

MANUAL DE PERGUNTAS E RESPOSTAS

Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos de Unidade Autônoma
do Empreendimento:

Medical Center Campo Grande Empreendimentos Ltda.

Objetivo: Consolidar, de forma simplificada, respostas às dúvidas comuns, do promitente comprador, em relação à *compra e venda* de imóvel na planta, segundo o contrato *padrão*.

São Paulo-SP, 26 de junho de 2026

SUMÁRIO

1. Manual de Perguntas e Respostas:

1.1. Distrato e Devolução dos Valores.....	03
1.2. Comissão de Corretagem.....	05
1.3. Cessão dos Direitos Contratuais.....	07
1.4. Cessão de Recebíveis.....	09
1.5. Mandato Outorgado à Vendedora	09
1.6. Inadimplemento e Resolução do Contrato.....	11
1.7. Área da Unidade e Venda Ad Corpus.....	12
1.8. Memorial Descritivo de Acabamentos.....	13
1.9. Convenção de Condomínio e Administração.....	15
1.10. Condomínio Clínico-Médico.....	17
1.11. Conclusão da Obra e Entrega das Chaves.....	18
1.12. Caso Fortuito e Força Maior.....	20
1.13. Correção Monetária.....	21
1.14. Pagamento por Pix, TED, Depósito e Transferência Bancária.....	24
1.15. O Que Está Incluso no Preço Pago.....	25
1.16. Principais Obrigações Acessórias do Comprador.....	26



DISTRATO E DEVOLUÇÃO DE VALORES

1. O comprador pode desistir da aquisição do imóvel?

Sim, a desistência é possível, assim como a resolução do contrato por inadimplemento do comprador. Nesses casos, haverá devolução dos valores pagos, observadas as devidas retenções.

2. A incorporadora fica com todo o dinheiro pago pelo comprador?

Não. Em caso de desistência ou resolução por culpa do comprador, a incorporadora deverá restituir os valores pagos, devidamente corrigidos, descontando apenas as parcelas expressamente previstas no contrato e na Lei nº 13.786/2018.

3. Quais valores podem ser descontados da restituição?

Poderão ser deduzidos:

- comissão de corretagem (7%), integralmente;
- pena convencional (50%) dos valores efetivamente pagos pelo comprador;
- indenização pela fruição do imóvel (0,5%) ao mês sobre o valor do imóvel, caso tenha havido utilização da unidade;
- despesas de IPTU, condomínio, tributos, contas de consumo e custos necessários para recomposição do imóvel, caso o distrato ocorra após a conclusão da obra.

4. O que acontece com a comissão de corretagem?

A comissão de corretagem não é devolvida se o desfazimento do negócio decorrer de iniciativa ou inadimplemento do comprador, sendo descontada integralmente do montante a ser restituído.

5. A multa de 50% incide sobre o valor total do imóvel?

Não. A retenção de 50% não é calculada sobre o preço total do imóvel, mas apenas sobre os valores efetivamente pagos pelo comprador até a data da rescisão.



6. O comprador pode evitar a incidência da multa de 50%?

Sim. Existe a possibilidade de cessão dos direitos aquisitivos para terceiro, popularmente conhecida como "revenda do imóvel na planta", hipótese em que não incide multa por desistência.

7. Em quanto tempo ocorre a devolução dos valores?

A restituição do eventual saldo remanescente ocorrerá em parcela única, em até 30 dias após a expedição do Habite-se ou documento equivalente.

8. Se a unidade for revendida antes do Habite-se, o prazo muda?

Sim. Se a unidade for revendida antes da expedição do Habite-se, o pagamento do saldo remanescente será realizado em até 30 dias contados da revenda da unidade.

9. Em caso de culpa da incorporadora, as mesmas retenções são aplicadas?

Não. Se a resolução decorrer do inadimplemento da incorporadora, o comprador terá direito à devolução integral dos valores pagos, aplicando-se as disposições relativas ao atraso da obra.

10. A taxa de fruição é cobrada em todos os casos?

Não. A taxa de fruição somente é devida quando houver entrega do imóvel e posterior desistência ou resolução contratual.

11. Por que existe a cobrança da taxa de fruição?

Porque, após a entrega das chaves, o comprador passa a utilizar bem pertencente à incorporadora, sendo devida compensação equivalente ao uso e gozo do imóvel.

12. A taxa de fruição corresponde a uma penalidade?

Não. Trata-se de indenização pelo uso do imóvel, equivalente ao valor locatício do período em que o comprador permaneceu na posse.



