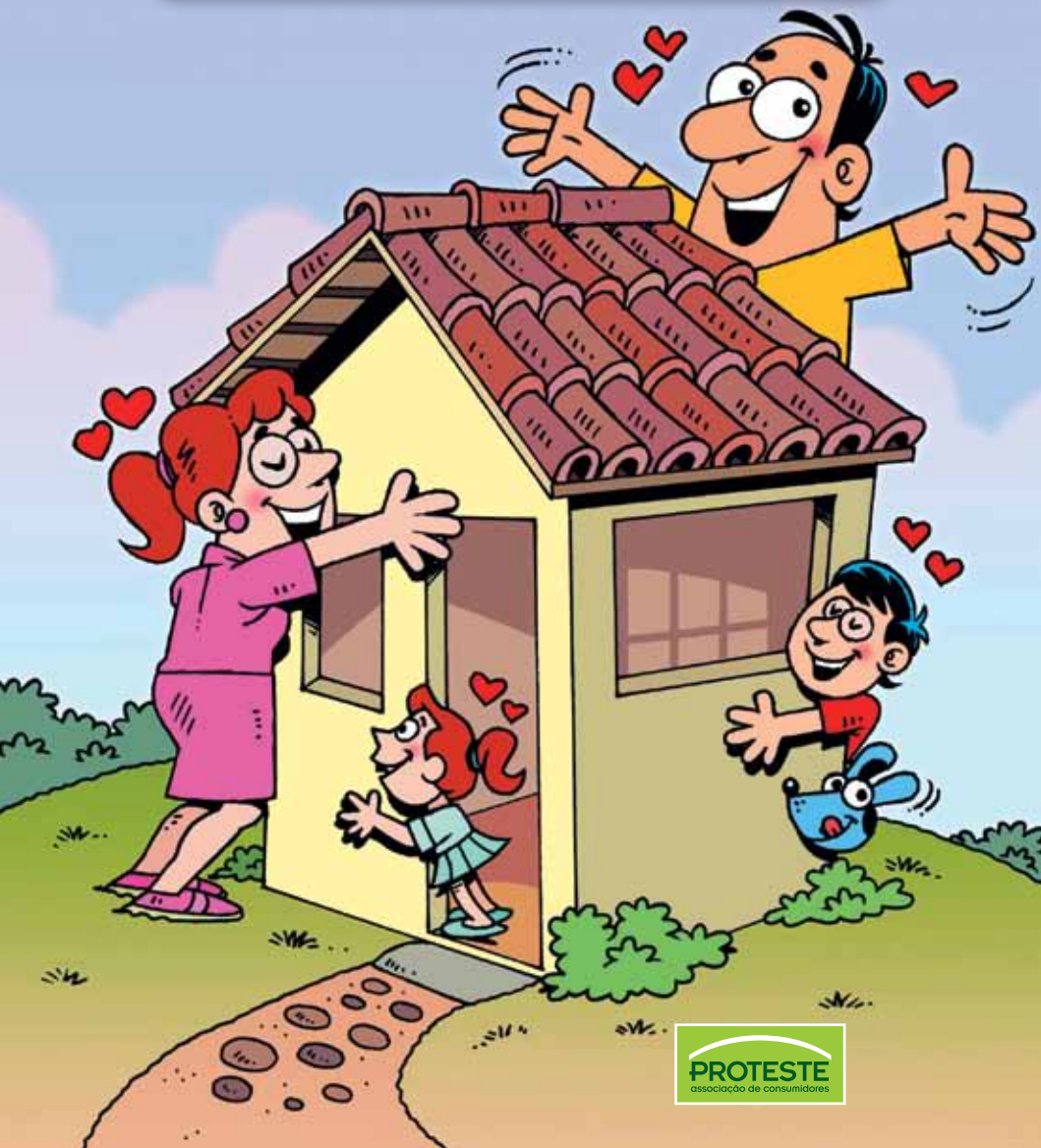


Cartilha da Casa Própria



Sonho número um dos brasileiros

O maior sonho dos brasileiros é a casa própria. Comprar um imóvel, contudo, é um grande passo, que deve ser cercado de cuidados.

Há muitas variáveis que podem transformar este sonho em pesadelo. Por exemplo, assumir uma dívida superior à capacidade de pagamento. Grave também é adquirir uma casa ou apartamento por impulso, e depois ter de viver naquele local por muitos e muitos anos, endividado e insatisfeito.

O planejamento a que nos referimos acima abrange, por exemplo, a expectativa familiar. Quem pensa em ter filhos, deve procurar um imóvel com mais dormitórios.

Infraestrutura de transporte, escolas, supermercados, padarias, serviços de saúde e lazer também valorizam – ou, se não existirem, desvalorizam – o imóvel.

Por isso, a PROTESTE decidiu compilar e expor suas experiências nesta cartilha, para ao menos subsidiar seu processo de escolha de um imóvel, seja o primeiro de sua vida ou um com mais espaço e conforto.

