

2ª edição

Cartilha do Mutuário de Imóveis na Planta

ENTREGA DAS CHAVES



DISTRIBUIÇÃO
GRATUITA


AMSPA
juntos somos +



Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências

Cartilha do Mutuário de Imóveis na Planta

ENTREGA DAS CHAVES

A AMSPA pretende com esta cartilha, ajudá-lo, de um modo simples e prático. Apresentamos perguntas e respostas de extrema importância para VOCÊ, mutuário, que pretende comprar o seu primeiro imóvel com as vantagens da compra na planta ou para aquele que queira investir no ramo.

Enfim, você poderá contar com a AMSPA, entidade que lhe prestará todas as informações necessárias, em todas as etapas na compra do seu imóvel, para que realize um bom negócio: O SONHO DA CASA PRÓPRIA!!!

Um forte abraço e boa leitura,


Marco Aurélio Luz
Presidente AMSPA.

1. Assim que eu pegar as chaves, qual o primeiro procedimento?

R: Fazer uma vistoria minuciosa do interior do imóvel. Começando pelos sistemas elétricos e hidráulicos, incluindo, canalização de esgotos, grelhas, nível de escoamento da água, tanto nos banheiros como na cozinha e outros locais laváveis.

Torneiras com vazamento e a força da água.

Nível do local sobre o qual será instalado o box dos banheiros para que não haja vazamentos durante os banhos.

As janelas e portas. Verificar as medidas e o material empregado, o funcionamento das fechaduras.

Os pisos e contra-pisos, rodapés. Medir cada compartimento para ver se são as mesmas medidas constantes da planta, lembrando que a tolerância para mais ou para menos é no máximo de 5 cms.

Medir a altura do piso ao teto verificando se foi obedecido o constante da planta.

No total da medida quadrada do imóvel, verificar se corresponde ao mínimo do constante da planta e do contrato.

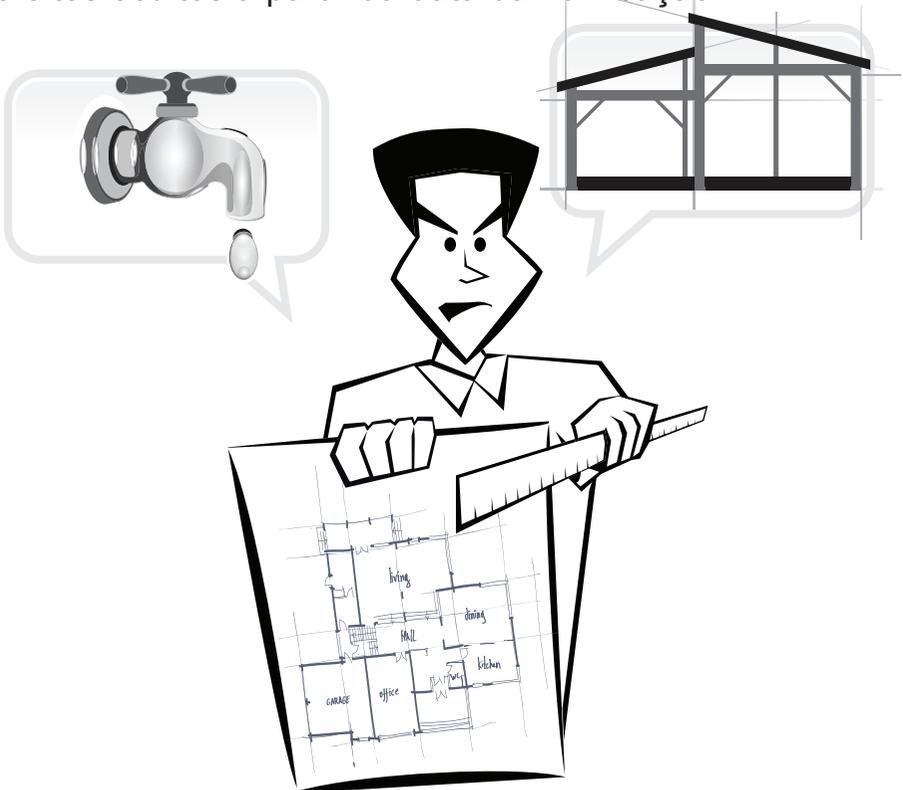


2. Qual o prazo que tenho para reclamar os defeitos que encontrei?

R: Defeitos aparentes na vistoria, prazo de 90 dias. Defeitos ocultos prazo de 1 ano a contar do dia em que o vício ou defeito apareceu.

