada das parcelas?

R - É assegurado, segundo o Código de Defesa do Consumidor, artigo 52, § 2º, a redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

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

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



na Prefeitura a alteração do Imposto Territorial Urbano (IPTU) para seu nome e endereço.

14. O que poderá ser cobrado do adquirente na falta de pagamento da prestação?

R - Poderá ser cobrado do consumidor inadimplente a correção monetária, juros de 1% ao mês e multa moratória, desde que contratualmente estabelecidos entre as partes.

15. Qual a multa moratória permitida no caso de compra através de crédito ou financiamento?

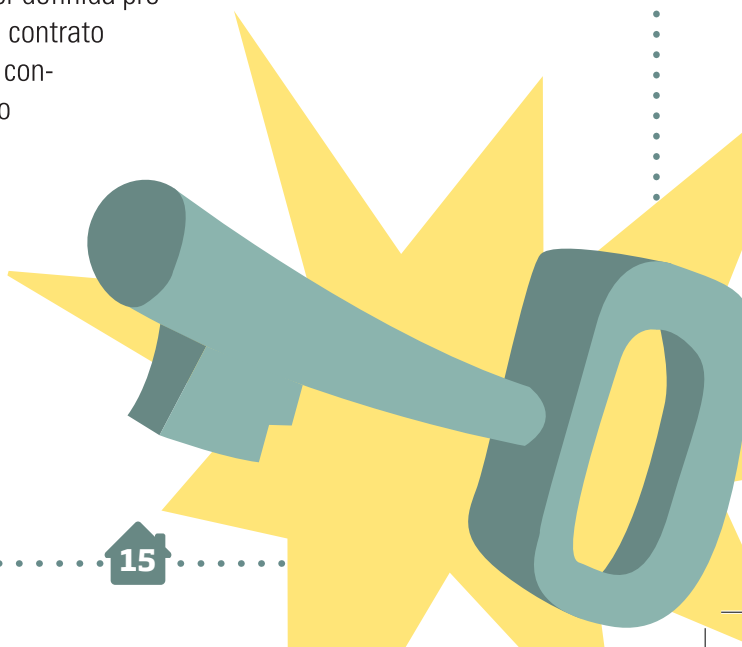
R - As multas de mora decorrentes de atraso no pagamento não poderão ser superiores a dois por cento (2%) do valor da prestação.

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

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

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

A correção monetária é a recuperação do poder de compra do valor emprestado. O índice a ser adotado para correção monetária deve estar expressamente pactuada em





contrato, bem como um substituto, caso haja a extinção do primeiro pactuado. Nos contratos para aquisição de imóveis podem ser adotados o seguintes índices:

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

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

O Salário Mínimo ou moeda estrangeira não podem ser utilizados como índices.

17. Os financiamentos oferecidos no mercado apresentam as mesmas taxas de juros?



R - O consumidor deve estar atento e bem informado sobre a taxa de juros a ser aplicada ao seu contrato de financiamento que normalmente terá um médio ou longo prazo para pagamento.

O mercado oferece muitas opções de planos, prazos e taxas de juros que entretanto, se alteram frequentemente. Verifica-se, via de regra, que o chamado SFH (Sistema Financeiro da Habitação) ao utilizar recursos dos depósitos das cadernetas de poupança oferece taxas de juros menores que os financiamentos oferecidos na modalidade de Carteira Hipotecária e SFI (Sistema Financeiro Imobiliário).

18. No caso de cancelamento do contrato e retomada do imóvel há perda total das prestações pagas?

R - Não. Ainda que nos contratos de compra e venda de imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, esteja prevista a perda total das prestações em razão do inadimplemento, entendemos que é possível questionar a cláusula contratual tendo em vista sua abusividade.