13. A cobrança da taxa de fruição possui previsão legal?

Sim. Ela decorre do artigo 67-A, inciso III, da Lei nº 4.591/1964.

14. A multa contratual também possui previsão legal?

Sim. A retenção decorrente do distrato encontra fundamento no artigo 67-A, inciso I, da Lei nº 4.591/1964.

15. A incorporadora pode assinar o distrato em nome do comprador?

Em determinadas hipóteses, sim. Caso o adquirente se recuse a formalizar o distrato após a resolução do contrato, a incorporadora poderá assiná-lo na qualidade de mandatária.

16. Isso significa que a incorporadora pode fazer distrato unilateralmente, sem a concordância do comprador?

Não. O distrato pressupõe a manifestação de vontade do adquirente ou a ausência de purgação da mora após a regular notificação.

17. Por que o contrato prevê essa possibilidade?

Para evitar a necessidade de ação judicial para suprimimento da assinatura do comprador e permitir a rápida recolocação da unidade no mercado, inclusive em benefício do próprio adquirente quanto à devolução dos valores.

COMISSÃO DE CORRETAGEM

1. O comprador paga a comissão de corretagem além do preço do imóvel?

Não. A comissão é descontada do preço público da unidade, de forma que o comprador não paga valor adicional ao preço total previamente informado.



2. A incorporadora recebe o valor integral do imóvel e ainda a comissão de corretagem?

Não. A comissão é suportada pela própria operação, para remunerar o intermediador imobiliário, de modo que a incorporadora recebe valor inferior ao preço público do imóvel.

3. A comissão de corretagem remunera a construção do empreendimento?

Não. A comissão remunera exclusivamente a intermediação imobiliária e a concretização da venda.

4. O comprador pode exigir devolução da corretagem porque o imóvel ainda está em construção?

Não, pois a corretagem remunera a venda da unidade, e não a conclusão da obra.

5. O comprador paga a comissão de corretagem mesmo que desista logo após a compra?

Sim. A remuneração da corretagem decorre da intermediação imobiliária já realizada, independentemente do momento em que ocorrer a resolução do contrato.

6. A comissão de corretagem é retida mesmo que o comprador tenha pago poucas parcelas?

Sim. A retenção da comissão não depende do número de parcelas pagas, mas do fato de que o serviço de intermediação já foi integralmente prestado.

7. A cláusula que transfere ao comprador a obrigação pelo pagamento da corretagem é válida?

Sim. Conforme o Tema 938 do STJ, a cláusula é válida desde que o preço total do imóvel seja previamente informado e o valor da corretagem esteja destacado.

8. O comprador pode alegar desconhecimento da comissão de corretagem?

Não, pois o preço total da unidade e o valor correspondente à corretagem são previamente informados e destacados no contrato.



9. A comissão de corretagem é devolvida se a rescisão ocorrer por culpa da incorporadora?

Sim. Na hipótese de resolução por culpa da promitente vendedora, o comprador tem direito à devolução integral dos valores pagos, conforme previsto contratualmente.

CESSÃO DOS DIREITOS CONTRATUAIS

1. O comprador pode transferir seus direitos sobre a unidade para terceiro?

Sim. O contrato permite a cessão dos direitos aquisitivos, popularmente conhecida como "revenda do imóvel na planta", mediante anuência da incorporadora.

2. A cessão dos direitos é uma alternativa ao distrato?

Sim. Para não desistir do negócio e se sujeitar às consequências do distrato, o comprador pode transferir seus direitos a terceiro.

3. A cessão dos direitos gera multa por desistência?

Não. Na hipótese de cessão dos direitos, não incide a multa prevista para o distrato.

4. Existe algum custo para a cessão dos direitos?

Sim. É devida apenas a taxa correspondente aos custos administrativos da sub-rogação dos direitos, equivalente a 2% do valor do contrato.

5. É possível a cessão dos direitos sem o consentimento da incorporadora?

Não. Em caso de cessão sem consentimento da incorporadora, o comprador fica sujeito ao pagamento de multa de 5% do valor do contrato.

6. A incorporadora é obrigada a aceitar qualquer terceiro indicado pelo comprador?

Não. O novo adquirente está sujeito à análise cadastral, financeira e documental normalmente realizada pela incorporadora.



7. É possível ceder os direitos mesmo durante a fase de construção?

Sim. A cessão é justamente o mecanismo conhecido como "revenda do imóvel na planta".