Temos abordado este tema em nossa revista Dinheiro&Direitos. Acompanhamos, também, as mudanças no crédito imobiliário, como as regras para portabilidade. Aguardamos, além disso, votação no Senado de multa a construtoras e incorporadoras que atrasarem entrega de imóveis comprados na planta. Conforme texto aprovado na Comissão de Constituição e Justiça da Câmara dos Deputados, a multa será paga ao consumidor.

O fato de alertarmos para riscos e responsabilidades na compra da casa própria não significa que você não tenha direito de realizar este sonho. Pelo contrário, nosso objetivo é justamente ajudar você a obter o melhor imóvel de acordo com sua renda e as ofertas do mercado.

Nem poderia ser diferente para uma associação que desde 2001 está ao lado do consumidor brasileiro, inclusive nas horas mais difíceis. E, é claro, também nos grandes momentos, como aquele em que você irá convidar seus amigos e familiares para conhecer seu imóvel novinho em folha.

Maria Inês Dolci

Coordenadora institucional da PROTESTE

Sumário

| | |
|---|----|
| Sonho número um dos brasileiros | 3 |
| Conheça a legislação | 5 |
| Antes de comprar | 6 |
| Certidões | 8 |
| Checklist | 9 |
| Impostos nas transações imobiliárias | 10 |
| Imóvel na planta..... | 12 |
| Como comprar | 15 |
| Antes de financiar | 16 |
| Seguros habitacionais..... | 17 |
| Defeitos | 19 |
| Novas regras de qualidade / Entrega das chaves..... | 20 |
| A quem recorrer | 21 |
| PROTESTE, a serviço do consumidor..... | 22 |

Expediente

Cartilha da Casa Própria

Realização: PROTESTE

Coordenação editorial: Maria Inês Dolci;

Redação final: Carlos Thompson;

Projeto Gráfico: Marcus Vinicius Pinheiro;

Diagramação: André Mucheroni;

Ilustrações: Ferreth;

Assessoria de Imprensa e jornalista responsável:

Vera Lúcia Ramos, MTB: 769;

Conteúdos e apoio editorial: Camila Souza, David Freitas Passada, Gisele Rodrigues, Hessia Costilla, João Dias Antunes, Renata Pedro, Rodrigo Alexandre, Sonia Amaro, Tatiana Viola de Queiroz, Vera Lúcia Ramos, Verônica Dutt-Ross e Weberth Costa.

PROTESTE

Sede:

Avenida Lúcio Costa, 6.240 – Térreo

Barra da Tijuca

CEP 22630-013

Rio de Janeiro – RJ

Escritório em São Paulo:

Rua Machado Bittencourt, 361

6º andar

Vila Clementino

CEP 04044-905

São Paulo – SP

Conheça a legislação

O que é o Código de Defesa do Consumidor (CDC)

Foi promulgado em 1990. É uma das mais avançadas leis do mundo de proteção aos direitos do consumidor. Antes dele, faltava clareza na definição de responsabilidade nas relações de consumo. Isso facilitava abusos em contratos, entrega de produtos, prestação de serviços, propaganda etc. A lei nº 8.078/90 ampliou, então, a cidadania das pessoas também como consumidoras.



Direitos Básicos do Consumidor (CDC)

1. Proteção da vida, saúde e segurança contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos;
2. Educação e divulgação sobre o consumo adequado dos produtos e serviços;
3. Informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como seus eventuais riscos;
4. Proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;
5. Modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais, ou sua revisão caso se tornem excessivamente caras;
6. Efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais;
7. Facilitou o acesso aos órgãos judiciários e administrativos;
8. Facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova;
9. Adequada e eficaz prestação dos serviços públicos em geral.



Antes de comprar

Você mesmo poderá avaliar previamente toda documentação e, dessa forma, reduzir os custos na hora da compra. Aconselhamos, contudo, a quem não seja especialista, a escolha de um corretor de imóveis ou advogado do ramo imobiliário para facilitar o procedimento de compra de um imóvel, a fim de evitar muitos aborrecimentos e até a perda de valores significativos.

Avalie antes de comprar

Resolveu comprar um imóvel e, mesmo sem experiência, preferiu cuidar sozinho da avaliação visual, do estado de conservação e de toda parte da documentação.

Nesse caso, quais devem ser precauções e as avaliações do imóvel?

Antes de comprá-lo, faça uma análise detalhada das condições estruturais, como infiltrações no teto e paredes, rachaduras, problemas hidráulicos e elétricos. Essa é a primeira coisa a fazer para não se perder tempo com casas ou apartamento que lhe tragam muita dor de cabeça.

Além disso, é ideal que se conheça bem o local para saber se a rua é muito ou pouco movimentada, quem e como são os vizinhos, se há padarias, supermerca-

dos e ponto de ônibus nas proximidades, pois tudo isso trará mais facilidade e comodidade.

Visto isso, o segundo passo a ser analisado serão os documentos referentes ao imóvel, tais como certidão de ônus reais, dos cartórios de distribuição, bem como as dos proprietários, a comprovação de inexistência de débitos municipais – por exemplo, certidão negativa de IPTU junto ao Município ou União.