3. Qual o prazo para reclamar os defeitos da área comum do prédio?

R: Após a eleição do primeiro síndico na assembleia de instalação do condomínio regularmente convocada, o síndico deve determinar a vistoria total de todas as áreas comuns do prédio para verificar se tudo foi construído de acordo com a planta e o memorial descritivo. Os prazos são os mesmos: 90 dias defeitos aparentes e 1 ano defeitos ocultos a partir da data da verificação.



4. Em qual momento devemos começar a pagar o condomínio?

R: A Taxa Condominial é dividida em duas partes:

1ª depois da entrega das chaves antes da assembleia de especificação do condomínio, quando a Incorporadora/Construtora, mediante prestação de contas que deve acompanhar o boleto de cobrança, tem direito a se ressarcir das despesas que está fazendo para manter o prédio em condições de habitabilidade. Mas, quem não recebeu as chaves não está obrigado ao pagamento, somente os compradores que já receberam as chaves.

2ª depois da assembleia de instalação do condomínio quando o síndico já deve apresentar o orçamento para 12 meses de “Taxa de Condomínio”, previsão que deve ser feita pela nova administração (síndico e Conselho Fiscal) com a colaboração da própria construtora ou da administradora que eventualmente vai ser contratada para administrar o prédio.



5.A metragem do apartamento-casa, não esta conferindo com o contratado, o que devo fazer?

R: Na vistoria do comprador, ele deve medir cada compartimento. A tolerância está no contrato, geralmente 5 cms ou para mais ou para menos. Sendo para menos no prazo de 90 dias, apresentar, por escrito, a reclamação para a Construtora. Interessando ao comprador continuar com o imóvel apesar disso, ele deverá negociar com a Construtora o abatimento no preço, no mínimo proporcional à metragem encontrada a menor. Havendo prejuízo considerável em face da metragem menor, o comprador deve exigir um abatimento maior capaz de cobrir despesas extraordinárias que terá para fazer eventuais adaptações para a instalação de móveis e decorações. Sendo medida maior, o acordo deve ser feito com o pagamento da diferença com base no valor original da compra do imóvel, exceto se essa medida maior cause desajuste nas guarnições do imóvel quando a responsabilidade inverte, passa a ser da construtora.

6.Devo fazer a escritura assim que pegar as chaves?

R: Nem sempre isso é possível porque o simples fato do imóvel já está pronto para ser habitado, pode ocorrer que a construtora, ainda, não obteve o “habite-se” e, conseqüentemente, a especificação do empreendimento no Registro de Imóveis ou esteja com problemas tributáveis como INSS e IR. Quando isso acontece não é possível lavrar a escritura e se por acaso do Tabelião a escritura for outorgada, não consegue o registro dela no Cartório de registro de imóveis. Mas, tão logo isso esteja superado, é bom fazer o quanto antes a outorga e registro da escritura para que o imóvel não permaneça em nome da construtora e ocorrer, de repente, problemas com a empresa que vão atingir todos os seus bens, inclusive os imóveis que ainda estão em seu nome.

7. Encontrei alguns itens que não conferem com o memorial descritivo, o que devo fazer?

R: Reclamar por escrito à construtora em forma de notificação extrajudicial. Se for sanável, dar o prazo para a correção. Se for insanável, porém, interessa continuar mesmo assim, negociar a indenização. Se não interessa, peça a rescisão contratual exigindo todos os valores pagos em devolução devidamente atualizados, mais os prejuízos que comprovar que foram suportados, até mesmo “lucros cessantes” por não ter podido negociar o imóvel ou alugado para terceiro.

8. Qual o prazo para reclamar defeitos que não estavam aparentes?

R: 1 ano a contar da data que observou o defeito ou vício.

9. A AMSPA disponibiliza um representante para me ajudar a fazer as devidas conferências?

R: No momento, é a única associação que está muito bem estruturada para prestar esse serviço aos seus associados.



10.A algum documento que devo assinar na entrega das chaves?

R: Sim, apenas deve ler o documento ou levar para ser lido na AMSPA, pois dele não pode constar que já fez a vistoria e achou tudo perfeito.

11.Posso modificar a planta do meu apartamento sem perder a garantia?