8. Quem define o valor pelo qual os direitos serão transferidos?

O próprio comprador cedente e o adquirente substituto, nos termos livremente negociados entre eles.

9. O comprador pode fazer cessão gratuita dos direitos?

Sim. Nada impede que a cessão seja gratuita, desde que observadas as formalidades contratuais.

10. É possível transferir gratuitamente a unidade para empresa controlada pelo próprio comprador, como holding imobiliária?

Sim. É possível adotar redação específica para permitir a cessão gratuita dos direitos para pessoa jurídica controlada pelo adquirente, se informada no ato da compra.

11. A cessão dos direitos altera as obrigações assumidas pela incorporadora?

Não. A substituição do comprador não altera as obrigações da incorporadora relativas à entrega da unidade e ao cumprimento do contrato.

12. O comprador recebe os valores pagos à incorporadora em caso de cessão de direitos?

Não. Os valores são negociados diretamente entre o comprador original e o adquirente substituto.

13. A cessão de direitos é a mesma coisa que cessão de recebíveis?

Não. A cessão dos direitos aquisitivos refere-se à substituição do comprador. Já a cessão de recebíveis diz respeito apenas à transferência do crédito da incorporadora para outro credor, sem alteração das obrigações contratuais.



CESSÃO DE RECEBÍVEIS

1. A incorporadora pode transferir os créditos decorrentes da venda das unidades?

Sim. A cessão dos recebíveis é prática comum e não altera as obrigações do contrato.

2. A cessão dos recebíveis altera o valor das parcelas?

Não. A cessão não modifica preço, prazo ou condições de pagamento.

3. O comprador continua obrigado a pagar as parcelas após a cessão dos créditos?

Sim. A cessão apenas substitui o credor.

4. A cessão dos recebíveis transfere ao novo credor a obrigação de construir o empreendimento?

Não. A responsabilidade pela obra permanece com a incorporadora.

MANDATO OUTORGADO À VENDEDORA

1. Por que o contrato prevê uma procuração em favor da incorporadora?

Porque determinados atos necessários ao desenvolvimento do empreendimento e à regularização do condomínio exigem representação dos adquirentes perante cartórios, repartições públicas, concessionárias de serviços públicos e instituições financeiras.

2. Por que não é possível solicitar autorização dos compradores caso a caso?

Porque o empreendimento possui centenas de adquirentes, além dos respectivos cônjuges, e inúmeras situações registraais, administrativas e financeiras podem surgir desde o registro da incorporação até a conclusão da obra.



3. A incorporadora pode assumir dívidas em nome do comprador?

Não. O mandato não autoriza a contratação de obrigações estranhas ao empreendimento ou de dívidas em nome do adquirente.

4. A incorporadora pode contratar financiamento da obra sem autorização individual avulsa de cada comprador?

Sim. Essa faculdade decorre da própria natureza da incorporação imobiliária e do mandato previsto no contrato.

5. O comprador passa a responder pelos financiamentos da obra?

Não. Os financiamentos obtidos para a construção são de responsabilidade exclusiva da incorporadora.

6. A incorporadora pode dar as unidades em garantia para obtenção de financiamento?

Sim. Enquanto não houver quitação integral do preço, as unidades pertencem à incorporadora e podem ser utilizadas como garantia para obtenção dos recursos necessários ao empreendimento.

7. O comprador corre o risco de perder a unidade por causa dos financiamentos da obra?

Após a quitação do preço, compete à incorporadora promover a baixa das garantias para possibilitar a transferência da propriedade ao adquirente.

8. O mandato transfere a propriedade da unidade para a incorporadora?

Não. A incorporadora já é a titular das unidades enquanto não houver quitação integral do preço. O mandato não altera essa situação.

9. A incorporadora pode alterar livremente o contrato utilizando a procuração?

Não. O mandato destina-se exclusivamente à prática dos atos necessários ao desenvolvimento do empreendimento e ao atendimento de exigências legais, registrais e financeiras.



10. A incorporadora pode renunciar a direitos do comprador?

Não. O mandato não autoriza a disposição de direitos patrimoniais do adquirente em benefício da incorporadora.

11. O mandato é irrevogável?

Sim. A irrevogabilidade decorre da necessidade de assegurar a prática dos atos indispensáveis à conclusão do empreendimento e à regularização do condomínio.

12. O mandato permite à incorporadora vender a unidade do comprador a terceiros?

Não. A procuração não autoriza a alienação da unidade ou a disposição do patrimônio do adquirente fora das hipóteses previstas em lei e no contrato.