É importante, também, ter uma certidão de feitos trabalhistas, para saber se os proprietários estão respondendo a alguma ação do gênero. Se o imóvel estiver localizado dentro de um condomínio, é recomendável pedir uma declaração de quitação de cotas condominiais, a fim de se certificar que não haja débito de condomínio.

Chove, chuva

Não pense que uma manhã ou tarde ensolarada seja a melhor para visitar o imóvel. Ao contrário, o ideal seria visitá-lo em um dia chuvoso, que poderia revelar eventuais problemas. Com ou sem chuva, observe atentamente as paredes para descobrir se costumam ocorrer manchas de infiltrações, e a localidade para ver se há inundações.

Visite o imóvel também, à noite, pois há alguns problemas que somente serão percebidos no período noturno (por exemplo, iluminação pública na região, falhas na energia elétrica, redução da vazão de água etc.). Verifique ainda no stand de vendas se a unidade é de frente ou fundos, e sua ventilação, incidência de luz, do sol.

Para seu sossego, verifique se não há, perto do imóvel, clubes, bares, casas noturnas, escolas ou faculdades, que reúnem muitas pessoas e podem provocar problemas no trânsito e de segurança.

Da mesma forma, é importante averiguar a realização de feira livre na rua ou nas proximidades, de preferência mais de uma vez, não somente no dia da visita ao local.

Atenção...

Quando se tratar de aquisição de apartamento ou casa localizada em condomínio, também se deve ficar atento a detalhes como:

- Declaração da Administração do edifício, atestando que o apartamento em questão não se encontra em débito com o condomínio (esse cuidado é essencial, também, para casas localizadas em condomínios horizontais ou em loteamentos fechados);
- Existência de vaga de garagem, que pode estar mencionada na escritura, na convenção do condomínio ou em um documento à parte (se não estiver mencionada em nenhum desses documentos, a unidade habitacional pode não ter local para estacionamento de seu veículo). Muitos condomínios têm sistema de rodízio, segundo o qual as vagas são sorteadas periodicamente, de acordo com a convenção do prédio.

Certidões

- **De Ônus Reais** – A certidão do Registro de Imóveis é expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, e permite identificar o verdadeiro proprietário, e se a casa ou apartamento está desembaraçado, ou seja, se não há algo que impeça a venda – por exemplo, uma hipoteca ou penhora por ordem judicial. É válida por 30 dias.

- **Negativa de IPTU e da situação enfitêutica** – Por meio dela, você saberá se há débito de IPTU. Nesse caso, o débito poderá ser inscrito na dívida ativa do Município, passível de execução judicial.

Com a situação enfitêutica,

o comprador saberá se o imóvel é foreiro, ou seja, se incide sobre este o pagamento de foro e laudêmio. Essa certidão é retirada na Prefeitura.

- **Vintenária** – Informa a história do Imóvel nos últimos 20 anos, se pertence mesmo ao vendedor e se há alguma complicação, como registro de hipoteca ou penhora decorrente de dívida.

- **Distribuidor Cível** – Mostra se há alguma ação judicial em nome do consultado. Ajuda a verificar se há ação de cobrança, despejo, execução ou busca e apreensão. Se o visado for pessoa jurídica, podem-se verificar ações contra a empresa. É importante saber se o vendedor responde a algum processo, pois o imóvel poderá ser usado para pagamento da dívida.

- **Distribuidor da Justiça Federal** – Para saber se há problema na Justiça relacionado à União ou a organismos federais, como débitos no INSS ou com o IR. É possível conseguir a certidão no link www.jf.jus.br/servicos/cidadao/consulta-processual.

- **Receita Federal** – Se há cobranças que não tenham sido encaminhadas ao Judiciário, por exemplo, de débitos relativos ao IR. Se não houver, a certidão pode ser solicitada no www.receita.fazenda.gov.br/aplicacoes/atbhe/tus/default.aspx?p/1/a/3. Caso haja, somente em uma agência da Receita Federal.



- **De Interdição e Tutela** – Para checar se o consultado não perdeu sua capacidade civil, ou seja, se poderá exercer seus direitos civis e se possui capacidade mental para exercê-los sem auxílio de curador ou tutor.

Checklist

Em nome do Proprietário (vendedor)

- Certidão do 1º e 2º Ofício de Interdições e Tutelas;
- Certidão do 1º, 2º, 3º, 4º e 9º Distribuidores;
- Certidão da Justiça Federal;
- Certidão da Justiça Trabalhista.

Em nome do imóvel

- Certidão de ônus reais;
- Certidão do 9º Distribuidor (vintenária);
- Certidão de Quitação Fiscal e Situação Enfitêutica (sem custos);
- Certidão de quitação da taxa de incêndio.

Quando o Vendedor for Pessoa Jurídica, devem ainda ser apresentados:

- CNPJ;
- Contrato Social ou Estatuto Social com respectivas Atas de Assembleia;
- CND - Certidão Negativa de Débito junto ao INSS;
- Certidão Negativa de Débitos e Tributos Federais junto à Receita Federal.

