

LIVRO NEGRO DOS

MÓVEIS

O SONHO NÃO PODE VIRAR PESADELO

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

www.livronegro.com

Leandro Ávila

LIVRO NEGRO DOS

IMÓVEIS

O SONHO NÃO PODE VIRAR PESADELO

2020.1

www.livronegro.com

Copyright © 2013/2020 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, 2013/2020.

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	45
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	156
Diferença entre Juros e Correção Monetária	156
Juros embutidos.....	158
O perigo do INCC.....	159
O perigo do IGP-M	163
Truque para gastar menos com INCC	164
Prazo máximo de financiamento	165
Taxas abusivas.....	166
Atraso na entrega.....	170
O Financiamento.....	172
Garantia de Financiamento.....	174
Multiplicando sua dívida.....	175
Composição de renda	177
Quanto comprometer da renda.....	178
Teste do Financiamento.....	179
Financiamento de imóveis na planta	180
Financiamento com recursos do SBPE.....	181
Financiar imóvel depois de pronto	183
Usar o FGTS no financiamento.....	185

Portabilidade de Crédito	188
ITBI e despesas adicionais.....	189
Escritura e Registro	191
Escritura Pública.....	191
Registro de Imóveis.....	192
Entrega das Chaves e Vistoria.....	195
Vícios da construção	202
Problemas internos do imóvel	202
Problemas nas áreas comuns.....	204
Vícios ocultos e Garantia.....	205
Rachaduras.....	207
Rachadura em parede de alvenaria	208
Rachaduras estruturais	209
Rachadura nos pilares.....	209
Rachaduras nas Vigas.....	210
Rachaduras na laje	210
Infiltrações	211
Condomínio.....	213
Taxa de Condomínio	213
Inadimplência.....	215
Conclusão	217
Recomendações	219