13. O mandato faz com que o comprador responda por dívidas da incorporadora?

Não. As obrigações da incorporadora e as obrigações do comprador permanecem distintas.

INADIMPLEMENTO E RESOLUÇÃO DO CONTRATO

1. O descumprimento de qualquer obrigação contratual implica automaticamente a rescisão do contrato?

Não. Em regra, o adquirente é previamente notificado para regularizar a situação, aplicando-se a consequência específica prevista para cada obrigação descumprida.

2. A incorporadora pode rescindir o contrato de forma imotivada?

Não. A resolução contratual pressupõe inadimplemento efetivo e a observância do procedimento previsto no contrato.

3. O comprador será previamente comunicado antes da resolução do contrato?

Sim. Em regra, o adquirente é notificado para purgar a mora antes da aplicação das consequências contratuais.



4. A falta de transferência do IPTU, da propriedade, no Cartório de Registro de Imóveis, ou da titularidade de contas, pode gerar a rescisão do contrato?

Não. Caso o adquirente deixe de fazê-lo, a incorporadora poderá promover essas providências em seu nome, em extensão ao mandato outorgado, assegurado o direito ao reembolso das despesas.

5. A falta de comunicação de mudança de endereço impede a validade das notificações enviadas pela incorporadora?

Não. Enquanto não houver atualização cadastral, prevalecem os dados constantes do contrato para todos os fins de direito.

6. O comprador pode alegar desconhecimento das notificações enviadas ao endereço informado no contrato?

Em regra, não. Compete ao adquirente manter seus dados cadastrais atualizados perante a incorporadora.

7. A incorporadora pode optar pela resolução do contrato no lugar de exigir o cumprimento da obrigação não cumprida pelo adquirente?

Em regra, o interesse da incorporadora é o adimplemento do contrato e o recebimento integral do preço, e não a extinção do negócio.

ÁREA DA UNIDADE E VENDA AD CORPUS

1. A venda é realizada por metragem ou pela unidade imobiliária?

A venda é realizada ad corpus, ou seja, considerando a unidade como um todo e, assim, não é obrigatório que todas as frações ideais sejam exatamente aquelas descritas para a unidade.

2. Pequenas diferenças de metragem geram direito à revisão do preço?

Não. Aplica-se a tolerância de um vigésimo prevista no artigo 500, §1º, do Código Civil (5%).



3. O comprador pode exigir abatimento proporcional e a incorporadora pode cobrar valor adicional, por diferenças mínimas de área?

Não. Diferenças dentro dos limites legais não revisam o preço, para mais ou para menos.

MEMORIAL DESCRITIVO E ACABAMENTOS

1. Qual acabamento será entregue na unidade?

Em regra, será entregue o acabamento previsto no Memorial Descritivo, salvo contratação de acabamento personalizado por meio de termo aditivo.

2. O comprador pode contratar acabamento diferente do padrão?

Sim. Durante a fase de obra, no prazo previsto no contrato, poderá contratar acabamento personalizado, mediante termo aditivo contratual.

3. O comprador pode contratar terceiros para alterar os acabamentos durante a obra?

Não. Alterações por terceiros somente poderão ser realizadas após a entrega da unidade.

4. O comprador pode exigir a entrega de itens mostrados apenas em materiais publicitários?

Não. A entrega da unidade observará o Memorial Descritivo e eventuais aditivos contratados.

5. As imagens dos materiais publicitários representam exatamente a unidade que será entregue?

Não. As imagens possuem caráter ilustrativo e podem representar sugestões de decoração.

6. A incorporadora pode substituir materiais previstos no Memorial Descritivo?

Sim. Em caso de dificuldade de aquisição dos materiais originalmente previstos, poderão ser utilizados materiais de mesma qualidade e valor, mesmo nos casos de acabamento padrão ou personalizado.



7. A substituição de materiais gera direito a desconto, indenização ou rescisão?

Não. Desde que os materiais substitutos possuam a mesma qualidade e valor dos originalmente previstos.

8. O projeto do empreendimento pode sofrer alterações após a contratação?

Sim. Alterações podem ocorrer em razão de exigências técnicas, legais, administrativas ou para melhor aproveitamento das áreas.

9. O comprador tem direito a indenização se houver alteração do projeto por exigência de órgãos públicos?

Não. O contrato prevê expressamente que tais alterações não geram direito à compensação ou indenização.

10. O comprador pode interferir diretamente na execução da obra?

Não. Toda comunicação relacionada à obra deve ser realizada por meio da incorporadora.