Atenção!

Quando o vendedor for casado, ou tiver união estável, serão necessárias todas as certidões pessoais dele e do cônjuge, e que ambos também assinem a escritura concordando com a venda, ainda que o imóvel esteja somente em nome de um dos dois. Assim, o custo das certidões será multiplicado por quantos forem os donos do imóvel. Sem o consentimento de ambos, a venda poderá ser anulada.

Hora de fazer a Escrituração e o Registro do Imóvel (RI)

Após todas as fases anteriores de escolha, análise do estado de conservação, da localidade e de tirar todas as certidões, chegou a hora de conhecer o conteúdo das informações das certidões.

Quando o imóvel não tiver nenhuma pendência em sua matrícula, aparecerá a frase “Nada Consta”. Isso também ocorrerá com as certidões que estejam em nome do vendedor. Caso contrário, será informada a pendência existente. Se houver dúvidas, o próprio oficial do cartório poderá saná-las.

De a posse de todos os documentos, terá chegado, então, a hora de procurar um cartório de notas para fazer a escritura definitiva de compra e venda.

Todos que figurarem como proprietários do imóvel deverão estar presentes e assinar a escritura. O custo variará de acordo com o valor da compra. Esse documento é feito perante o oficial de cartório de notas e nele estará disposta toda a estrutura do imóvel, sua localização exata, dados dos vendedores e compradores, forma de pagamento e preço. A ele serão juntados todos os documentos apresentados.

Com a escritura do imóvel, será feito o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Essa é a parte mais importante, pois somente aí o imóvel mudará de dono. Ou seja, apenas com o registro do imóvel o comprador se tornará seu legítimo proprietário. Por isso, é altamente recomendável realizar o registro logo após a lavratura da escritura.

Impostos nas transações imobiliárias

ITBI

O ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis) é cobrado pelo município em que estiver situado o imóvel em decorrência da compra e venda do bem exceto somente no Distrito Federal, pois, por não ser permitida sua divisão em município, cabe a ele sua regulamentação.

Quanto e quando deve ser pago

Em São Paulo e no Rio de Janeiro, a alíquota é 2% do valor venal do imóvel. Porém, se o valor da venda for menor do que o estipulado no carnê do IPTU, prevalecerá o maior. Por exemplo, se o valor venal do IPTU for R\$ 100 mil, mas o imóvel for vendido por R\$ 80 mil, o ITBI será calculado sobre R\$ 100 mil. Assim, o valor do imposto é arbitrado pelo município, independentemente do que conste na escritura.

É regulado por lei municipal, e, em regra, é estabelecido que o comprador deva arcar com esse ônus. O que não impede que exista um acordo entre as partes para definir a

quem caberá o pagamento. Mas, se o vendedor se comprometer a pagar o ITBI e não o fizer, o fisco cobrará do devedor legal, ou seja, do comprador.

Prepare a carteira

| Faixa de valor do imóvel em R\$ | Escritura com valor declarado em R\$ |
|---|--|
| 173.065,01 a 201.400,00 | 2.457,47 |
| 201.400,01 a 402.800,00 | 2.727,54 |
| 402.800,01 a 604.200,00 | 3.028,54 |
| 604.200,01 a 805.600,00 | 3.358,40 |
| a 805.600,01 a 1.229.298,00 | 3.710,94 |
| ITBI | |
| Sistema Financeiro da Habitação (SFH), Programa de Arrendamento Residencial (PAR), Habitação de Interesse Social (HIDS) | 0,5% até valor máximo de R\$ 68.843,97 |
| Sobre o valor superior a esse teto, 2% | |
| Outras formas de financiamento | 2% |

IR

O Imposto de Renda é de competência federal. O lucro (ganho de capital) sobre a venda de um imóvel residencial é tributado em 15% (incidente sobre a diferença entre o valor recebido na venda e o custo da aquisição) e deverá ser pago até o último dia útil do mês seguinte à venda.

<http://www.receita.fazenda.gov.br/pessoafisica/ganhocapital/>

O que é “ganho de capital”?

Considera-se ganho de capital a diferença positiva entre o valor de alienação de bens ou direitos e o respectivo custo de aquisição. Exemplo: na compra de imóvel pelo valor de R\$ 300 mil, e posterior venda dele por R\$ 500 mil, o ganho de capital será R\$ 200 mil.

Quais são as isenções relativas ao ganho de capital?

- Indenização por liquidação de sinistro, furto ou roubo, relativo ao objeto segurado. Por se tratar de indenização, não há como falar em ganho.
- Alienação, por valor igual ou inferior a R\$ 440 mil, do único bem imóvel que o titular possua, desde que não tenha efetuado, nos últimos cinco anos, outra alienação
- Quando o valor for maior que R\$ 440.000,00, a partir de 16/06/2005, desde que o alienante, no prazo de 180 dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.

Imóvel na planta

Em função do preço, há pessoas que optam pela compra do imóvel na planta, ou seja, quando a construção não começou. Um dos fatores que poderiam desestimular esse tipo de negócio seria a pressa para se mudar. Além disso, há que considerar alguns riscos deste tipo de empreendimento. Algumas providências, contudo, ajudam a reduzir eventuais ameaças.



