

GUIA DE COMPRA

MÓDENA
INOVARREINVENTAR

 **CIPEL**
A arte em construir



ÍNDICE

5 | INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA

7 | ENTENDA
SEU IMÓVEL

11 | COMPRANDO
SEU IMÓVEL

23 | RECEBENDO
SEU IMÓVEL

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O QUE É INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA?

Incorporação Imobiliária é colocar em execução um projeto, permitindo legalmente que um empreendimento ainda na planta seja comercializado. Para que a Incorporação Imobiliária surta efeitos e possibilite a comercialização das unidades imobiliárias autônomas, é preciso que seja cadastrada em seu Ofício de Registro de Imóveis, que propicia garantias ao comprador quanto à condição técnica e conformidades do Incorporador, bem como à legalidade do projeto, às características do imóvel e regras do condomínio.

O QUE É LANÇAMENTO IMOBILIÁRIO?

O Lançamento Imobiliário acontece quando o empreendimento já foi cadastrado no Registro de Incorporação – necessário para a comercialização das unidades imobiliárias –, e é feita a abertura de vendas.

QUAL A DIFERENÇA ENTRE CONSTRUTORA E INCORPORADORA? DE QUEM É A RESPONSABILIDADE DE ENTREGA DO IMÓVEL?

A Incorporadora é responsável por todo o Projeto Imobiliário: adquire o terreno, desenvolve o projeto arquitetônico, aprova o empreendimento na municipalidade, gerencia as vendas, contrata o financiamento da construção, as obras e é responsável pela entrega do imóvel, bem como pela manutenção e pós-venda. Já a construtora - que pode ser mais de uma - edifica o empreendimento e é contratada pela Incorporadora.



**ENTENDA
SEU IMÓVEL**

ETAPAS DA OBRA

A MódenaCipel informa mensalmente – através de seu site ou de boletins enviados às residências de seus clientes – o andamento das obras de cada empreendimento. A Incorporadora costuma sintetizar a construção através das seguintes etapas da obra:



ESCAVAÇÃO:

Remoção e movimentação do solo do terreno para que se atinja a profundidade ou cota necessária para a construção.



FUNDAÇÃO:

Parte enterrada da obra (na maioria dos casos) que suporta a construção e distribui seu peso no terreno. Embora os tipos de fundação variem de acordo com o terreno, os mais comuns são baldrame, sapata, estaca e tubulão.



ESTRUTURA:

Formada por elementos como pilares, vigas e lajes, tem a função de suportar as cargas do edifício de acordo com sua formatação e divisões internas. Tem formas e materiais variados, como metal, concreto armado e madeira.



ALVENARIA:

Trata-se das paredes da construção, feitas de tijolos ou blocos sobrepostos unidos com argamassa, servindo como vedação ou estrutura (alvenaria estrutural).



ACABAMENTO EXTERNO:

Finalizações e arremates da fachada e do térreo do empreendimento, incluindo vários tipos de revestimentos. Engloba o paisagismo e áreas de lazer externas, como churrasqueira, piscina e playground.



ACABAMENTO INTERNO:

Finalizações e arremates de todos os elementos internos do empreendimento, deixando-o preparado para a ocupação. Há a aplicação de revestimentos em paredes, pisos e tetos, bem como a colocação dos equipamentos como interruptores, tomadas, louças e metais sanitários.

TIPOS DE ÁREA

ÁREA PRIVATIVA:

É a área interna de um imóvel, delimitada por paredes, de uso exclusivo de seu proprietário, medida em metros quadrados.

ÁREA COMUM:

É a área que todos os moradores de um condomínio podem utilizar, como o lobby de entrada, piscina, playground, garagem. Um dos diferenciais da MódenaCipel é sempre entregar as áreas comuns de seus empreendimentos decoradas e equipadas, poupando tempo e dinheiro de seus condôminos.

ÁREA TOTAL:

É a somatória da área privativa e da quota-parte da área comum que cabe à unidade autônoma.

FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO:

É a quota-parte ideal do terreno que cabe a cada unidade autônoma.

POSSO PERSONALIZAR MEU IMÓVEL?

Pode! A MódenaCipel oferece *kits* de personalização, a depender do imóvel, que contemplam mudanças de layout, como abertura de paredes, extensão de cômodos, troca de revestimentos, marcenaria, ar condicionado, iluminação, dentre outras modificações, para que você receba seu imóvel do seu jeito, pronto para morar.