R: Todo empreendimento que ainda está na planta, o comprador pode contratar de forma adicional, as mudanças que deseja fazer no interior do imóvel que está comprando. Para esse pedido de mudança, a construtora estabelece um prazo máximo porque ela precisa fazer as alterações na municipalidade. Fora desse prazo não pode mais.

O Comprador deve pedir, antes, um orçamento por escrito para saber quanto vai precisar despende a mais nessa(s) mudança(s) e a forma de pagamento. Tudo isso deve estar pronto antes da vistoria da municipalidade senão pode comprometer a expedição do “habite-se”.

12.Posso pedir mudanças nas áreas comuns?

R: Da mesma forma, ainda na planta, os compradores devem formar uma Comissão de Representantes” para acompanhar e fiscalizar as obras e em assembleia observarem falhas na planta.

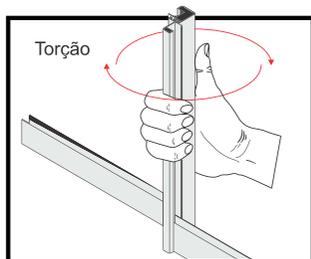


ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

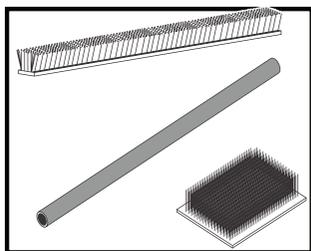
Para a avaliação da qualidade das esquadrias de alumínio, porta ou janela, deve-se observar e exigir da construtora alguns itens:

- Nome ou marca do fabricante, identificados com algum tipo de etiqueta. A garantia do fabricante para danos aparentes é de 90 dias; para componentes (roldanas, braços e fechos) 2 anos; e, para a esquadria (estrutura de alumínio, pintura ou anodização), é de 5 anos.
- A esquadria deve atender a norma técnica ABNT NBR 10821, verificando se o produto está adequado à Região do País e altura da edificação em função da força do vento para qual a esquadria foi projetada.

Faça algumas verificações:

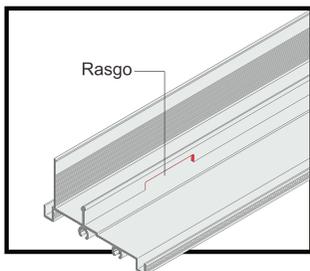


- Manuseie os perfis para certificar-se de que foram utilizados materiais resistentes, que não demonstrem fragilidade ao serem forçados (conforme figura) e não se esqueça de também verificar se os parafusos são de aço inox, utilizando um ímã, pois o inox não atrai o ímã.

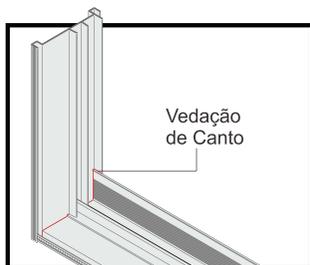


- Verifique o funcionamento e a presença dos componentes - como borrachas, escovas, fechos, roldanas e braços entre outros - que atendam as condições mínimas exigidas e desempenho quanto ao manuseio e vedação da esquadria.

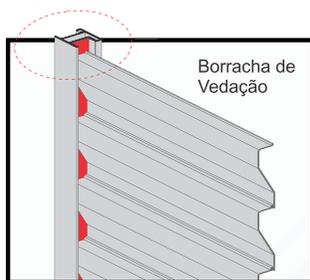
A regulagem perfeita da esquadria feita pelo fabricante garante o bom funcionamento, aumentando a vida útil.



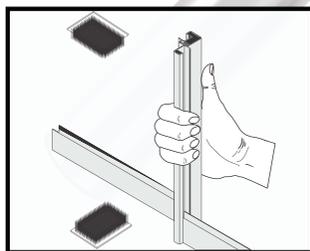
- Veja se há rasgos de saída d'água com dimensões retangulares e bem acabada. Esta situação demonstra que a esquadria foi fabricada de forma a proporcionar o rápido escoamento de água acumulada no trilho.



- Verifique, no encontro dos perfis, a presença de silicone ou espuma de vedação, pelo lado interno.



- Veja se as venezianas apresentam aspecto de um painel único, com vedações laterais que impedem o incômodo da vibração das palhetas e eliminam frestas de luz entre o painel e o perfil, possibilitando infiltrações de água e ar.



