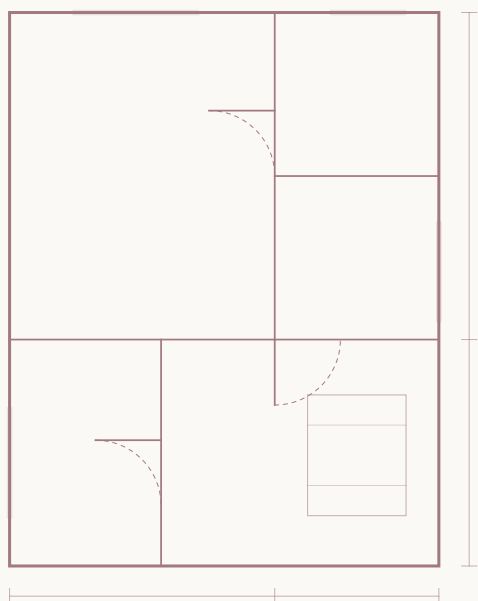


Dra. Débora Roman

Advogada · OAB/SP 390.551

Guia do Comprador de Imóvel na Planta

O que conferir em cada etapa da aquisição, da assinatura do contrato aos problemas que aparecem depois da mudança.



DIREITO IMOBILIÁRIO
SÃO PAULO, SP

ANTES DE COMEÇAR

Como usar este guia

Este guia reúne os pontos que merecem conferência em cada etapa da compra de um imóvel na planta. A ordem acompanha a própria aquisição, do contrato assinado até os problemas que só aparecem com o uso do imóvel.

Ele não substitui a leitura do seu contrato nem a análise da sua situação. Serve para organizar o que olhar, o que perguntar e o que guardar. Muita coisa que vira discussão anos depois já estava escrita nos documentos desde o início.

Os quadros com caixas de marcação podem ser impressos e usados como checklist durante uma reunião com a construtora, no dia da vistoria ou na entrega das chaves.

NESTA EDIÇÃO

01	O contrato	pág. 3
02	A obra e o atraso	pág. 4
03	INCC e a evolução do saldo	pág. 5
04	Financiamento	pág. 6
05	Vistoria	pág. 7
06	Entrega das chaves	pág. 8
07	Condomínio e IPTU	pág. 10
08	Depois da entrega	pág. 11
09	Distrato	pág. 12
10	Parcelas em atraso e notificação	pág. 13

ETAPA 01

O contrato

Boa parte das dúvidas que aparecem anos depois já estava escrita no contrato. Vale reler com calma, mesmo depois de assinado.

CONFIRA NO SEU CONTRATO

☐ **Prazo de conclusão do empreendimento**

A data prevista para a obra terminar e a forma como ela é contada.

☐ **Período de tolerância**

Prazo adicional previsto em contrato e as condições em que ele se aplica.

☐ **Índice de reajuste das parcelas**

Qual índice foi previsto para a fase de obras e a partir de quando ele incide.

☐ **Comissão de corretagem**

Forma de contratação, informação prévia e valores envolvidos.

☐ **Planta, metragem e memorial descritivo**

Características prometidas, acabamentos, dimensões e especificações da unidade.

☐ **Vaga de garagem**

Localização, dimensões, vinculação à unidade e condições de utilização.

☐ **Condições de pagamento do saldo**

O que vence durante a obra, o que fica para a entrega e o que depende de financiamento.

☐ **Obrigações previstas para cada parte**

O que cabe à construtora, o que cabe a você e o que acontece em caso de descumprimento.

Guarde a versão assinada completa. Contrato, aditivos, anexos, memorial descritivo e a planta da unidade. Documento incompleto atrapalha qualquer análise posterior.

ETAPA 02

A obra e o atraso

A data do Habite-se nem sempre é a data da entrega.

A conclusão administrativa da obra e a possibilidade efetiva de o comprador utilizar o imóvel são situações que precisam ser analisadas dentro do contexto contratual e fático. Entre uma coisa e outra pode existir um intervalo relevante.

A SEQUÊNCIA COSTUMA SER ESTA

Prazo contratual → Tolerância → Habite-se → Vistoria → Correções → Entrega efetiva

ANOTE AS DATAS E GUARDE OS REGISTROS

☐ **Data prevista no contrato**

E a data em que o período de tolerância terminou.

☐ **Data de emissão do Habite-se**

Costuma ser informada pela construtora ou obtida junto ao município.

☐ **Data em que o imóvel ficou disponível para você**

O dia em que as chaves foram efetivamente entregues e o imóvel pôde ser usado.

☐ **Comunicações recebidas no período**

E-mails, cartas, mensagens e avisos sobre o andamento da obra.