CASHBOOK

Item	Quantity	Unit Price	Total Price
Salmon	1000	1.75	1750.00
Salmon	1000	1.87	1870.00
Tax			100.00
Other			100.00
TOTAL DUE			3820.00

Item	Quantity	Unit Price	Total Price
Salmon	5	855.00	4275.00
Rate		1.50%	64.13
See Tax			64.13
Total			\$ 928.33

**COMPRANDO
SEU IMÓVEL**

COMPRANDO SEU IMÓVEL

• EM QUE ETAPA COMPRAR

COMPRAR UM IMÓVEL NA PLANTA

Antes que ele esteja pronto.

1.1 Cuidados que devem ser tomados

Verifique se o imóvel atende à todas as suas necessidades, planeje o pagamento para que não haja surpresas e peça à Incorporadora todos os documentos relativos ao imóvel.

1.2 Revenda antes da entrega

A revenda é feita por meio da cessão de direitos, já que o imóvel não está pronto e não está matriculado, sua escritura ainda não foi cedida ao adquirente. Como o revendedor ainda não é proprietário, os direitos de recebimento serão transferidos por meio de uma promessa de compra e venda do imóvel e, se essa revenda ocorrer antes da quitação, a Incorporadora deverá intervir, aprovando o "novo comprador", observando o contrato da revenda ou cessão de direitos, bem como taxas e eventuais despesas

COMPRAR UM IMÓVEL EM SEU LANÇAMENTO – HÁ ALGUMA VANTAGEM?

Sim. Geralmente o imóvel no lançamento tem preço inferior ao imóvel já pronto, além de haver a possibilidade de escolha da unidade que mais se adequa à preferência do comprador. Nesta fase de venda as formas de pagamento são facilitadas, permitindo que o adquirente se programe financeiramente e personalize seu imóvel.

QUAIS ÓRGÃOS DEVEM APROVAR AS OBRAS DE UM EMPREENDIMENTO?

O projeto deve ser aprovado pela prefeitura local, que permitirá o início das obras a partir da emissão de alvarás de aprovação e construção. Caso a municipalidade exija, o projeto também deverá ser aprovado por órgãos estaduais e federais.

O QUE É E QUAL A FUNÇÃO DE UM STAND DE VENDAS?

O stand de vendas expõe o apartamento decorado, bem como a maquete do projeto, suas plantas e imagens, tanto dos apartamentos, quanto das áreas comuns. Lá também estão os corretores, preparados para fornecer todas as informações necessárias para a compra do imóvel. Todos os empreendimentos da MódenaCipiel possuem stand de vendas e apartamentos decorados que simulam fielmente o imóvel real.

QUEM É O CORRETOR DE IMÓVEIS? O QUE É A CORRETAGEM IMOBILIÁRIA?

O corretor é um profissional capacitado e autorizado a fazer o intermédio de negócios que envolvam venda, compra ou locação de imóveis, e deve ter registro no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis). A corretagem imobiliária é a comissão que o corretor recebe por intermediar a transação, e deve ser paga ao próprio corretor ou à imobiliária apenas se o contrato de compromisso de compra e venda for assinado, ou seja, se a compra do imóvel for efetivada.

• DOCUMENTOS QUE DEVEM SER SOLICITADOS AO INCORPORADOR ANTES DA COMPRA DO IMÓVEL

Além do contrato de compra e venda, é necessário ter em mãos o alvará da prefeitura, registro de Incorporação, memorial descritivo e convenção de condomínio. A MódenaCipel mantém cópias destes documentos em seus stands de vendas. É possível solicitá-los a qualquer momento via e-mail (atendimento@modenacipel.com.br) ou pelo telefone (11) 2970-1870.

O QUE É O CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL?

Trata-se de um contrato, particular ou público, por meio do qual determina-se que o imóvel só será transferido à pessoa (física ou jurídica) compradora após o recebimento do valor previamente combinado mediante às condições que constam no documento. Depois de assinado o contrato, o adquirente passa a ser titular de direitos de compra do imóvel, assegurado pela lei.

1.1 Quais cláusulas devem, obrigatoriamente, constar em um contrato de compra e venda?

É obrigatório que o contrato contenha cláusulas sobre características do imóvel e do empreendimento onde se localiza, forma de pagamento e preço, cálculos da correção monetária, juros, índices e quando serão aplicados, penalidades ao comprador no caso de inadimplência e atraso no pagamento da forma acordada, prazo de entrega e outros deveres da Incorporadora.