Informe-se sobre a construtora e a planta

- Os riscos mais graves são atraso da obra e falência da construtora. Não são raros os casos em que a obra atrasa, e isso frequentemente reflete o excesso de otimismo da construtora no estabelecimento dos prazos, ou outros problemas na construção.
- Para evitar ao máximo estes problemas, você deve se informar sobre a construtora. Visite outros prédios que tenha construído e, tanto quanto possível, fale com os moradores para identificar falhas de projeto, por exemplo, ou erros na condução da obra.
- Antes de dar qualquer tipo de sinal ou entrada, certifique-se na Prefeitura de que a planta foi aprovada, e no Cartório de Registro de Imóveis se há registro da incorporação do empreendimento. Desta forma, saberá se não há hipoteca ou dívidas que possam comprometer o negócio.

Memorial descritivo

- Muitos nunca ouviram falar neste termo, extremamente importante dentro do contrato da obra. O memorial descritivo é obrigatório, de acordo com a Lei de Incorporações Imobiliárias – 4591/64. É dele que constam todos os detalhes referentes aos materiais utilizados na obra. Com esse memorial, o comprador estará ciente, por exemplo, do tipo de piso da sala, se a construtora colocará granito nos banheiros, enfim, tudo a respeito do material que será empregado na construção.

Atenção: O comprador deve consultar se a empresa registrou o Memorial Descritivo da obra no Cartório de Imóveis; checar se há ações na Justiça contra a construtora; acompanhar a construção da propriedade, dentre outras providências. Esses cuidados ajudarão a evitar problemas após a entrada no imóvel.

Analise o memorial descritivo do conjunto e de cada uma das unidades de um condomínio vertical (edifício de apartamentos) ou horizontal (casas).

As alterações do memorial descritivo só podem ser feitas por decisão de assembleia de condôminos, respeitada a opinião do construtor quanto à sua viabilidade, pois podem prejudicar a segurança do imóvel.

E se a obra atrasar, ou não ficar conforme prometido?

Entrega incompleta

Para evitar multas e começar a cobrar as taxas de condomínio, é comum que as construtoras entreguem as chaves ao comprador mesmo sem finalizar o imóvel. Nesses casos, ele não deve aceitar, e sim exigir que a obra seja concluída. É um direito do consumidor exigir exatamente o que comprou e no prazo certo. Além disso, as empresas

têm de entregar o imóvel com todos os alvarás necessários, e apenas após todas as vistorias, ou seja, só quando estiver realmente pronto para ser utilizado.

Informe-se se a empresa responsável pela incorporação (empreiteira) fez seguros que garantam a execução da obra e a cobertura a danos estruturais (no mínimo de cinco anos, segundo a lei).

Pagamento

Se a construtora não cumprir com seus compromissos, isso não quer dizer que o comprador possa fazer o mesmo. Ou seja, não pode interromper o pagamento das parcelas pactuadas por não ter recebido as chaves. A obrigação do comprador não é eliminada pelo atraso do vendedor. Então, para cobrar seus direitos, é importante continuar com os pagamentos em dia.

Congelamento da dívida

- Lamentavelmente, é comum que as construtoras atrasem a entrega. Isso configura descumprimento contratual, o que dá ao consumidor o direito de pleitear indenização pelos prejuízos que tal atraso tenha acarretado. Por exemplo, arcar com aluguel por um período muito maior do que o planejado, dentre outras situações. Antes de assinar o contrato, consulte um órgão de proteção ao consumidor ou um advogado que atue na área.

Tenho de guardar folhetos e outros materiais publicitários para esclarecer eventuais dúvidas?

- Guarde todo o material de publicidade: folhetos, prospectos, anúncios de jornais. Segundo o CDC, toda e qualquer informação contida em material publicitário integrará o contrato que será celebrado. Caso algo não seja cumprido, o consumidor poderá rescindir o contrato, com direito à restituição do que já foi pago com correção monetária, ou de exigir o cumprimento do que foi combinado.
- Observe atentamente se o que consta nos prospectos e anúncios condiz com a planta aprovada pela prefeitura e com o memorial descritivo da edificação, registrados no Cartório Imobiliário competente.

Patrimônio de afetação trouxe mais segurança

Comprar na planta ficou um pouco menos arriscado desde 2004, quando foi instituído o Patrimônio de Afetação. Ele prevê que cada empreendimento tenha contabilidade própria, que permanecerá separada das operações da incorporada/construtora.

Assim, o comprador pode ficar tranquilo, que não haverá desvio dos recursos da obra para outro empreendimento, caso a construtora enfrente dificuldades financeiras. O patrimônio de afetação será acompanhado por uma comissão de representantes,

que poderá nomear uma empresa ou profissional autônomo, para ter acesso a todas as informações comerciais e tributárias do empreendimento, como livros, contratos e movimentos da conta dos clientes. Caberá à construtora entregar, a cada três meses, demonstrativo da situação da obra, inclusive na área financeira.