☐ **Cobranças mantidas durante a espera**

Parcelas, reajustes e encargos exigidos enquanto o imóvel não era entregue.

☐ **Despesas que você teve por causa da demora**

Aluguel, mudança, armazenagem e outros custos com comprovante.

O atraso pode repercutir nas despesas do comprador, nas cobranças mantidas no período, no financiamento imobiliário, nas condições econômicas originalmente disponíveis e nas obrigações previstas no contrato. Cada uma dessas repercussões depende de documentos.

ETAPA 03

INCC e a evolução do saldo

O INCC acompanha a variação de custos da construção civil. Contratos de imóvel na planta costumam prever a atualização das parcelas por esse índice durante a fase de obras.

A existência de previsão contratual de reajuste não dispensa a conferência da forma como o cálculo foi realizado. É comum que o saldo cresça mais do que o comprador esperava e que ninguém explique exatamente por quê.

PONTOS QUE MERECEM ATENÇÃO

- ☐ **Período de incidência**
A partir de quando o índice passou a ser aplicado e até quando.
- ☐ **Índice previsto contratualmente**
Confira se o índice aplicado é o mesmo que está escrito no contrato.
- ☐ **Forma de atualização**
Periodicidade e base de cálculo utilizadas.
- ☐ **Composição do saldo**
Quanto do saldo é principal, quanto é reajuste e quanto são encargos.
- ☐ **Cobranças posteriores ao período esperado**
Reajustes que seguiram sendo aplicados depois do prazo de entrega.
- ☐ **Valores acumulados**
Some quanto foi pago de reajuste ao longo de todo o contrato.
- ☐ **Memória de cálculo**
Peça por escrito e guarde a resposta, inclusive se ela não vier.

Peça a memória de cálculo por escrito. Sem ela, não é possível conferir se o índice aplicado corresponde ao previsto no contrato nem verificar o período de incidência. O pedido por escrito também registra a data em que a informação foi solicitada.

ETAPA 04

Financiamento

Quando a etapa do financiamento demora, as condições disponíveis no mercado podem ser outras.

Alterações nas condições de mercado não significam automaticamente responsabilidade da construtora. Entretanto, quando a demora relacionada ao empreendimento impede a contratação no momento inicialmente possível, documentos e circunstâncias precisam ser analisados.

GUARDE ESTES DOCUMENTOS

☐ **Simulações bancárias antigas**

Mostram a taxa, a prestação e o custo total que estavam disponíveis naquele momento.

☐ **E-mails e mensagens trocados com o banco**

Registram datas, exigências e respostas.

☐ **Propostas recebidas**

Mesmo as que não foram aceitas.

☐ **Aprovações de crédito**

Com a data de emissão e o prazo de validade.

☐ **Contrato de financiamento celebrado depois**

Permite comparar a condição obtida com a que existia antes.

☐ **Comunicações da construtora sobre a documentação**

Prazos informados para registro, individualização da matrícula e liberação dos documentos exigidos pelo banco.

A comparação que interessa é entre a condição que estava disponível quando a contratação era esperada e a condição praticada quando ela se tornou possível. Sem documentos das duas datas, não há o que comparar.

ETAPA 05

Vistoria

A vistoria não é uma formalidade. É o momento em que o estado real do imóvel fica registrado.

Encontrar problemas não significa que o comprador deva simplesmente aceitá-los para receber as chaves. O que não foi anotado nesse dia fica bem mais difícil de demonstrar depois.

O QUE CONFERIR NO IMÓVEL

☐ Pisos, paredes e forros☐ Portas, janelas e esquadrias☐ Instalações elétricas☐ Instalações hidráulicas☐ Revestimentos e acabamentos☐ Louças, metais e bancadas☐ Vaga de garagem☐ Áreas comuns e equipamentos

SEIS HÁBITOS QUE MUDAM A QUALIDADE DA PROVA

01 Fotografe

Imagens com data ajudam a demonstrar em que condições o imóvel estava no dia.

02 Registre por escrito

Pendência que não entrou no relatório é bem mais difícil de comprovar depois.

03 Guarde os relatórios

Cada conferência gera um documento. Guarde todos, inclusive os das vistorias reprovadas.

04 Não ignore pendências

Aceitar o imóvel com problemas em aberto para agilizar a entrega costuma dificultar a discussão posterior.

05 Compare as vistorias

A comparação entre uma conferência e outra mostra o que foi de fato reparado.

06 Guarde as comunicações

Mensagens, e-mails e protocolos registram o que foi prometido e em que data.