1.2 . Qual a diferença entre escritura e contrato de compra e venda?

O contrato de compra e venda é um documento através do qual uma das partes compromete-se a vender um imóvel à outra parte em determinadas condições e preços. Tal contrato pode ser realizado de forma particular, com presença de duas testemunhas, ou pública, através da escritura de promessa de compra e venda – lavrada pelo Cartório de Notas. Já a escritura definitiva só é lavrada quando a unidade autônoma está concluída, isto é, com a averbação da construção do empreendimento junto ao Cartório de Registro competente, considerando que a unidade já esteja quitada ou que o comprador esteja em processo de financiamento visando pagar a dívida pendente.

ALVARÁ DE OBRA/EXECUÇÃO:

Conhecido por ambos os nomes, o Alvará de Obra ou de Execução é a licença concedida pela municipalidade que permite a construção, conforme o projeto legal do empreendimento.

REGISTRO DE INCORPORAÇÃO:

Propicia garantias ao comprador quanto à condição técnica e conformidades do Incorporador, bem como à legalidade do projeto, às características do imóvel e regras do condomínio.

MEMORIAL DESCRITIVO:

Discrimina os materiais e acabamentos que serão utilizados e entregues no empreendimento, detalhando suas marcas e características para que o comprador possa conferir se a Incorporadora cumpriu com suas premissas. O documento deve ser assinado pelo comprador no ato da compra.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:

Documento no qual constam todas as regras internas do condomínio.

• OUTROS

O QUE É UMA SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO?

Incorporadoras têm o hábito de abrir Sociedades de Propósito Específicos (SPEs) para construir o empreendimento imobiliário: através delas, o empreendimento é protegido de problemas que possam vir a ocorrer com o Incorporador, conferindo segurança ao comprador também. A MódenaCipel, como uma Incorporadora íntegra, sempre constitui SPEs para seus empreendimentos.

É EXIGIDO QUE SEJA CONTRATADO SEGURO PARA DANOS QUE POSSAM VIR A OCORRER DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS?

De acordo com o artigo 20 do Decreto-Lei nº 73/7966, sim. O construtor de imóveis em zonas urbanas deve contratar seguro de responsabilidade civil para danos a pessoas ou coisas, com a finalidade de cobrir eventuais acidentes que ocorram a terceiros e à construtora durante as obras. O seguro deve ser contratado, os valores segurados deverão ser compatíveis com o vulto do empreendimento e deve constar na respectiva apólice. A MódenaCipel sempre contrata seguros adicionais nos seus empreendimentos, como o Seguro Performance Bond (garantia de construção).



• QUEM PODE ADQUIRIR UM IMÓVEL?

PESSOAS JURÍDICAS PODEM ADQUIRIR IMÓVEIS?

Sim. Com sede no Brasil ou não, só é necessário que a pessoa esteja regularmente representada por seu contrato ou estatuto social. Entretanto, se a pessoa jurídica tiver sede no exterior, deve-se obter CNPJ para que seja possível a aquisição de bens no Brasil e para que haja a devida tributação pela Receita Federal.

ESTRANGEIROS PODEM COMPRAR IMÓVEIS NO BRASIL?

Sim. Estrangeiros que residam ou não no Brasil, possuidores ou não de visto permanente, podem adquirir imóveis provindos de Incorporação Imobiliária de acordo com os termos da Lei 4.591/64. Porém, é necessário que esteja inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme exigência do artigo 20 da Instrução Normativa nº - 461/2004 da Secretaria da Receita Federal e tenham conta em banco no Brasil. A operação só é possível com dinheiro no Brasil.

É POSSÍVEL COMPRAR UM IMÓVEL REPRESENTADO POR UM PROCURADOR?

Sim. O procurador deve ser maior de idade, capaz, e estar representado por procuração pública, com poderes para a transação e todos os outros poderes necessários para o negócio

CASO O COMPRADOR DO IMÓVEL SEJA CASADO, É OBRIGATÓRIO QUE SEU CÔNJUGE CONSTE COMO ADQUIRENTE?

Depende do regime no qual os adquirentes são casados. Caso sejam casados sob o regime de separação absoluta de bens, cada cônjuge é responsável pelo seu próprio patrimônio, não sendo necessária a divisão de bens. Entretanto, nos outros tipos de regime - comunhão parcial, total ou participação final nos aquestos -, é necessário que o cônjuge esteja presente, visto que, na celebração de compra e venda e unidades, ambos contraem diversas obrigações. Ainda nestes casos, se o imóvel for adquirido por meio de procuração, ambas as partes devem nomear o procurador com poderes para a aquisição do imóvel e outras obrigações.

