

## FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

### ANTES DE FINANCIAR

#### 1. Planejamento Financeiro

- Verifique sua capacidade de pagamento.
- Renda comprometida não deve ultrapassar **30% da renda mensal**.
- Tenha pelo menos **20% do valor do imóvel** para entrada.
- Preveja situações como separação, doença ou desemprego — o banco não flexibiliza parcelas nesses casos.
- Exija **planilha da evolução da dívida** (direito previsto no art. 6, III do CDC).

#### 2. Seguro Obrigatório

- Cobre **morte ou invalidez** de quem compõe a renda.
- Quita apenas a **parte proporcional** daquele que faleceu ou ficou inválido.
- Certifique-se de que a divisão da renda conste expressamente no contrato.



### DOCUMENTAÇÃO E CUIDADOS

#### 3. Verifique a documentação do imóvel

- **RGI (Registro Geral de Imóveis)**: verifica penhora, hipoteca etc.
- **Certidão de IPTU**: verifica débitos com a prefeitura.
- **Ações judiciais dos proprietários anteriores**: consulte TJ ou Justiça Federal.
- **Imóveis na planta**: pesquise sobre a construtora (Procon, Reclame Aqui, Consumidor.gov.br).

#### 4. Local e condições do imóvel

- Avalie o **memorial descritivo** e **planta do empreendimento**.
- Confira se está em área de risco, tipo de material usado e se há previsão de **desapropriação urbana**.



### VISTORIA E PROBLEMAS NO IMÓVEL

#### 5. Faça uma vistoria profissional

- Avalie infiltrações, rachaduras, fiação, etc.
- **Vícios ocultos**: podem ser reclamados em até **90 dias** (defeitos comuns) ou **5 anos** (risco à saúde e segurança).
- Notifique a construtora por **carta com AR**.



### RESCISÃO DO CONTRATO

#### 6. Imóvel na planta e inadimplência

## FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

- É possível rescindir, mas depende do contrato.
- O banco pode **leiloar o imóvel** por inadimplência (alienação fiduciária ou hipoteca).
- Tente **venda com transferência de financiamento**.
- O **STJ excluiu a aplicação do CDC** para contratos com cláusula de alienação fiduciária em caso de inadimplência.

### TAXAS ABUSIVAS E CUIDADOS

#### 7. Taxa SATI – ilegal

- Serviço de assessoria cobrado indevidamente.
- Pode exigir **devolução em dobro** em até 3 anos (prazo em análise para até 10 anos).
- Cabe também pedido de **danos morais e materiais**.

#### 8. Juros de obra

- Legal se a obra estiver dentro do cronograma.
- **Cobra-se pela antecipação de crédito à construtora.**
- **Obra atrasada = cobrança ilegal** → cabe reembolso judicial.

### ATRASSO NA OBRA

#### 9. Entrega atrasada do imóvel

- Prazo de tolerância: **até 180 dias** (se previsto no contrato, após Lei nº 13.786/2018).
- Após esse prazo:
  - Pode rescindir o contrato e receber valores pagos corrigidos.
  - Ou aceitar o imóvel e cobrar **multa de 1% por mês** de atraso (sobre valores pagos).
- **Prazo de prescrição: até 10 anos.**

#### 10. Desistência por atraso

- Notifique a construtora e peça devolução em até **60 dias** (art. 43-A da Lei de Incorporações).
- Sem acordo, é possível:
  - Ação judicial com **pedido de tutela de urgência**.
  - Restituição imediata de até **100% ou 75%** do valor pago.
  - Pedir **indenização por danos morais e materiais**.

### APOIO E ORIENTAÇÃO

#### 11. A AMJ Imóveis pode ajudar

- Dá suporte ao consumidor: orientação, negociação e ações judiciais.