11. O comprador pode negociar diretamente com engenheiros, mestres de obra ou operários?

Não. É vedado qualquer entendimento direto com profissionais envolvidos na execução da obra.

12. O comprador pode visitar a obra livremente?

Não. O acesso depende de autorização prévia do responsável técnico pela obra.

13. O comprador pode solicitar alterações na unidade durante a construção?

Somente nas hipóteses e prazos previstos para personalização da unidade.



14. O comprador pode solicitar alterações em vagas de garagem?

Não, as vagas determinadas, possuem localização específica. As vagas indeterminadas, são ocupadas por ordem de chegada e não permitem utilização exclusiva.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E ADMINISTRAÇÃO

1. O comprador é obrigado a cumprir a Convenção de Condomínio?

Sim. Ao assinar o contrato, o comprador declara que conhece e aceita integralmente os termos da Convenção de Condomínio.

2. A Convenção de Condomínio vincula apenas o comprador original?

Não. Ela também vincula herdeiros, sucessores, locatários, cessionários e demais ocupantes da unidade.

3. A Convenção de Condomínio pode ser alterada futuramente?

Sim. Após a instalação do condomínio, suas disposições poderão ser ratificadas ou alteradas pela assembleia geral, observadas as regras legais aplicáveis.

4. O comprador deve informar futuros adquirentes sobre a Convenção de Condomínio?

Sim. O comprador deve incluir, nos instrumentos de alienação, locação ou cessão de uso da unidade, cláusula obrigando o futuro adquirente a cumprir a Convenção de Condomínio.

5. O descumprimento da Convenção de Condomínio por locatários ou ocupantes afasta a responsabilidade do proprietário?

Não. O proprietário continua responsável por fazer cumprir as disposições da Convenção perante aqueles que ocuparem sua unidade.



6. Quem administra o condomínio antes de sua instalação formal?

A incorporadora. Enquanto o condomínio não estiver formalmente instalado, sua administração poderá ser exercida pela incorporadora diretamente ou por empresa especializada por ela contratada.

7. As despesas do condomínio existem antes da instalação formal do condomínio?

Algumas. As despesas necessárias à administração e funcionamento do condomínio poderão ser divididas entre as unidades, conforme suas frações ideais.

8. Como são divididas as despesas do condomínio?

As despesas são proporcionais às frações ideais de cada unidade.

9. O condomínio pode ser instalado antes da conclusão total das obras?

Sim. A instalação pode ocorrer antes da conclusão do empreendimento, para viabilizar sua inscrição no CNPJ e a contratação de pessoas e serviços necessários ao seu funcionamento.

10. Quem suporta os custos dos funcionários, água e energia contratados pela incorporadora, para o condomínio?

O condomínio. Os valores deverão ser ressarcidos à incorporadora, com atualização monetária.

11. A existência de unidades não vendidas aumenta a taxa condominial dos demais proprietários?

Não. A incorporadora contribui integralmente com as despesas correspondentes às unidades que permanecerem sob sua titularidade, seja a contribuição ordinária ou extraordinária.

12. Quem administra o condomínio?

Após a sua regular instalação, o síndico eleito pelos condôminos, que, no primeiro biênio, deve ser síndico profissional; com o auxílio do conselho consultivo e fiscal, eleito na mesma ocasião, dentre os condôminos presentes.



CONDOMÍNIO CLÍNICO-MÉDICO

1. O empreendimento é destinado ao exercício de atividades clínicas e médicas?

Sim. O empreendimento foi concebido como condomínio clínico-médico, observadas as finalidades e restrições previstas na Convenção de Condomínio.

2. O proprietário pode utilizar a unidade para qualquer atividade comercial?

Não. A utilização das unidades deve respeitar a destinação prevista na Convenção de Condomínio e as normas legais aplicáveis ao empreendimento.

3. A incorporadora entrega as unidades equipadas para funcionamento de clínicas, consultórios ou centros cirúrgicos?

Não. A incorporadora entrega apenas a unidade autônoma, conforme o Memorial Descritivo e o contrato, cabendo ao adquirente realizar as adaptações, instalações e obtenção das licenças necessárias ao exercício da atividade pretendida.

4. A incorporadora é responsável pela instalação de clínicas, consultórios, laboratórios, centros de diagnóstico ou centros cirúrgicos?

Não. A instalação, estruturação, aparelhamento e regular funcionamento de qualquer atividade assistencial ou de saúde são de responsabilidade exclusiva do proprietário ou ocupante da unidade.