• ÍNDICES, TAXAS E TABELAS

O QUE É INCC? E IGP-M?

O INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) diz respeito à evolução dos custos de edificações habitacionais e é normalmente utilizado para fins de correção dos contratos de compra de imóveis, utilizado durante o período de construção. O IGP-M (Índice Geral de Preços) é divulgado ao fim de cada mês e é utilizado para correção dos contratos de compra de imóveis, aplicado sobre as parcelas devidas à Incorporadora, vencidas após a construção do empreendimento.

O QUE É TR?

Trata-se da Taxa Referencial de Juros, utilizada para a correção da Caderneta de Poupança e das parcelas de pagamento de imóveis adquiridos através de financiamento bancário, depois que as chaves do imóvel já foram entregues.

AO ADQUIRIR UM IMÓVEL NA PLANTA, QUAL É O ÍNDICE DE CORREÇÃO UTILIZADO?

Quando se faz um financiamento diretamente pela Incorporadora, na maioria dos casos, utiliza-se o INCC no período entre a aquisição do imóvel e a conclusão da obra, ou até a data prevista no contrato. Após a conclusão, o índice passa a ser o IGP-M. Quando o financiamento é feito pelo banco, aplica-se o INCC durante o período de construção do imóvel e, após a sua conclusão e repasse do financiamento ao banco, o índice passa a ser a TR, acrescida de uma taxa anteriormente determinada pela instituição bancária.

O QUE SÃO AS TABELAS PRICE E SAC?

A Tabela Price é um sistema de financiamento no qual todas as parcelas são iguais, o valor dos juros é declinante e a amortização é crescente. Já a Tabela SAC tem as prestações decrescentes, bem como os juros, e a amortização é constante.





COMO COMPRAR SEU IMÓVEL?

EXISTE ALGUMA FORMA DE PAGAMENTO QUE SEJA MAIS RECOMENDADA?

Esta é uma questão que compete apenas ao comprador, que deve analisar sua situação financeira antes de efetuar a compra. Existem muitos financiamentos atrativos nos dias de hoje, que oferecem condições de pagamento em até 30 anos e taxas de juros amigáveis. Os próprios corretores, nos stands de venda, conseguem simular valores das parcelas mensais de acordo com o prazo do financiamento.

DO QUE SE TRATA A ANÁLISE DE CRÉDITO?

As características do comprador são estudadas, juntamente com as condições de venda do imóvel, com o objetivo de assegurar a conformidade da operação aos parâmetros bancários nos momentos de compra e repasse. Em caso de restrição cadastral, a análise financeira não é aprovada.

COMO COMPROVAR RENDA?

Na maioria dos casos são pedidos os três últimos holerites, extratos de movimentação bancária, ou informes de Imposto de Renda.

HÁ A POSSIBILIDADE DE USAR O FGTS PARA COMPRAR UM IMÓVEL?

Sim, embora, na maioria dos casos, só se possa usar o FGTS para comprar imóveis prontos. Deve-se cumprir alguns pré-requisitos que constam na regulamentação do FGTS para que o mesmo seja utilizado.

FINANCIAMENTO

5.1 O que é saldo devedor?

É o valor faltante para a quitação de um imóvel, reajustado todo mês de acordo com juros e índices discriminados no contrato.

5.2 O que é repasse bancário? Quando o processo deve ser iniciado?

Trata-se da captação de recursos em instituição financeira, com o objetivo de quitar o imóvel junto à Incorporadora. Para que as instituições financeiras liberem o crédito, é exigida a legalização do imóvel para que ele sirva de garantia, através de alienação fiduciária ou hipoteca. A legalização do imóvel consiste em uma série de atos concatenados, a partir do término da obra, durando, em média, 90 dias. As Cartas de Crédito fornecidas pelas instituições financeiras são válidas de 90 a 180 dias, em média. Assim, o processo do repasse bancário deve ser iniciado de 30 a 60 dias antes da conclusão da construção.

5.3 Quais são os custos do processo de repasse e quem arca com eles?

Os custos do processo de repasse são responsabilidade do adquirente e incluem os valores com assessoria, emolumentos notariais e registrais e o Imposto de Transmissão do Bem Imóvel (ITBI), os quais variam conforme o preço do imóvel. O imposto e emolumentos são devidos porque há a transmissão definitiva do imóvel ao comprador que o oferecerá como garantia ao banco pelo financiamento.

