

LIVRO NEGRO DOS

# IMÓVEIS

O SONHO NÃO PODE VIRAR PESADELO

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

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

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

Leandro Ávila

LIVRO NEGRO DOS  
**IMÓVEIS**

O SONHO NÃO PODE VIRAR PESADELO

2019.1

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

Copyright © 2013/2019 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, 2013/2019.

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

# Seu livro é original?

Este livro só pode ser comercializado oficialmente através do site <http://www.livronegro.com> que utiliza o sistema **Hotmart**. Este é o único endereço na internet onde você pode adquirir o livro diretamente do autor Leandro Ávila de forma legal e com garantia.

Se você comprou este livro através de outro site, você foi enganado e está diante de uma cópia pirata desatualizada e ilegal. Não permita que seu dinheiro alimente o crime de pirataria e contra os direitos autorais.

Este livro é fruto de muita dedicação e estudo para ajudar as pessoas com informações úteis. Depois de tanto trabalho, descobrir que sua obra está sendo pirateada é extremamente frustrante e desestimulante para qualquer autor. O tempo que perco me envolvendo com ações judiciais e criminais contra pessoas que praticam pirataria poderia ser dedicado a escrever novas obras para ajudar mais e mais pessoas.

Denuncie a pessoa que vendeu ou forneceu uma cópia pirata deste livro mantendo contato comigo através do e-mail: [contato@livronegro.com](mailto:contato@livronegro.com). Com sua ajuda poderei tomar providencias legais e criminais contra a pessoa que lhe enganou.



# Sumário

Seu livro é original?.....	4
Introdução.....	10
Por onde começar .....	13
Qual imóvel desejo comprar? .....	14
Qual imóvel preciso comprar? .....	15
Casal recém-casado sem filhos .....	17
Casal com filhos.....	17
Casal com filhos adultos.....	18
Quando eu quero ter o imóvel? .....	19
Como vou pagar o imóvel? .....	21
Qual é minha renda familiar? .....	21
Quanto eu já guardei para dar de entrada no imóvel? ....	21
Quanto sobra da minha renda todos os meses? .....	21
Quanto preciso para comprar meu imóvel?.....	24
Como conseguir o que preciso? .....	25
Como faço para poupar e investir mais? .....	28
Custos na compra de um imóvel.....	29
Dica para noivos e recém-casados.....	31
Como encontrar bons imóveis .....	34

Armadilhas na publicidade de imóveis .....	35
Sites de Busca de Imóveis .....	38
Busca nas Imobiliárias e Construtoras .....	40
Busca nas ruas com Google Maps.....	41
Busca no Feirão de Imóveis .....	46
Escolher entre apartamento e casa .....	48
Melhor localização .....	53
Localizando pontos de interesse.....	54
Técnica de construção .....	59
Melhor época para comprar .....	61
Tendência dos preços .....	62
Dicas importantes: .....	63
Cuidado com o nome do bairro .....	65
Incorporadora e Construtora .....	67
Vantagens do imóvel na planta .....	69
Cuidado: estande de vendas.....	71
Maquete do imóvel.....	71
Posição do imóvel e o Sol.....	74
Apartamento Decorado .....	80
Perguntas que você deve fazer ao corretor.....	86
Perguntas que o corretor vai fazer .....	91
Memorial de Incorporação .....	93

Pesquisar Empresas Idôneas.....	96
Reclamações de consumidores na Internet.....	96
Reclamações de consumidores no PROCON .....	98
Converse com os Síndicos e Porteiros .....	99
Procure processos na justiça.....	99
Certidões negativas.....	101
Ajuda do advogado .....	110
Como negociar .....	111
Os 3 preços do imóvel.....	111
Como justificar um pedido de desconto.....	115
Negociar sem pressa .....	119
Imóveis reservados .....	121
Corretor amigo.....	123
Como identificar bons corretores.....	125
Papo de Corretor.....	126
Diferença entre Entrada e Sinal .....	129
Taxa de Corretagem.....	130
Prazo de Entrega.....	133
Golpes .....	135
Direito do Consumidor.....	139
Práticas Abusivas.....	140
Cláusulas Abusivas .....	142

Promessa de compra e venda.....	149
Contrato de Cessão de Direitos .....	153
Direito Imobiliário .....	155
Formas de pagamento .....	157
Diferença entre Juros e Correção Monetária .....	157
Juros embutidos.....	159
O perigo do INCC.....	160
O perigo do IGP-M .....	164
Truque para gastar menos com INCC .....	165
Prazo máximo de financiamento .....	166
Taxas abusivas.....	167
Atraso na entrega.....	171
O Financiamento.....	173
Garantia de Financiamento.....	174
Multiplicando sua dívida.....	175
Composição de renda .....	176
Quanto comprometer da renda.....	177
Teste do Financiamento.....	178
Financiamento de imóveis na planta .....	179
Financiamento com recursos do SBPE.....	179
Financiar imóvel depois de pronto .....	181
Usar o FGTS no financiamento.....	184

Portabilidade de Crédito .....	187
ITBI e despesas adicionais.....	188
Escritura e Registro .....	190
Escritura Pública.....	190
Registro de Imóveis.....	191
Entrega das Chaves e Vistoria .....	194
Vícios da construção .....	201
Problemas internos do imóvel .....	201
Problemas nas áreas comuns.....	203
Vícios ocultos e Garantia.....	204
Rachaduras.....	206
Rachadura em parede de alvenaria .....	207
Rachaduras estruturais .....	208
Rachadura nos pilares.....	208
Rachaduras nas Vigas.....	209
Rachaduras na laje .....	209
Infiltrações .....	210
Condomínio.....	211
Taxa de Condomínio .....	211
Inadimplência.....	214
Conclusão .....	215