5. O condomínio prestará serviços médicos, hospitalares ou assistenciais aos proprietários ou pacientes?

Não. O condomínio destina-se exclusivamente à administração, conservação e gestão das áreas comuns, não sendo responsável pela prestação, organização ou gerenciamento de serviços de saúde.



6. A incorporadora ou o condomínio garantem a existência de determinadas especialidades médicas ou serviços de saúde no empreendimento?

Não. A definição das especialidades, dos serviços prestados e da forma de exploração de cada unidade compete exclusivamente aos respectivos proprietários ou ocupantes, inexistindo qualquer obrigação da incorporadora ou do condomínio quanto à instalação ou manutenção de atividades específicas

CONCLUSÃO DA OBRA E ENTREGA DAS CHAVES

1. Quando as chaves serão entregues ao comprador?

Em até 30 dias contados da quitação integral do preço, com a emissão do habite-se ou comunicado de conclusão da obra.

2. O comprador pode receber as chaves antes de quitar o imóvel?

Não. A quitação integral do preço é condição para a entrega das chaves.

3. O comprador pode receber as chaves por meio de um representante?

Sim. Contudo, o representante deverá apresentar procuração válida. Se a procuração for particular, deverá observar o modelo disponibilizado pela incorporadora e conter reconhecimento presencial de firma.

4. Apenas o preço do imóvel precisa estar quitado para a entrega das chaves?

Não. Também devem estar adimplidas as demais obrigações pecuniárias previstas no contrato.

5. A incorporadora pode antecipar a entrega das chaves?

Sim. A incorporadora poderá antecipar a entrega da unidade, hipótese em que o comprador deverá cumprir as obrigações correspondentes.



6. O comprador tem direito a indenização se houver atraso na entrega das chaves?

Sim. Após o término do prazo de tolerância de 180 dias, o comprador fará jus à indenização prevista contratualmente.

7. Como é calculada a indenização por atraso na entrega das chaves?

A indenização corresponde a 1% ao mês, calculada proporcionalmente aos dias de atraso, sobre os valores pagos pelo comprador à incorporadora.

8. Até quando é devida a indenização por atraso?

Até a notificação para entrega das chaves ou sua efetiva entrega, o que ocorrer primeiro.

9. A incorporadora pode compensar a indenização por atraso com valores ainda devidos pelo comprador?

Sim. A indenização poderá ser compensada total ou parcialmente com eventual saldo devedor da unidade.

10. O que acontece se não houver saldo devedor para compensação?

A incorporadora efetuará o pagamento da indenização em parcela única, em até 30 dias após a entrega das chaves.

11. O comprador pode rescindir o contrato em razão do atraso da obra?

Sim. Após o término do prazo de tolerância, o comprador poderá optar pela resolução contratual.

12. Em caso de resolução por atraso da obra, o comprador tem direito à devolução dos valores pagos?

Sim. Os valores pagos deverão ser devolvidos integralmente e corrigidos pelo mesmo índice previsto no contrato.



13. Em quanto tempo a incorporadora deve devolver os valores em caso de resolução por atraso da obra?

Em até 60 dias contados da resolução do contrato.

14. A devolução integral dos valores pagos pode ser cumulada com a indenização mensal por atraso?

Não. As duas consequências são alternativas e não cumulativas, sendo a indenização por atraso destinada aos casos em que o comprador opta pela manutenção do contrato.

15. O comprador terá direito à indenização se o atraso decorrer de fato a ele imputável?

Não. A indenização e os demais direitos previstos pressupõem que o atraso não tenha sido causado pelo próprio comprador.

CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR

1. É possível listar previamente todas as hipóteses de caso fortuito e força maior?

Não. Por sua própria natureza, tais eventos são imprevisíveis.

2. A incorporadora precisa comprovar a ocorrência do caso fortuito ou de força maior?

Sim. Cabe à incorporadora demonstrar a ocorrência do evento e seus impactos sobre o empreendimento.

3. Todo atraso da obra caracteriza caso fortuito ou força maior?

Não. Somente eventos efetivamente imprevisíveis e inevitáveis podem justificar a incidência dessas hipóteses.

4. Qual a consequência da ocorrência desses eventos?

A prorrogação do período de obra, pelo tempo de duração do evento.



CORREÇÃO MONETÁRIA

1. Qual índice de correção monetária é aplicado durante a fase de obra?

Durante a fase de obra, as parcelas e o saldo devedor são corrigidos mensalmente pelo INCC-DI/FGV.