5.4 Quais documentos são necessários para fazer a contratação do financiamento bancário?

Embora a documentação varie de acordo com o Banco, usualmente são solicitados documentos do vendedor e do imóvel, além dos documentos pessoais do comprador, bem como sua comprovação de renda.

5.5 Qual é o objetivo da assessoria para fins de contratação de financiamento e como fazer?

Tal assessoria é feita por empresas especializadas, auxiliando no processo de análise de crédito, questões jurídicas e documentais, com o propósito de agilizar e garantir a formalização de contratos de crédito imobiliário de acordo com os requisitos normativos e legais vigentes, além dos termos e políticas estabelecidos na instituição contratante. A MódenaCipel sempre indica uma assessoria financeira para auxiliar os seus clientes, de forma a facilitar o repasse bancário.

5.6 Se a parcela do financiamento vencer antes de o banco aprovar o crédito, o que fazer?

Com o objetivo de prevenir esse tipo de acontecimento, a Incorporadora dá início ao processo de financiamento três meses antes da entrega do empreendimento e realiza todos os trabalhos operacionais e estratégicos com o agente financeiro, não comprometendo a parcela que será paga pelo adquirente. Todavia, em caso de atraso, a Incorporadora cobra a parcela e aguarda a regularização do documento, mas o comprador deve comprovar que entregou a documentação necessária e que o financiamento está em processo. A correção monetária e os juros compensatórios serão calculados de acordo com o previsto no contrato entre comprador e Incorporadora. Na maioria dos casos, os juros são computados na parcela do financiamento e nas parcelas que têm o vencimento previsto para depois da data de expedição de conclusão da obra, quando emitido o Habite-se.

5.7 E se o pedido de financiamento, total ou parcial, não for aceito pelo banco?

Caso haja a aprovação parcial, pode-se pagar a diferença com recursos próprios do comprador, no ato da assinatura do contrato do financiamento. É possível que o adquirente peça à Incorporadora – com direito de aceitar ou não – para que a diferença seja refinanciada mediante à uma garantia, escolhida pela própria Incorporadora e que tenha valor equivalente. A mesma regra é válida para as parcelas que vencem depois da data prevista para o financiamento bancário. É possível que o comprador tente, em outra instituição financeira, um novo processo de financiamento. Porém, é possível haver a cobrança da mora pelo não pagamento da parcela no prazo estipulado. Não é possível contratar o financiamento parcialmente, isto é, o adquirente deve contratar o financiamento total em uma única instituição financeira.

5.8 O que acontece quando o financiamento não é aprovado?

Se o financiamento não for aprovado, o adquirente fica inadimplente, em atraso com a parcela do financiamento e pode sofrer cobrança, impedindo a posse e o recebimento das chaves do imóvel. É possível que o comprador proponha a quitação da parcela, à vista, com seus próprios recursos, ou propor o pagamento em um curto prazo, podendo ser aceito ou não pela Incorporadora, ou ainda, em último caso, pode ser proposto um distrato amigável.

O QUE É ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA?

É o processo através do qual se transfere um imóvel do devedor ao credor em garantia da quitação da dívida. O devedor, porém, permanece com a posse para uso do imóvel e, quando a dívida é paga, a propriedade é consolidada em nome do antigo devedor.





**RECEBENDO
SEU IMÓVEL**

RECEBENDO SEU IMÓVEL

QUAL É O PROCEDIMENTO PARA O RECEBIMENTO DO IMÓVEL?

Concluídas as obras, e emitido o Habite-se, o comprador será convocado pela Incorporadora para a vistoria do imóvel. Estando tudo em ordem, os documentos de posse poderão ser emitidos, de acordo com o contrato assinado. Se ainda houver saldo devedor por parte do comprador, será feito um pacto de Alienação Fiduciária, ou outra garantia, junto com a escritura definitiva ou com o financiamento bancário objetivando a quitação do saldo.

PARA ME MUDAR, É NECESSÁRIO O HABITE-SE. DO QUE SE TRATA?

O Habite-se é o certificado de conclusão da obra edificada em conformidade com os projetos aprovados, expedido pelo poder público municipal (prefeitura). O Habite-se autoriza a Incorporadora a proceder a entrega do empreendimento e das unidades aos compradores.