SEDES REGIONAIS DO DECON

DECON AQUIRAZ - Rua: Virgílio Coelho, 112 – Centro. Cep 61.700-000

Tel: (85) 3361.1319

DECON ARACATI - Rua: Cel. Alexanzito, 594 - Centro. Cep 62.800-000

Tel: (88) 3421.4068 / 4552

DECON BARBALHA - Rua: João Saraiva da Cruz, 120 – Cj. N.Sra.Fátima. Cep 63.180-000
Tel: (88) 3532.0493 / 3913

DECON BEBERIBE - Rua: Joaquim Facó, 244 – Novo Planalto. Cep 62.840-000

Tel: (85) 3338.1171

DECON CAMOCIM - Rua: 24 de Maio, s/n – Centro. Cep 62.400-000

Tel: (88) 3621.1070

DECON CAUCAIA - Rua: Jerônimo Amaral, 59 – Centro. Cep 61.600-135

Tel: (85) 3342.9083

DECON CRATEÚS - Rua: Almirante Tamandaré, 691 – Centro. Cep 63.700-000

Tel: (88) 3691.5646 / 0239

DECON CRATO - Rua: Dom Quintino, 704 – Centro. Cep 63.100-070

Tel: (88) 3523.5672 (Recepção)

DECON ICÓ - Rua: Josefa Nogueira Monteiro, 1724 – Centro. Cep 63.430-000

Tel: (88) 3561.2897 / 1404

DECON IGUATU - Rua: 15 de Novembro, 384 – Centro. Cep 63.500-000

Tel: (88) 3581.0763

DECON ITAPAJÉ - Rua: Maj. Joaquim Alexandre, 156 – Centro. Cep 62.600-00

Tel: (85) 3346.0581

DECON JUAZEIRO - Av. Pe. Cícero, 1751 – Salesianos. Cep 63.010-020

Tel: (88) 3512.5252

DECON MARACANAÚ - Av. Edson Queiroz, s/n – Centro. Cep 61.900-000
Tel: (85) 3371.7761

DECON MORADA NOVA - Av. Manoel Castro, 230- Centro. Cep 62.940-000
Tel: (88) 3422.1099

DECON SANTA QUITÉRIA - Rua: Dr. Otávio Lobo, s/n. Cep 62.280-000
Tel: (88) 3628.0159

DECON SÃO BENEDITO - Av. Tabajaras, s/n – Monsenhor Otalício. Cep 62.370-000
Tel: (88) 3626.2035 / 1446

DECON SOBRAL - Pça. Gen. Tibúrcio, s/n – Centro. Cep 62.100-000
Tel: (88) 3611.3575

DECON TIANGUÁ - Rua: Dep. Manuel Francisco, 650 – Cento. Cep 62.320-000
Tel: (88) 3671.1735

DECON VÁRZEA ALEGRE - Rua: Profa.Socorro Rolim, 60 – Centro. Cep 63.540-000
Tel (88) 3541.1229



The advertisement features a green header with the logo of **consumidor.gov.br** and the tagline "É seu. É fácil. Participe." Below this is a search bar with the placeholder text "Pesquise a empresa" and a green button labeled "ir". To the right of the search bar is the logo for **DECON-CE**, which includes a red shield icon and the text "Programa Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor". The main body of the ad is a dark blue rectangle containing white text that explains the service: "Ficou mais rápido e prático exercer o seu direito de consumidor. Agora, o cearense pode fazer sua reclamação também pela internet. Através do site **www.consumidor.gov.br** é possível resolver conflitos de consumo. O serviço é disponibilizado gratuitamente pelo Programa Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor (Decon/CE), em parceria com a Secretaria Nacional do Consumidor do Ministério da Justiça (Senacon/MJ). Cadastre-se!". At the bottom of the ad is a light blue horizontal bar with four steps in the process, separated by chevron arrows: "Você se manifesta", "A empresa responde", "Você avalia", and "Todos monitoram".



Ministério Público do Estado do Ceará
Procuradoria Geral de Justiça



Ministério da Justiça
Secretaria Nacional do
Consumidor - SENACON

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PÁTRIA EDUCADORA