2. O índice de correção monetária muda após a conclusão da obra?

Sim. Após a emissão do Habite-se ou do Comunicado de Conclusão da Obra, o índice passa a ser o IGP-M/FGV.

3. Além da correção monetária, há incidência de juros após a conclusão da obra?

Sim. Após a emissão do Habite-se ou Comunicado de Conclusão da Obra, os valores em aberto passam a ser corrigidos pelo IGP-M/FGV e acrescidos de juros compensatórios de 1% ao mês.

4. Qual é a data-base utilizada para os reajustes?

A data-base é o primeiro dia do mês da assinatura do contrato, independentemente da data de assinatura e/ou registro.

5. Qual índice é considerado para calcular a atualização de cada parcela?

Será utilizado o índice correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento da parcela.

6. Pode haver redução das parcelas em razão de índice negativo?

Não. O contrato veda a aplicação de índice negativo, deflator ou qualquer mecanismo que reduza o valor real do imóvel.

7. O comprador que antecipa parcelas fica dispensado da correção monetária?

Não. A antecipação deve considerar a atualização monetária proporcional até a data do pagamento antecipado.



8. A correção monetária continua incidindo mesmo que o comprador opte por financiamento bancário?

Sim. O saldo devedor permanece atualizado até o efetivo crédito dos recursos em favor da incorporadora.

9. O atraso no pagamento altera a forma de correção monetária?

Não. As parcelas em atraso serão atualizadas pelo INCC-DI/FGV, além dos juros e multa moratória previstos contratualmente.

10. A multa por atraso substitui a correção monetária?

Não. Correção monetária, juros de mora e multa moratória possuem naturezas distintas e podem ser cobrados conjuntamente.

11. O índice de correção utilizado para a restituição de valores em caso de distrato é o mesmo do contrato?

Sim. Os valores a serem restituídos serão atualizados pelo mesmo índice de correção monetária vigente no contrato.

12. O índice de correção também é utilizado para atualizar a multa de distrato e a indenização pela fruição do imóvel?

Sim. A pena convencional e o valor correspondente à fruição são atualizados pelo mesmo índice de correção vigente no contrato.

13. O que acontece se o INCC-DI deixar de existir, for congelado ou deixar de refletir adequadamente a inflação da construção?

Nesse caso, será utilizado o CUB – Índice de Custo Unitário Básico (H8-2N), divulgado pelo Sinduscon-SP.



14. O que acontece se o IGP-M deixar de existir, for congelado ou deixar de refletir adequadamente a inflação?

Nesse caso, será utilizado o IPCA, divulgado pelo IBGE.

15. A substituição ou sucessão dos índices depende de aprovação do comprador?

Não. A substituição ou sucessão já estão previstas no contrato.

16. O comprador será informado sobre eventual substituição ou sucessão do índice?

Sim. A incorporadora deverá comunicar, por escrito, para fins de ciência, mas a substituição se operará a partir do fato que lhe deu origem, e não da comunicação.

17. O que acontece se o índice oficial ainda não tiver sido divulgado na data do vencimento?

A incorporadora poderá utilizar provisoriamente o último índice conhecido ou uma projeção, realizando acerto de contas no mês subsequente à publicação do índice.

18. A assinatura de contrato de financiamento bancário altera os critérios de correção monetária previstos no contrato de compra e venda?

Não. O contrato de compra e venda permanece válido em todos os seus termos e condições.

19. Uma nova lei, congelamento de preços ou criação de deflator altera automaticamente os critérios de correção previstos no contrato?

Não. O contrato prevê a preservação dos critérios de reajuste e apuração do saldo devedor originalmente pactuados.



PAGAMENTOS POR PIX, TED, DEPÓSITO E TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA

1. O comprador pode pagar qualquer parcela por PIX, TED ou depósito bancário?

Em regra, não. Os pagamentos devem ser realizados pelos meios de cobrança disponibilizados pela incorporadora.

2. Por que o contrato restringe pagamentos por PIX, TED ou depósito?

Porque esses meios permitem identificar quem realizou o pagamento, mas nem sempre permitem identificar com precisão qual obrigação, parcela ou prestação foi quitada.

3. O que acontece se o comprador realizar pagamento por PIX ou TED sem autorização da incorporadora?

Até que o pagamento seja devidamente identificado e vinculado à obrigação correspondente, poderão incidir os efeitos da mora contratual.