- Confira a presença de escovas de vedação no encontro central dos perfis das folhas. Vedação superior e inferior (peças em nylon com escova) posicionado nos trilhos acima e abaixo do encontro das folhas. A verificação de vedação de uma esquadria é bem prática. Ao

apagar a luz do cômodo e fechar a esquadria, não se pode ver frestas de luz, a não ser pela veneziana ventilada. Caso seja verificada passagem de luz entre as folhas e os perfis laterais, significa que passará água, ar e ruído, estando em desacordo com as Normas Técnicas das esquadrias.

AFEAL

Associação Nacional de Fabricantes de Esquadrias de Alumínio



A AFEAL-Associação Nacional de Fabricantes de Esquadrias de Alumínio, disponibiliza em seu site, uma relação atualizada de empresas participantes do PSQ-Programa Setorial da Qualidade. São empresas que são sistematicamente avaliadas quanto ao cumprimento das Normas Técnicas. Para saber sobre o uso, manutenção e limpeza das esquadrias de alumínio, consulte o site da AFEAL.

www.afeal.com.br



movelmar

ambientes planejados

MAXX PRIME



Exclusivo

Todas as outras marcas são planejados, trabalham somente com módulos de medidas já prontas. Adaptando os módulos em seu ambiente. A Movelmar é a pioneira no segmento fazendo armários realmente planejados, com as medidas que o seu ambiente necessita, tanto na altura, largura e profundidade. Assim conseguimos otimizar seu ambiente 100%. Faça uma visita em nossa loja e veja a diferença.

Breve loja em São Caetano do Sul - Rua Alegre, 220

Rua Jurubatuba, 261 SBC - Tel: 4930-3560
email: vendas@maxxprime.com.br

Outros itens que devem ser observados:

- Medida do tamanho da garagem
- Situação da lixeira
- Espaço para o recreio das crianças
- Posição dos elevadores e a falta do dispositivo que faz o elevador descer para o andar mais abaixo e abrir as portas na falta de energia elétrica
- Individualização do gás e da água
- Falta de cisterna com bomba de recalque nos subsolos das garagens para evitar enchentes em dia de chuva
- Grelhas largas para melhor captar as águas de chuva

Quer saber mais?

Visite o endereço: www.amspavistoria.com.br



Como ser associado da AMSPA?

Para tornar-se associado da AMSPA é simples!
Os interessados devem ir a uma de nossas subsedes levando os seguintes documentos:

- CPF, RG e comprovante de endereço,
- Contrato do financiamento,
- CNPJ da construtora.

A Associação fará todo levantamento junto de uma equipe de economista e jurídica especializada no direito imobiliário.

Para mais informações, entre em contato com uma de nossas subsedes:

João Mendes

Praça Dr. João Mendes, 52 - 5º Andar,
conj 501 - Centro São Paulo - SP
Tel.: 011 3292-9230