QUEM RECEBERÁ A ESCRITURA DO IMÓVEL SE O ADQUIRENTE, POR MEIO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, FALECER?

A escritura deverá, obrigatoriamente, ser feita em nome do espólio, apresentando o alvará judicial para que este receba a posse do imóvel. Entretanto, se os direitos do recebimento do imóvel estiverem partilhados entre herdeiros, é necessário apresentar à Incorporadora e ao cartório o respectivo formal de partilha ou escritura pública de partilha, registrada perante o cartório de Registro de Imóveis competente, de forma que a escritura seja outorgada diretamente aos herdeiros do falecido.

- VISTORIA

O QUE É VISTORIA DE UM IMÓVEL?

A vistoria do imóvel é convocada pela Incorporadora, e consiste em uma verificação completa do imóvel feita pelo comprador acompanhado de um profissional habilitado indicado pela Incorporadora. Os itens a serem apurados são: conformidade da construção do imóvel com o memorial descritivo, e condições de uso. Deve-se firmar boletim de vistoria do imóvel demonstrando a sua concordância com a edificação, requisito para a sua imissão na posse do mesmo.

GUIA DE VISTORIA

2.1 Tenha seu próprio tempo

Tome quanto tempo achar necessário para a vistoria. Se quiser, leve alguém consigo para ajudar a conferir todos os pontos.

2.2 Documentos

Tenha em mãos o Memorial Descritivo, documento no qual estão presentes os materiais de acabamento que serão utilizados na obra.

2.3 Tomadas e pontos de elétrica

Abra o quadro de luz e verifique se todos os disjuntores estão identificados, teste as tomadas de todo o imóvel utilizando uma lâmpada, verifique se todos os pontos de elétrica estão nos lugares certos.

2.4 Vasos sanitários

Vá em todos os sanitários, dê descargas e note se há vazamentos.

2.5 Varandas

Verifique o caimento jogando um balde de água ou utilizando uma bolinha de gude, que deverá deslizar na direção do ralo.

2.6 Misturadores, torneiras e sifões

Confira nos ambientes molhados se os metais são dos modelos escolhidos, verifique se as mãos francesas e sifões estão lacrados e, se não estiverem, peça os lacres à Incorporadora. Abra cada uma das torneiras, deixe a água correr e veja se não há vazamentos.

2.7 Chuveiros

Abra os chuveiros e verifique o caimento da água.

2.8 Pisos e revestimentos

Procure por falhas nos rejuntas e veja se as cerâmicas das áreas frias estão bem instaladas.

2.9 Esquadrias

Teste janelas e portas abrindo-as e fechando-as, avaliando se as esquadrias estão em bom estado, funcionando corretamente e observe se os vidros estão em boas condições.

2.10 Acabamentos

Verifique se as bancadas de cozinha e dos banheiros estão bem instaladas. Se houverem manchas, saiba que pedras naturais costumam ter desenhos irregulares normalmente.

2.11 Chaves internas

Confira se todas têm suas respectivas portas e se funcionam corretamente.

O QUE É GARANTIA TÉCNICA E ONDE ENCONTRO OS SEUS PRAZOS?

É o período durante o qual a construtora e/ou a Incorporadora respondem pela adequação do imóvel quanto ao seu desempenho em relação ao uso e a vícios que tenham sido observados neste intervalo de tempo. Os prazos são determinados e entregues pela construtora e/ou Incorporadora no ato da venda, presentes no manual de garantias do proprietário e no manual do proprietário, específico de sua unidade, entregue junto com as chaves.

• DESPESAS E OBRIGAÇÕES

QUAIS DESPESAS E OBRIGAÇÕES TEREI AO ADQUIRIR UM IMÓVEL?

Assinada a escritura pública de compra e venda, o comprador do imóvel será responsável pelo pagamento do imposto de transmissão de bem imóvel (ITBI/ITVI), despesas de cartório com a escritura, e registro dessa perante o cartório imobiliário. Em algumas cidades ou localidades, também é cobrado o Laudêmio. A alíquota e os cálculos dos impostos variam de acordo com cada município. Os custos de cartório, Tabelião de Notas e Registro de Imóveis devem ser consultados no cartório competente, pois variam de acordo com o Estado. O adquirente, após o recebimento da escritura, deverá efetuar a alteração de propriedade do imóvel na prefeitura local, para que receba corretamente a cobrança do IPTU.