Com isso, o comprador terá a oportunidade de ser mais ativo, participando, inclusive, da comissão de fiscalização de obra. De acordo com a medida, poderá acompanhar a construção do imóvel e checar os balanços e contas do empreendimento. Se mesmo assim a construtora pedir falência, os compradores poderão convocar a comissão de representantes, e instituir o condomínio da construção. Caberá a ele decidir sobre a continuação da obra ou a liquidação do patrimônio de afetação.

Como comprar

Pagamento à vista – Quem tiver condições de pagar o valor total do imóvel, terá melhores condições para negociar, inclusive descontos significativos.

SFH – O Sistema Financeiro da Habitação utiliza recursos do FGTS; há limites de valor do imóvel, do financiamento e da renda familiar; as taxas de juros são mais baixas do que no SBPE;

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo não tem limite de renda. Se o valor do imóvel financiado estiver dentro do teto do SFH, as taxas de juros não poderão ser maiores do que 12% ao ano. Fora dos limites do SFH, podem ser maiores do que 12%;

Financiamento direto – Quando as construtoras financiam a construção com um banco, o imóvel é hipotecado à instituição financeira. Há muitos riscos para o comprador, como a falência da construtora, especialmente se ocorrer antes da conclusão da obra;



Consórcio – Funciona como os de outras modalidades (veículos, por exemplo). São formados grupos e o imóvel pode ser adquirido por sorteio ou lance. Um dos benefícios é a isenção de juros. Mas não há prazo fixo para adquirir o imóvel;

Cooperativas habitacionais – Pessoas se associam para comprar ou construir imóveis. Como não há juros nem lucro na operação, os custos tendem a cair. Há, contudo, o risco de fraudes. É fundamental pesquisar bem antes de optar por uma cooperativa e fiscalizar todo o processo;

Repasso de financiamento – Nem sempre é vantajoso, pois a instituição financeira recalcula as prestações e as atualiza. Há os contratos diretos com os vendedores, que podem parcelar o pagamento. Nesse caso, é fundamental ter condições de cumprir o que foi acordado;

Contratos de gaveta – Acordos particulares entre o mutuário que assumiu o financiamento e outra pessoa, que compra o imóvel dele, por meio de contrato entre as partes. O devedor, contudo, continua sendo, oficialmente, o tomador do empréstimo. Se o comprador de gaveta não pagar, o devedor será sujeito, por exemplo, a ter seu crédito negativado, além de ser processado pela instituição financeira.

Antes de financiar

Antes de adquirir um financiamento imobiliário, o consumidor deve:

- Ter em mente o valor do imóvel que deseja;
- Definir o valor que poderá dar de entrada (considere todas as suas economias e o saldo do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS; quanto maior a entrada, melhor). Algumas instituições permitem financiar de 90% a 100% do imóvel;
- Avaliar se a renda mensal é suficiente, ou se será necessário somá-la à de outra pessoa, não necessariamente o cônjuge. O comprometimento máximo com a prestação mensal é, geralmente, de 30% do valor da renda. Algumas instituições permitem até 35% da renda bruta. Deve considerar neste cálculo outro financiamento já contratado;
- Saber que o financiamento costuma ser concedido a pessoas com pelo menos 18 anos. A grande restrição ocorre em relação à idade que o mutuário terá no final do contrato – os limites são de 79 a 80 anos e meio. Ou seja, se você tiver hoje 60 anos, e quiser fazer um financiamento de por 20 anos, algumas instituições lhe negarão o crédito. Essa restrição também poderá ocorrer com o jovem sem renda suficiente, que pretenda colocar o financiamento no nome do pai.



Seguros habitacionais

Ao contratar um financiamento imobiliário, a legislação determina que você também adquira dois seguros. Eles funcionam como uma proteção, caso algum dos eventos cobertos aconteça.

Com esses seguros, o mutuário não receberá nenhuma indenização, já que ambos são voltados especificamente para o contrato de financiamento imobiliário.

MIP (Morte e Invalidez Permanente)

O seguro MIP geralmente cobre os riscos de morte, invalidez permanente por acidente e por doença. É quase um seguro de vida, mas tem as suas peculiaridades, pois foi criado para garantir a quitação ou amortização do saldo devedor.

Vejamos um exemplo: imóvel financiado por um casal e, no meio do contrato, um dos cônjuges falece. O banco irá apurar qual era a importância da renda do falecido no financiamento. Se fosse responsável por 60% do valor da prestação mensal, a seguradora quitaria 60% do financiamento no banco credor. O restante seria assumido pelo outro cônjuge.

O preço do seguro leva em conta somente a idade do proponente, não fazendo nenhuma diferença o sexo, a profissão e os hábitos de vida (por exemplo, se é fumante).

Para contratar o crédito imobiliário, o proponente deverá ser elegível de acordo com as condições de contratação do financiamento. Um dos requisitos é a idade final do mutuário ao fim do contrato.

