

LIVRO NEGRO DOS

# MÓDulos

O SONHO NÃO PODE VIRAR PESADELO

*“Tudo que você precisa saber para  
não ser enganado”*

[www.livronegro.com](http://www.livronegro.com)

Leandro Ávila

LIVRO NEGRO DOS

# IMÓVEIS

O SONHO NÃO PODE VIRAR PESADELO

[www.livronegro.com](http://www.livronegro.com)

Copyright © 2013/2017 Leandro Ávila

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

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

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

Site Oficial: <http://www.livronegro.com/imoveis>

E-mail: [contato@livronegro.com](mailto:contato@livronegro.com)

A9581 Ávila, Leandro  
Livro Negro dos Imóveis: O sonho não pode virar pesadelo  
Leandro Ávila. -- Fortaleza, CE : Ed do Autor, 2013/2017.

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

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

CDD-333.3322

CDU-332.72

# Sumário

Seu livro é original? .....	4
Introdução .....	10
Por onde começar .....	17
Qual imóvel desejo comprar? .....	18
Qual imóvel preciso comprar? .....	19
Casal recém-casado sem filhos.....	21
Casal com filhos.....	21
Casal com filhos adultos .....	22
Quando eu quero ter o imóvel? .....	23
Como vou pagar o imóvel?.....	25
Qual é minha renda familiar? .....	25
Quanto eu já guardei para dar de entrada no imóvel? ....	25
Quanto sobra da minha renda todos os meses? .....	25
Quanto preciso para comprar meu imóvel?.....	28
Como conseguir o que preciso? .....	29
Como faço para poupar e investir mais? .....	32
Custos na compra de um imóvel .....	34
Dica para noivos e recém-casados .....	36
Como encontrar bons imóveis .....	39

Armadilhas na publicidade de imóveis.....	40
Sites de Busca de Imóveis .....	43
Busca nas Imobiliárias e Construtoras.....	45
Busca nas ruas com Google Maps .....	46
Busca no Feirão de Imóveis .....	51
Escolher entre apartamento e casa.....	53
Melhor localização .....	58
Localizando pontos de interesse .....	59
Técnica de construção.....	64
Melhor época para comprar .....	66
Tendência dos preços.....	67
Dicas importantes: .....	68
Cuidado com o nome do bairro.....	70
Incorporadora e Construtora .....	72
Vantagens do imóvel na planta.....	74
Cuidado: estande de vendas .....	76
Maquete do imóvel .....	76
Posição do imóvel e o Sol .....	79
Apartamento Decorado.....	85
Perguntas que você deve fazer ao corretor .....	91
Perguntas que o corretor vai fazer .....	96
Memorial de Incorporação.....	97

Pesquisar Empresas Idôneas .....	101
Reclamações de consumidores na Internet .....	101
Reclamações de consumidores no PROCON .....	103
Converse com os Síndicos e Porteiros.....	104
Procure processos na justiça .....	104
Certidões negativas .....	106
Ajuda do advogado .....	115
Como negociar .....	116
Os 3 preços do imóvel .....	116
Como justificar um pedido de desconto .....	120
Negociar sem pressa .....	124
Imóveis reservados.....	126
Corretor amigo .....	128
Como identificar bons corretores .....	130
Papo de Corretor .....	131
Diferença entre Entrada e Sinal.....	134
Taxa de Corretagem .....	135
Prazo de Entrega .....	138
Golpes .....	140
Direito do Consumidor .....	144
Práticas Abusivas.....	145
Cláusulas Abusivas.....	147

Promessa de compra e venda .....	154
Contrato de Cessão de Direitos.....	158
Direito Imobiliário .....	160
Formas de pagamento .....	162
Diferença entre Juros e Correção Monetária.....	162
Juros embutidos .....	164
O perigo do INCC.....	165
O perigo do IGP-M.....	169
Truque para gastar menos com INCC.....	170
Prazo máximo de financiamento.....	171
Taxas abusivas .....	172
Atraso na entrega.....	176
O Financiamento .....	178
Garantia de Financiamento .....	179
Multiplicando sua dívida .....	180
Composição de renda.....	181
Quanto comprometer da renda .....	182
Teste do Financiamento .....	183
Financiamento de imóveis na planta .....	184
Financiamento com recursos do SBPE .....	184
Financiar imóvel depois de pronto.....	186
Usar o FGTS no financiamento .....	189

Portabilidade de Crédito .....	192
ITBI e despesas adicionais .....	193
Escritura e Registro .....	195
Escritura Pública .....	195
Registro de Imóveis .....	196
Entrega das Chaves e Vistoria .....	199
Vícios da construção.....	206
Problemas internos do imóvel .....	206
Problemas nas áreas comuns.....	208
Vícios ocultos e Garantia .....	209
Rachaduras .....	211
Rachadura em parede de alvenaria.....	212
Rachaduras estruturais.....	213
Rachadura nos pilares .....	213
Rachaduras nas Vigas .....	214
Rachaduras na laje .....	214
Infiltrações.....	215
Condomínio .....	216
Taxa de Condomínio.....	216
Inadimplência .....	219
Conclusão .....	220





**COMPRE AGORA**

CARTÃO DE CRÉDITO, PAYPAL E BOLETO





Este livro é leitura obrigatória para quem planeja comprar imóveis para investir e gerar renda. Conheça dezenas de maneiras de ganhar dinheiro através da compra, venda ou locação de imóveis como casas, apartamentos, terrenos e imóveis comerciais. O mercado está repleto de oportunidades neste exato momento, muitas dessas oportunidades estão muito próximas de você. Basta ter o conhecimento correto para saber identificar essas grandes oportunidades. [Saiba mais visitando aqui.](#)



Se você pretende comprar um imóvel financiado leia primeiro o Livro Negro do Financiamento de Imóveis. Você verá que nem sempre o crédito imobiliário é a melhor opção para a aquisição da sua casa própria. Aprenda estratégias para comprar seu imóvel sem fazer dívidas e sem depender dos bancos. [Clique aqui.](#)

Para concluir, quero que você conheça o trabalho gratuito que estou desenvolvendo na área de educação financeira e investimentos.



# Clube dos Poupadores

EDUCAÇÃO FINANCEIRA GRATUITA NA INTERNET

Após escrever meus livros sobre imóveis, percebi que existia uma enorme carência de educação financeira na vida dos brasileiros. Todas as semanas escrevo novos artigos falando sobre como ganhar mais, poupar mais e investir o seu dinheiro. Hoje o Clube dos Poupadores é o maior blog de educação financeira do Brasil recebendo mais de 2 milhões de visitantes por ano.

Você está convidado a participar deste projeto. Visite o endereço abaixo e cadastre seu e-mail gratuitamente.

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

Conheça a minha série de livros sobre educação financeira e investimentos [visitando aqui](#).