1.1 O que é IPTU?

O Imposto Predial e Território Urbano (IPTU) é um tributo municipal que incide sobre terrenos e edificações, cobrado pela propriedade de um bem imóvel na zona urbana do município.

1.2 É possível prever o IPTU antes da entrega do empreendimento?

Os valores do imposto são calculados com base em alíquota determinada pelo município onde o imóvel se encontra, em relação ao seu valor venal. Tal valor é determinado de acordo com a área construída e a área que ocupa no terreno ou sua fração. Assim, é possível prever o IPTU consultando a prefeitura local – que fará uso de seus critérios para realizar os cálculos, bem como dos documentos solicitados – que indicará o valor estimado do imposto. Pode-se também, consultando a prefeitura local, apurar critérios municipais para possíveis hipóteses de isenções ou descontos no valor.

• TRIBUTAÇÃO

QUANDO SE PODE CONSIDERAR A AQUISIÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FINS DE TRIBUTAÇÃO?

A aquisição de um imóvel se dá no momento da contratação da operação, mesmo que mediante compromisso de venda e compra, desde que implementada a condição suspensiva a qual estava sujeita o negócio, segundo a instrução normativa da SRF nº - 84/79.

COMO DECLARAR O IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO NO IRPF?

Deve-se informar, no IRPF, a aquisição do imóvel detalhadamente na coluna “discriminação” e, na coluna “situação em”, deve-se informar os valores pagos de fato até aquela data,

COMO DECLARAR O IMÓVEL PRONTO E FINANCIADO NO IRPF?

Na declaração de IRPF, deve-se informar no campo “bens e direitos” a compra do imóvel, na coluna “discriminação” informar a forma de aquisição - financiamento - e, por fim, na coluna “situação em”, informar o valor efetivamente pago no ano. No próximo ano, o valor das parcelas pagas naquele ano deve ser acrescido ao valor declarado no IRPF anterior, e assim sucessivamente até o fim do pagamento do imóvel. Não se deve declarar o imóvel no campo “dívidas” porque, ao tratar-se do imóvel financiado, deve-se informar apenas o valor pago todos os anos.

AO VENDER UM IMÓVEL, A QUAIS TRIBUTAÇÕES SE ESTÁ SUJEITO?

Se há lucro na venda do imóvel, isto é, se o valor da venda for maior que o da compra, há a incidência de 15% de tributação sobre a diferença. Tal imposto deve ser pago através de DARF. Caso o imóvel vendido tenha valor inferior a R\$ 440.000,00, seja o único bem do contribuinte e este não tenha vendido nenhum imóvel nos últimos cinco anos, existe isenção do imposto. É possível consultar outras regras específicas no regulamento do Imposto de Renda da Receita Federal.



QUANDO SE DEVE RECOLHER EVENTUAL GANHO DE CAPITAL NA VENDA DE UM IMÓVEL?

Deve-se recolher o ganho até o último dia do mês posterior à venda do imóvel e equivale à alíquota de 15% aplicada sobre a diferença apurada entre o valor de venda e de compra do imóvel constante na última Declaração Anual de Imposto de Renda. Incidirá sempre que houver lucro na venda. O comprador da unidade deverá comunicar na Declaração de Ajuste Anual de Imposto de Renda, no ano posterior à operação, os detalhes da alienação. É possível consultar as regras de tributação na venda de imóveis no manual disponível no site da Receita Federal do Brasil.

O QUE É DIMOB E QUEM DEVE EMITIR-LA?

Trata-se da Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias que construtoras, Incorporadoras e empresas imobiliárias devem emitir para a Receita Federal, a fim de informar os detalhes das transações imobiliárias realizadas, enfatizando a identificação dos contratantes e do imóvel, bem como data, valor da operação e valor da comissão.

O QUE É DOI E COMO FUNCIONA?

DOI é a Declaração sobre Operações Imobiliárias que os cartórios emitem à Receita Federal, informando as operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas nos Cartórios de Ofício de Notas, Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos, envolvendo bens imóveis, dando destaque à identificação dos contratantes e o valor da operação imobiliária, com o objetivo de apurar eventual imposto a ser recolhido.

• CONDOMÍNIO

O QUE É A ASSEMBLEIA GERAL DE INSTALAÇÃO DE CONDOMÍNIO?

É a primeira reunião dos condôminos, juntamente com a empresa de administração do condomínio, e com a Incorporadora. É nessa reunião que, usualmente, elegem-se o síndico, o subsíndico e os conselheiros do condomínio.

