

COMPRA DE IMÓVEL OU LOTE/TERRENO

IMÓVEL USADO

Avalie as condições de habitabilidade, estado de conservação das instalações elétricas e hidráulicas e se há rachaduras, manchas de bolor e umidade. Os documentos essenciais para análise da regularidade do imóvel são a Certidão de Registro de Imóveis, as Certidões Negativas da Justiça Federal, do Distribuidor Cível e do Distribuidor Trabalhista e de débitos de condomínio.

IMÓVEL NA PLANTA

Prazo de entrega e valor das parcelas são o foco principal. Pode ser que você tenha que arcar com as prestações do imóvel e, ao mesmo tempo, com aluguel de outra residência até a conclusão das obras.

Consulte se a planta do imóvel foi aprovada pela Prefeitura Municipal, se a metragem que consta no contrato é idêntica à autorizada e se a incorporação do empreendimento está registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

registrodeimoveis.org.br/servicos-interno/transacoes-imobiliarias

IMÓVEL FINANCIADO PELO SFH

O Sistema Financeiro de Habitação destina-se a financiar a compra de imóveis novos ou usados, inclusive para estrangeiros com visto permanente no Brasil. Suas condições de utilização e a estipulação dos juros são reguladas pelo governo federal. O prazo para pagamento pode ser de até 35 anos e o próprio imóvel serve como garantia.

Para saber se você pode se candidatar a um financiamento pelo SFH é possível fazer uma simulação através do link: caixa.gov.br/voce/habitacao/financiamento-de-imoveis

LOTE/TERRENO

Adquirir lotes/terrenos requer cuidados semelhantes. Em especial, visitar o local; conferir junto a Prefeitura Municipal se o loteamento está regularizado; se possui escritura (documento que garante a validade jurídica da negociação, comprovando a compra e posse do terreno); se não está localizado em área de manancial ou de proteção ambiental e se há restrições para a construção.

NUNCA FIQUE NA RUA

Existem abrigos, onde não é preciso pagar pela estadia. Alguns são administrados pelo poder público e outros são mantidos por organizações sociais. Para conhecer o trabalho e as regras para utilizar a moradia gratuita, acesse:

- **Centro POP:**
capital.sp.gov.br/web/assistencia_social/imigrantes/
ou telefone 156 (somente cidade de São Paulo-SP)
- **Centros de Referência de Assistência Social (CRAS)**
 - gov.br/pt-br/servicos/acessar-o-cras-centro-de-referencia-da-assistencia-social
 - capital.sp.gov.br/web/assistencia_social/w/cras/326712
- **Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS)** capital.sp.gov.br/web/assistencia_social/w/protecao_social_especial/330936
- **Abrigos de parceiros no Brasil:**
help.unhcr.org/brazil/onde-encontrar-ajuda/organizacoes-parceiras-da-sociedade-civil

PROCON-SP – CANAIS DE ATENDIMENTO

-  **Site:** www.procon.sp.gov.br
-  **Ligue 151 (na Cidade de São Paulo)**
De 2ª a 6ª, das 9h às 15h
-  **Atendimento presencial na Cidade de São Paulo necessário agendamento:**
procon.agendasp.sp.gov.br/eagenda.web/procon
-  **Outros municípios:** Consulte a Prefeitura de sua cidade ou site do Procon-SP
-  **Ouvidoria:** fala.sp.gov.br
-  **@proconsp**
-  **@proconspoficial @TVProconSP**

DIREITOS BÁSICOS DO CONSUMIDOR PARA REFUGIADOS E IMIGRANTES

MORADIA

Realização:

PROCONSP

Secretaria da **Justiça e Cidadania** **SÃO PAULO**
GOVERNO DO ESTADO
SÃO PAULO SÃO TODOS

Apoio:

 **UNHCR ACNUR**
Agência da ONU para Refugiados

 **Caritas**
Anjo do Bem de SÃO PAULO

 **FAMBRAS**
FEDERAÇÃO DAS ASSOCIAÇÕES BRASILEIRAS DE MORADIA

 **MISSÃO PAZ**

Todas as pessoas que ingressam no país de forma voluntária ou como refugiadas, independente da nacionalidade, **possuem os mesmos direitos de consumidor assegurados aos brasileiros**, estabelecidos na Lei nº 8.078, de 1990, conhecida como Código de Defesa do Consumidor (CDC).

O Procon-SP é um órgão público criado para proteger e garantir esses direitos, prestando um serviço gratuito aos consumidores.