ETAPA 06

Entrega das chaves

A entrega das chaves é uma conquista importante, mas também é o momento de conferir se as condições financeiras, documentais e físicas da aquisição estão de acordo com o que foi contratado.

Esta é a parte mais longa do guia de propósito. É o dia em que mais coisas acontecem ao mesmo tempo e em que mais documentos são assinados.

01 INCC e evolução das parcelas

Período de incidência, índices aplicados e evolução das parcelas ao longo do contrato.

02 Saldo devedor apresentado na entrega

Recebeu um saldo maior do que esperava? Solicite a composição dos valores e verifique parcelas, reajustes, encargos e cobranças acumuladas.

03 Pagamento como condição para entrega das chaves

Antes de pagar, compreenda exatamente a origem da cobrança e a sua previsão contratual.

04 Vistoria do imóvel

Pisos, paredes, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas, portas, janelas, revestimentos e acabamentos. Fotografe e registre formalmente todas as pendências.

05 Vistoria reprovada e nova entrega

Registre as inconformidades, os reparos prometidos e as datas das novas vistorias.

06 Documentos para assinatura

Leia com atenção termo de entrega, termo de vistoria, declarações de quitação, reconhecimento de saldo e demais documentos. Guarde cópia de tudo o que assinar.

07 Receber as chaves e questionar valores

A entrega física do imóvel, a discussão sobre cobranças e o conteúdo dos documentos assinados são questões distintas. Não presuma que são a mesma coisa.

08 Atraso na entrega

Confira o prazo do contrato, o período de tolerância e a data em que o imóvel efetivamente ficou disponível.

CONTINUAÇÃO

09 Financiamento mais caro

Se você possuía simulações ou aprovação bancária anterior e só conseguiu financiar depois, guarde esses documentos.

10 Condomínio

Confira a partir de qual período as cotas estão sendo cobradas e compare com a data em que o imóvel ficou disponível para você.

11 IPTU

Verifique a competência das cobranças e se existem valores referentes a período anterior à entrega.

12 Individualização da matrícula

A abertura e a individualização da matrícula da unidade integram a regularização do empreendimento. Cobranças por esse custo merecem verificação.

13 Vaga de garagem

Localização, dimensões, identificação, obstáculos, pilares, espaço de manobra e correspondência com a documentação da aquisição.

14 Metragem e características da unidade

Compare o imóvel recebido com a planta, o memorial descritivo e as especificações contratadas.

15 Áreas comuns

Observe se lazer, equipamentos e demais estruturas prometidas estão disponíveis e em condições de utilização.

16 Depois da entrega

Guarde contratos, comprovantes, relatórios de vistoria, fotografias e conversas. Alguns problemas surgem só com o uso do imóvel.

Uma distinção que gera confusão. A taxa de individualização da matrícula da unidade não se confunde com as despesas posteriores de registro da aquisição do imóvel em seu nome. São coisas diferentes e merecem conferência separada.

ETAPA 07

Condomínio e IPTU

Estão cobrando valores anteriores à sua posse?

A distância entre a data do Habite-se e a data em que o imóvel ficou efetivamente disponível costuma explicar boa parte das dúvidas sobre essas cobranças.

DUAS DATAS QUE NEM SEMPRE COINCIDEM

Data do Habite-se

Marca a conclusão administrativa da obra perante o município.

Data da disponibilização

Marca o momento em que o imóvel passou a ficar disponível para você.

O QUE CONFERIR

- ☐ A partir de qual competência as cotas de condomínio estão sendo cobradas
- ☐ A data em que o imóvel ficou efetivamente disponível
- ☐ O que diz a convenção do condomínio sobre o início do rateio
- ☐ A competência de cada cobrança de IPTU recebida
- ☐ A existência de valores relativos a período anterior à entrega

Isso não significa que toda cobrança relativa a período anterior à posse seja indevida. A verificação depende do contrato, da convenção do condomínio e da data em que o imóvel ficou efetivamente disponível.

ETAPA 08

Depois da entrega

Recebeu as chaves? A relação com a construtora não necessariamente terminou.

Alguns problemas, como infiltrações, falhas de impermeabilização, ruídos e defeitos em instalações, podem surgir somente após o uso do imóvel.

O QUE COSTUMA APARECER

☐ Infiltrações☐ Problemas acústicos☐ Instalações hidráulicas☐ Instalações elétricas☐ Esquadrias☐ Impermeabilização☐ Acabamentos☐ Áreas comuns☐ Vagas☐ Metragem

AO IDENTIFICAR UM PROBLEMA

01 Registre por escrito junto à construtora

Use o canal oficial e guarde o número de protocolo.

02 Fotografe e filme

Antes de qualquer reparo, registre a situação como ela está.