Tatuapé

Praça Silvio Romero, 190-A
Tatuapé - São Paulo - SP
Tel.: 011 2095-9090

Santos

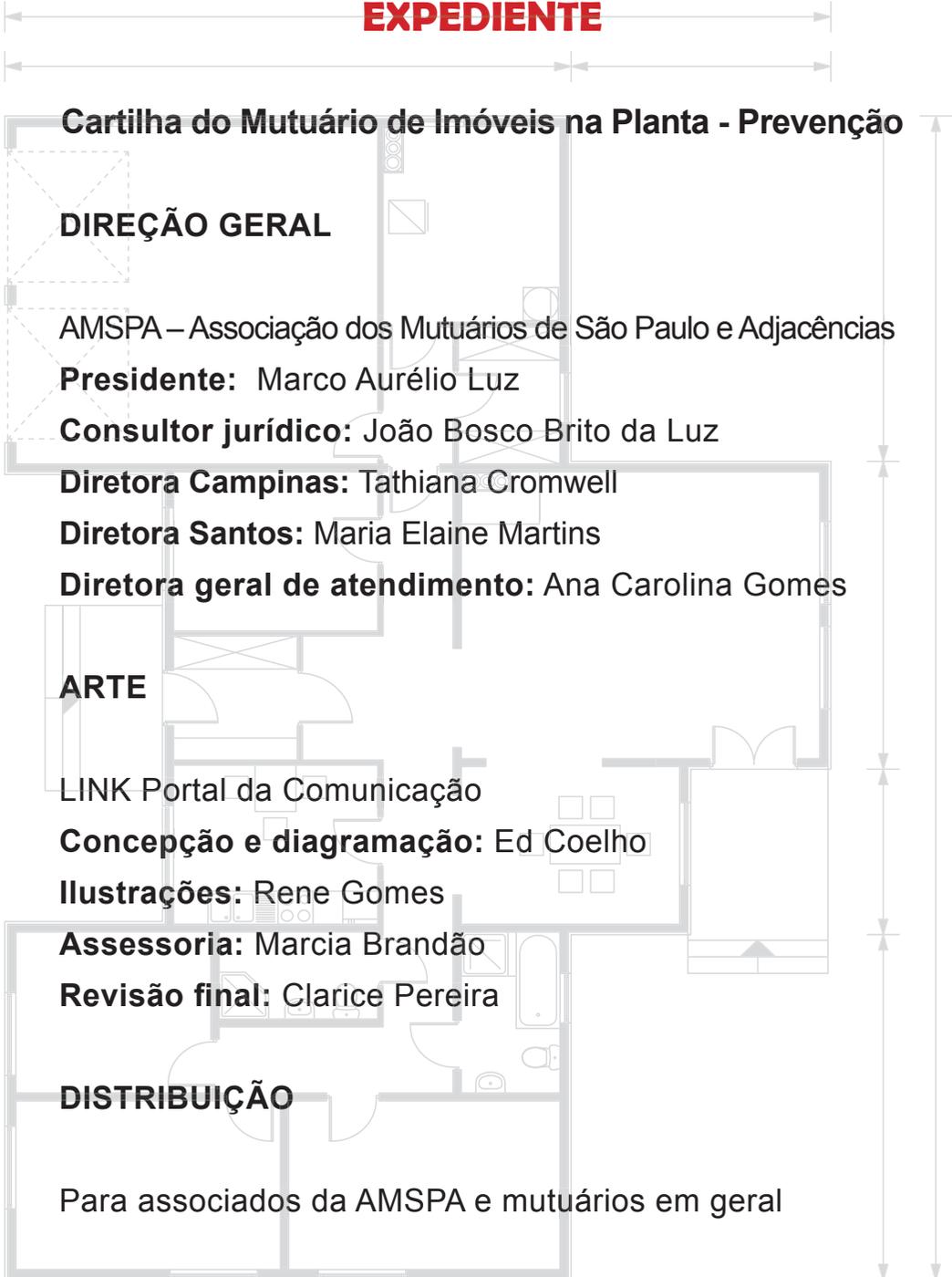
Rua Dr. Carvalho de Mendonça, 224
sala 11 - Vila Belmiro - Santos - SP
Tel.: 013 3252-1665

Campinas

Rua Antônio Cesarino, 133
Bosque - Campinas - SP
Tel.: 019 3236-0566



EXPEDIENTE



Cartilha do Mutuário de Imóveis na Planta - Prevenção

DIREÇÃO GERAL

AMSPA – Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências

Presidente: Marco Aurélio Luz

Consultor jurídico: João Bosco Brito da Luz

Diretora Campinas: Tathiana Cromwell

Diretora Santos: Maria Elaine Martins

Diretora geral de atendimento: Ana Carolina Gomes

ARTE

LINK Portal da Comunicação

Concepção e diagramação: Ed Coelho

Ilustrações: Rene Gomes

Assessoria: Marcia Brandão

Revisão final: Clarice Pereira

DISTRIBUIÇÃO

Para associados da AMSPA e mutuários em geral



Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências

SEDE

Praça Dr. João Mendes, 52 ▪ 5^ª Andar, conj 501
Centro ▪ São Paulo - SP
Tel.: 011 3292-9230

FILIAIS

Rua Paes Leme, 136 Conj. 809 ▪ Pinheiros ▪ São Paulo - SP
Tel.: 011 3019-1899

Praça Silvio Romero, 190-A ▪ Tatuapé ▪ São Paulo - SP
Tel.: 011 2095-9090

Rua Antônio Cesarino, 133 ▪ Bosque ▪ Campinas - SP
Tel.: 019 3236-0566

Rua Dr. Carvalho de Mendonça, 224 ▪ sala 11
Vila Belmiro ▪ Santos - SP
Tel.: 013 3252-1665



www.amspa.org.br