Os refugiados e imigrantes com documentação provisória têm o direito de obter o CPF (Cadastro de Pessoa Física) emitido pela Receita Federal. Com ele é possível o acesso a serviços básicos gratuitos, como o atendimento médico através do SUS, e a serviços disponíveis no mercado de consumo.

MORADIA

O primeiro passo para o cidadão estrangeiro que quer alugar ou comprar um imóvel ou um lote é procurar uma imobiliária com registro no CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis (www.crecisp.gov.br).

ALUGUEL/LOCAÇÃO

No Brasil, a locação de imóveis feita por intermédio de uma imobiliária é regida pela *Lei do Inquilinato* e se caracteriza como relação de consumo.

Se a pessoa alugar um imóvel diretamente com o proprietário ou sublocar (alugar todo ou parte do imóvel ou um cômodo de alguém que já é inquilino) sem autorização por escrito do proprietário, não estará protegida pela lei do consumidor. Caso ocorram problemas só poderão ser discutidos no Poder Judiciário.

Da mesma forma, a locação informal, ou seja, combinada apenas verbalmente também não é recomendada. A falta de documentação prejudica ações, se houver algum conflito.

Quando for alugar, visite o imóvel escolhido antes de firmar o contrato, que deve ter informações por escrito, tais como nome, endereço e qualificação tanto do locador quanto do locatário e:

- Descrição e endereço do imóvel a ser alugado
- Prazo de vigência do contrato
- Índice de reajuste (a periodicidade é anual)
- Garantia escolhida pelo locatário



ATENÇÃO: a exigência de mais de uma garantia é proibida e constitui crime.

TIPOS DE GARANTIA

CAUÇÃO: Valor correspondente a 03 (três) aluguéis, depositado em conta poupança. Pode ser resgatado ao final da locação.

FIADOR: Pessoa indicada pelo locatário que fica responsável pelos pagamentos em caso de inadimplência.

SEGURO-FIANÇA: Pago mensalmente pelo inquilino e substitui a necessidade de um fiador. Não é restituído ao final da contratação.

O imposto territorial urbano (IPTU) cobrado pelas prefeituras municipais, o condomínio (taxa de manutenção mais as despesas com água e luz das áreas comuns, em conjuntos de apartamentos ou casas) e eventual seguro podem ficar a cargo do locatário e devem estar descritos no contrato.

DICA

Verifique as características do bairro onde pretende locar o imóvel, distância de local de trabalho, meios de transporte e se conta com rede de apoio e moradores conterrâneos.

VISTORIAS

Devem ser providenciadas pelo locador ou a imobiliária antes da entrada do locatário e depois de sua saída, com emissão dos respectivos termos, nos quais deve constar a descrição minuciosa do estado de conservação do imóvel. Tem por objetivo evitar divergências sobre eventuais danos existentes ou futuros.

REAJUSTE

O valor do aluguel é reajustado a cada 12 meses pelos índices de inflação oficiais (nunca por moeda estrangeira ou salário mínimo brasileiro).

REVISÃO

A **revisão do aluguel** pode ocorrer quando o contrato tenha longa duração e seu preço esteja muito abaixo dos valores de mercado.

DESCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Ocorre tanto por iniciativa do proprietário do imóvel quanto pelo inquilino e tem prazos e condições definidos na Lei do Inquilinato.

RESCISÃO DO CONTRATO ANTES DO TÉRMINO

O locatário que quiser desocupar o imóvel antes do prazo final deve notificar o locador e pagar a multa estabelecida em contrato, proporcional ao tempo restante da locação.

ARBITRAGEM

Atenção com a cláusula que impõe **arbitragem** em conflitos relacionados à locação de imóvel, especialmente em contratos firmados através de plataforma online.

Nenhum consumidor é obrigado a se submeter à arbitragem. Se tiver qualquer problema pode recorrer ao **Procon-SP**, ou ao **Cejusc** (tjsp.jus.br/Conciliacao), ou ao Juizado Especial Cível (tjsp.jus.br/JuizadosEspeciais). Todos prestam atendimento gratuito.

ALUGUEL POR TEMPORADA

Por se tratar de prestação de serviço, essa modalidade de locação é regida somente pelo Código de Defesa do Consumidor. Com prazo de permanência de até 90 dias, o contrato deve ter:

- datas de entrada e saída;
- nome e endereço do proprietário;
- preço e forma de pagamento
- descritivo geral dos cômodos e móveis, se houver



ATENÇÃO: Cuidado com locação por temporada através de plataformas internacionais pois, se a empresa não tiver escritório no Brasil, não há como registrar reclamação no Procon.