Pode ser necessário apresentar laudos ou até mesmo realizar exames em função deste seguro. Algumas seguradoras exigem a apresentação de laudo ou exame recente no caso de doenças graves. Podem solicitar, também, a realização de um exame médico a partir de determinada idade, de um montante de capital (geralmente, financiamento de R\$ 500 mil para cima, e de avaliação superior a R\$ 1 milhão) ou de doenças preexistentes.

Neste seguro, não são rejeitadas profissões que costumam ser excluídas em um seguro de vida individual padrão, como bombeiro, petroleiro, piloto e policial. Isso também não se verifica para quem pratica esportes como paraquedismo, mergulho e alpinismo.

As principais exclusões neste seguro são:

- incapacidade temporária do segurado;
- despesas médicas;
- diárias médicas e hospitalares;
- encargos de farmácia;
- honorários para intervenções cirúrgicas;
- despesas de remoção e correlatas;
- doença manifestada em data anterior à assinatura do contrato de financiamento, bem como decorrente de eventos resultantes de acidente pessoal, ocorrido em data anterior à da assinatura do referido contrato;
- morte ou invalidez total e permanente decorrente de ato terrorista;
- morte ou invalidez total e permanente decorrente de epidemias e pandemias oficialmente reconhecidas por autoridade competente, nacional ou internacional;
- morte ou invalidez total e permanente resultante de terremoto ou maremoto, furacões, ciclones, erupções vulcânicas e outras convulsões da natureza.

DFI (Danos Físicos dos Imóveis)

O DFI objetiva proteger o imóvel financiado. No caso de evento externo que ocasione danos parciais ou totais à edificação, reporá a condição do imóvel anterior ao sinistro.

Em sua grande maioria, oferece cobertura para os prejuízos decorrentes de incêndio, desmoraonamento, destelhamento, inundação/alagamento e vendaval. Contudo, somente as paredes da sua casa terão cobertura. Móveis e aparelhos – televisão e sofá, por exemplo – não são cobertos. Por isso, se você tiver um imóvel financiado, contrate somente o seguro residencial para o conteúdo da sua casa, já que a estrutura (paredes) será garantida pelo DFI.

Este seguro não cobre os prejuízos decorrentes de danos decorrentes de má utilização, falta de conservação ou desgaste do imóvel, de erros de projeto e danos decorrentes de vício de construção.

Algumas seguradoras não levam em conta, na precificação do seguro, o tipo de construção (alvenaria e/ou madeira) e se os imóveis estão em construção ou finalizados. Outras, contudo, consideram estas situações para o cálculo do valor do seguro. Não há nenhum tipo de desconto para quem tenha alarme antifurto, sistema de detecção de incêndio e porteiro ou vigia 24 horas.

Assim como os demais do mercado, o DFI leva no máximo 30 dias para prover a indenização ou reposição do bem.

Defeitos

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) determinou alteração no prazo para ingressar com ação contra construtora em virtude de vícios ou defeitos ocultos no imóvel. Antes o tempo de garantia era de cinco anos a partir da liberação do Habite-se. Agora, a prescrição de processo de 20 anos conta a partir do momento da comprovação do erro na estrutura do imóvel, realizada por perícia técnica.

- Se o consumidor comprar um imóvel e este apresentar defeito, o conserto terá de ser realizado em até 30 (trinta) dias a partir da reclamação pelo consumidor. Caso o vício seja de fácil constatação – por exemplo, rachaduras, material em desconformidade com o projeto – esta reclamação pode ser feita em até 90 dias da compra. Quando o vício for oculto – por exemplo, fiação mais fina do que a correta, encanamento de qualidade inferior à contratada – os prazos são os mesmos, mas contados a partir da constatação deste problema.
- Ao constatar um defeito em um imóvel adquirido, notifique o vendedor por escrito, com ciência do recebimento ou por carta com Aviso de Recebimento (AR). Guarde este comprovante. Será prova de que o consumidor reclamou no prazo correto.



- Se o problema não for sanado no prazo de 30 (trinta) dias da notificação, o consumidor poderá solicitar a rescisão do contrato e a devolução das parcelas pagas, abatimento no preço do imóvel ou exigir na Justiça que a construtora cumpra o contratado.
- A garantia vale para imóveis novos ou usados vendidos por construtoras. No caso de imóvel adquirido diretamente de particulares, os prazos são diferentes: cinco anos para exigir seus direitos na Justiça.

Enquanto não for sanado o vício em imóvel novo, o consumidor poderá recusar o recebimento do imóvel, e deixar de pagar o condomínio e os juros enquanto o imóvel não for entregue conforme prometido. Qualquer cobrança neste sentido será abusiva.

Novas regras de qualidade

No ano passado, passou a vigorar a Normativa 15.575/2013, conhecida como Norma de Desempenho de Edificações Habitacionais, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Esse dispositivo pode ser a luz no fim do túnel para muitos consumidores que têm sofrido com problemas em casas e apartamentos erguidos por construtoras.