O QUE FAZ UMA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL?

É uma empresa de administração de imóveis em condomínio que, principalmente, dá assessoria ao síndico em todos os aspectos legais e administrativos, como cobranças e pagamentos de despesas condominiais, administração de pessoal e outros serviços que agreguem valor ao condomínio.

QUEM PODE SER O SÍNDICO?

O síndico pode ser qualquer pessoa, física ou jurídica, condômino ou não, eleito pelos condôminos para defender os interesses dos mesmos e, no caso de terceiro, contratado pelo condomínio para tal fim.

O QUE É CONTRIBUIÇÃO PARA AS DESPESAS DE CONDOMÍNIO, E QUEM DECIDE O VALOR DA CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL?

De acordo com os cálculos de previsão mensal de gastos comuns no condomínio (despesas mensais rotineiras e extraordinárias) é fechado um valor que deve ser custeado por cada condômino. Esse custo é devidamente aprovado em assembleia ou determinada pela administração do condomínio, dependendo do caso. A MódenaCipel sempre passa aos seus clientes uma estimativa de taxa condominial, baseada em pesquisas de pelo menos duas empresas renomadas na área de atuação dos empreendimentos.

QUANDO A ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO DE CONDOMÍNIO É REALIZADA? DESDE QUANDO É DEVIDA A CONTRIBUIÇÃO PARA AS DESPESAS CONDOMINIAIS E OUTRAS?

Após a emissão do Habite-se pela prefeitura local, a Incorporadora irá convocar os compradores das unidades para instalar o condomínio e eleger seus representantes. A partir de tal assembleia, serão devidas a taxa condominial e outras despesas relacionadas ao funcionamento do condomínio.

QUAIS LEIS BRASILEIRAS REGEM O CONDOMÍNIO?

As regras sobre condomínio são encontradas nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil (10.406/2002) e na Lei 4.591/64, primeira parte, nos artigos cujo conteúdo não foi alterado ou regulado pelo Código Civil.

• CONDOMÍNIO

O QUE É O NÚMERO DE CONTRIBUINTE? QUANDO ELE SERÁ ATRIBUÍDO AO MEU IMÓVEL?

O número de contribuinte é o código de identificação fiscal do imóvel, atribuído pela prefeitura. Dependendo da localidade, diante da averbação da construção e especificação do condomínio, a Incorporadora solicita à municipalidade, por requerimento, a abertura de inscrição fiscal de cada unidade autônoma do empreendimento, de forma que cada uma seja tributada de modo individual. Porém, essa é uma prerrogativa que diz respeito à municipalidade, podendo variar de uma cidade para outra.

O QUE É A MATRÍCULA DE UM IMÓVEL? QUANDO E COMO OBTÊ-LA?

A matrícula do imóvel é um documento de identificação em que constam todos os seus dados, como descrição, características, metragens, histórico de aquisições e vendas, dados dos proprietários anteriores e atuais, existência de ônus e gravames, identificação fiscal do imóvel e outros. Tal matrícula é aberta quando é feito o primeiro registro do imóvel. No caso de unidades autônomas, a matrícula de cada uma delas é criada quando ocorre a averbação da construção e instituição/especificação do condomínio ou, em alguns cartórios, desde o registro do memorial de incorporação e, nessas circunstâncias, geralmente em livro auxiliar do registro, até que a obra seja finalizada. Pode-se obter a matrícula no Registro de Imóveis da circunscrição competente, podendo fazer a solicitação informando o número da matrícula, endereço do imóvel ou o nome do proprietário.

É POSSÍVEL REFORMAR O IMÓVEL APÓS O RECEBIMENTO DO MESMO?

Sim, porém: (I) a alteração deve ser compatível com especificações construtivas e projetos do empreendimento, (II) ter viabilidade técnica e não gerar quaisquer riscos à segurança e solidez do empreendimento, (III) não provocar quaisquer danos aos demais condôminos ou áreas comuns, observando os termos da Convenção e Regimento Interno do Condomínio, (IV) seja aprovada, se necessário, em assembleia geral de condôminos e (V) desde que sejam observadas as normas e legislação municipais, além de obtidas as aprovações necessárias em todos os órgãos responsáveis



MÓDENA
INOVARREINVENTAR

 **CIPEL**
A arte em construir



(11) 2321-0365



atendimento@modenacipel.com.br



Avenida Ipanema, 165 – sala 1610 – Alphaville, Barueri/SP