

LIVRO NEGRO DOS

IMÓVEIS

O SONHO NÃO PODE VIRAR PESADELO

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

www.livronegro.com/imoveis

www.livronegro.com

Leandro Ávila

LIVRO NEGRO DOS
IMÓVEIS

O SONHO NÃO PODE VIRAR PESADELO

2019.1

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

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. 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