Elas são válidas para todo o país e visam, entre outras melhorias, aos prazos de validade dos componentes utilizados na obra, além de isolamentos acústico e térmico mais eficazes. São 157 regras voltadas ao conforto dos moradores, a partir de uma metodologia em linha com as tendências internacionais.

- Por exemplo, paredes que separam as áreas privativas das comuns devem ter uma redução sonora de 40 decibéis. Nos pisos, a diminuição é de 45 decibéis. O objetivo é evitar brigas e discussões por causa de barulho.

As novas edificações devem especificar no memorial descritivo que o imóvel está de acordo com esta norma da ABNT. Nos casos de irregularidades no material de isolamento acústico, por exemplo, o cliente poderá acionar a Justiça, com base no Código de Defesa do Consumidor (CDC), em até cinco anos.

Entrega das chaves

Atenção aos valores a serem pagos na entrega das chaves e para a vistoria do imóvel, que será feita após a expedição do auto de conclusão - Habite-se. A liberação de financiamento ao consumidor também dependerá da expedição do Habite-se. Informe-se sobre os casos passíveis de rescisão e se estão fixadas as condições para devolução dos valores pagos, no caso de inadimplência do adquirente.

Desistência da compra

O Código de Defesa do Consumidor estabelece que, nas vendas fora do estabelecimento comercial, o consumidor poderá desistir da compra em um prazo de até sete dias, a contar de sua assinatura. Poderá, ainda, receber corrigidos os valores pagos.

A quem recorrer

Ouvidorias dos bancos

Acesse a lista em <http://www.bcb.gov.br/fis/info/ouvid.asp?idPai=OUVIDBANCOS>

Banco Central

Solicitação de informações <http://www.bcb.gov.br/?ATENDIMENTO>

Nessa página, há quatro opções de contatos:

1. Solicitação de informações (Perguntas mais frequentes; Registre sua demanda);
2. Reclamações contra instituições financeiras e administradoras de consórcio (Perguntas mais frequentes; Registre sua reclamação ; Ranking das instituições mais reclamadas);
3. Sugestões, elogios, críticas, denúncias e reclamações sobre o Banco Central (Ouvidoria);
4. Audiências e Processos na Procuradoria-Geral.

Superintendência de Seguros Privados (Susep): 0800 021 8484.

Registro de reclamações:

www.susep.gov.br/setores-susep/seger/coate/orientacoes-para-registro-de-reclamacoes

Informações: www.acessoainformacao.gov.br/sistema/site/index.html?ReturnUrl=%2fsistema%2f

Abraçefi (Associação Brasileira dos Correspondentes de Empréstimo e Financiamento Imobiliário) – www.abracefi.org.br

Procon (encontre o mais próximo no endereço:

<http://www.portaldoconsumidor.gov.br/procon.asp>).

PROTESTE – www.proteste.org.br. Para orientação da PROTESTE, associados podem entrar em contato pelos telefones (11) 4003-3907 (São Paulo), ou (21) 3906-3900 (Rio de Janeiro e demais estados).

Se ainda não for associado, entre em contato com nossa Central de Atendimento pelo telefone (21) 3906-3906, ou acesse o site www.proteste.org.br.

PROTESTE, a serviço do consumidor

A PROTESTE completa 13 anos em 2014, sempre a serviço do consumidor brasileiro. É a maior organização privada de defesa do consumidor da América Latina, com quase 300 mil associados.

Seus testes comparativos têm ajudado a acelerar mudanças em práticas produtivas e de vendas de produtos e serviços, aumentando a segurança e melhorando o custo-benefício nas relações de consumo.

Suas publicações são fundamentais a este trabalho. Em março de 2002, foi lançada a primeira delas, a revista ProTeste, na qual são publicados testes de produtos e serviços. Em abril de 2006, a associação intensificou esse apoio aos consumidores com a revista DINHEIRO & DIREITOS. A mais recente publicação é a ProTeste Saúde, que enfoca temas relevantes para saúde e qualidade de vida.

Em cada edição, os associados da PROTESTE recebem informações para que tenham mais condições de exercer seus direitos ao comprar produtos e serviços.

A associação também elaborou, ao longo de sua existência, dossiês que têm auxiliado o consumidor. Nos últimos anos, tem produzido cartilhas de esclarecimento sobre temas de interesse do consumidor, como as de Portabilidade do Crédito Imobiliário: **www.proteste.org.br/cartilhas/portabilidade-do-credito-imobiliario** e de Orçamento Doméstico: **www.proteste.org.br/cartilhas/orcamento-domestico**

A revista D&D (Dinheiro & Direitos) concentra as matérias com foco em finanças pessoais. A publicação aborda temas como crédito imobiliário, endividamento, mi-lhagem, seguros, financiamento de automóveis, cartão de crédito, aplicações, Custo Efetivo Total, auxílio financeiro temporário, crédito pessoal, dentre outros.

Associados e consumidores em geral contam com as cartilhas, calculadoras e simuladores, como instrumentos para enfrentar os desafios financeiros do cotidiano.

Por exemplo, o Simulador de Crédito Imobiliário:

www.proteste.org.br/simulador/credito-imobiliario



www.proteste.org.br 