03 Guarde as respostas e os prazos informados

Inclusive quando a resposta não vier.

04 Anote as datas

Quando o problema apareceu, quando foi comunicado e quando foi atendido.

ETAPA 09

Distrato

Não consegue ou não deseja continuar com o imóvel?

O encerramento do contrato tem consequências financeiras que dependem do que foi assinado, do quanto já foi pago e do motivo pelo qual a compra não seguiu adiante.

O QUE PRECISA SER LEVANTADO

☐ **Valores pagos**
Extrato completo, incluindo sinal, parcelas, reajustes e encargos.

☐ **Retenções previstas no contrato**
Percentuais e a base sobre a qual eles incidem.

☐ **Comissão de corretagem**
Valor pago, para quem foi pago e como foi contratada.

☐ **Patrimônio de afetação**
Se o empreendimento foi submetido a esse regime.

☐ **Financiamento inviabilizado**
Se a compra parou por negativa ou demora na etapa do financiamento.

☐ **Motivo do encerramento**
A quem se atribui a causa do fim do contrato.

☐ **Prazo e forma de restituição**
Como e em quanto tempo os valores seriam devolvidos.

Desconfie de percentual prometido antes da análise. Não existe número de devolução que possa ser informado antes da leitura do contrato e do histórico de pagamentos. Qualquer valor citado antes disso é chute.

ETAPA 10

Parcelas em atraso e notificação

Esta é a única parte deste guia com prazo correndo.

O recebimento de uma notificação da construtora, instituição financeira ou Cartório de Registro de Imóveis relacionada a parcelas em atraso merece atenção imediata.

Dependendo da estrutura do contrato e das garantias constituídas, a legislação admite procedimentos extrajudiciais que podem avançar sem a necessidade de uma ação judicial tradicional.

O QUE DEVE SER VERIFICADO NA NOTIFICAÇÃO

- ☐ **Quem realizou a notificação**
Construtora, instituição financeira ou Cartório de Registro de Imóveis.
- ☐ **Quais valores estão sendo cobrados**
Parcelas, encargos e a composição apresentada.
- ☐ **Qual prazo foi concedido**
E quando esse prazo começou a correr.
- ☐ **Qual procedimento está sendo adotado**
E em que fase ele se encontra.
- ☐ **Qual garantia foi constituída no contrato**
A estrutura da garantia muda o caminho que o procedimento segue.

Não ignore uma notificação relacionada ao seu imóvel. O fato de não existir uma ação judicial em andamento não significa que nenhuma medida esteja sendo adotada. Existem procedimentos extrajudiciais que podem avançar diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis, conforme o contrato e a garantia existente. Se existe prazo em andamento, procure orientação antes que ele termine.

PARA GUARDAR

Pegou as chaves? Guarde os documentos.

Se você guardar apenas uma coisa deste guia, que seja esta página.

Quase toda análise de uma situação envolvendo imóvel na planta começa pelos documentos. Quando eles existem e estão organizados, a conversa avança rápido. Quando não existem, boa parte do que aconteceu simplesmente não pode ser demonstrada.

☐ **Contrato assinado, com aditivos, anexos e memorial descritivo**

☐ **Extrato completo de pagamentos**

☐ **Memória de cálculo dos reajustes**

☐ **Simulações, propostas e aprovações de financiamento**

☐ **Relatórios de todas as vistorias**

Inclusive os das conferências reprovadas.

☐ **Fotos e vídeos com data**

☐ **Termos assinados na entrega**

Termo de entrega, termo de vistoria, quitação e reconhecimento de saldo.

☐ **Comunicações com a construtora**

E-mails, mensagens, cartas e protocolos de atendimento.

☐ **Boletos e cobranças de condomínio e IPTU**

☐ **Notificações recebidas**

Guarde o envelope e registre a data em que chegou.

PRÓXIMO PASSO

Quer entender melhor a sua situação?

Cada empreendimento, contrato e histórico de aquisição possui particularidades. Se algum ponto deste guia acendeu uma luz amarela, o caminho é olhar os seus documentos e não a regra geral.

Aponte a câmera do celular para o código ao lado e a conversa já começa no WhatsApp.

Dra. Débora Roman

OAB/SP 390.551

WhatsApp (11) 95193-4132

debora.roman@adv.oabsp.org.br

@debora_roman_advogada

Avenida Paulista, 1636, Sala 1105

Cerqueira César, São Paulo, SP



FALAR PELO WHATSAPP

Este material possui caráter exclusivamente informativo e não substitui a análise individualizada do contrato e das circunstâncias de cada aquisição. Nenhuma informação aqui apresentada constitui promessa de resultado.