4. O pagamento do sinal pode ser realizado por PIX, depósito ou transferência bancária?

Sim. Para o pagamento do sinal/entrada, o contrato prevê expressamente a possibilidade de PIX, depósito ou transferência bancária para a conta indicada pela incorporadora.

5. Como o comprador deve proceder se desejar pagar uma parcela por PIX, TED ou depósito?

Deve obter autorização prévia da incorporadora e informar corretamente os dados necessários para identificação da obrigação quitada.



O QUE ESTÁ INCLUSO NO PREÇO PAGO

1. O preço da unidade inclui todas as despesas necessárias para sua aquisição e utilização?

Não. O preço compreende o valor da unidade autônoma, com a respectiva fração ideal das áreas comuns, e a intermediação imobiliária, não abrangendo as despesas expressamente atribuídas ao comprador pelo contrato.

2. O preço da unidade inclui as despesas com ligações definitivas de água, energia elétrica, telefone e esgoto?

Não. As despesas relativas às ligações definitivas dos serviços públicos da unidade são de responsabilidade exclusiva do comprador.

3. O preço da unidade inclui os custos necessários para instalação e funcionamento do condomínio?

Não. As despesas relacionadas à assembleia de instalação, registro do condomínio, contratação inicial de porteiros, vigilância, limpeza, manutenção e demais custos necessários ao funcionamento do condomínio, não integram o preço da unidade.

4. O preço da unidade inclui o IPTU e as despesas condominiais?

Não. O comprador responde pelo pagamento do IPTU e das despesas condominiais em até 10 (dez) dias úteis após o recebimento da notificação enviada pela incorporadora para este fim.

5. O preço da unidade inclui ITBI, escritura, registro do imóvel e demais despesas cartorárias?

Não. Todos os tributos, emolumentos, taxas cartorárias, despesas de registro, taxa de atribuição de unidade e demais custos necessários à transferência da propriedade são de responsabilidade do comprador.



6. O preço inclui móveis, equipamentos, decoração ou acabamentos não previstos no Memorial de Incorporação?

Não. Também não estão incluídos acessórios não previstos no Memorial de Incorporação nem eventual contratação de acabamento personalizado da unidade.

7. Se a incorporadora antecipar o pagamento de despesas que seriam de responsabilidade do comprador ou do condomínio, esses valores estão incluídos no preço?

Não. Caso a incorporadora efetue tais pagamentos, o comprador ou o condomínio, conforme o caso, deverá promover o respectivo reembolso, observado o disposto contratualmente.

PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DO COMPRADOR

1. O comprador deve providenciar o registro da escritura definitiva ou do contrato de financiamento?

Sim. O comprador deverá apresentar a escritura definitiva devidamente registrada ou, caso utilize financiamento, o contrato de financiamento com alienação fiduciária já registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis.

2. O comprador deve providenciar as ligações dos serviços públicos da unidade?

Sim. Compete ao comprador solicitar e providenciar, junto às concessionárias competentes, as ligações e a transferência da titularidade dos serviços de água, esgoto, energia elétrica e demais serviços públicos, da respectiva unidade.

3. O comprador deve transferir a titularidade do IPTU, das contas de consumo e do cadastro do condomínio?

Sim. Após o registro da escritura definitiva ou do contrato de financiamento, o comprador deverá promover, no prazo de 30 (trinta) dias, a transferência da titularidade perante a



prefeitura, as concessionárias de serviços públicos, a administração do condomínio e, quando cabível, o Cartório de Registro de Imóveis.

4. A incorporadora fornece gratuitamente todas as certidões necessárias para a transferência da propriedade?

Não. As certidões da incorporadora serão fornecidas sem custo apenas durante o prazo de até 03 (três) meses, contados da data da averbação do “habite-se” ou “comunicado de conclusão da obra”, o que ocorrer por último. Após esse período, sua obtenção e respectivos custos passam a ser de responsabilidade do comprador.

5. O que acontece se o comprador não promover essas alterações cadastrais?

A incorporadora poderá realizar as alterações em nome do comprador e cobrar o reembolso de todas as despesas incorridas, inclusive despesas com despachantes, taxas, emolumentos, tributos e demais custos relacionados.

6. O comprador deve realizar a vistoria da unidade e assinar o Termo de Recebimento do Imóvel?

Sim. No ato da entrega das chaves, o comprador deverá assinar o Termo de Recebimento do Imóvel, declarando o recebimento da unidade, sua concordância com as especificações técnicas e os acabamentos, bem como sua ciência quanto aos prazos de garantia aplicáveis.

7. O comprador deve manter seus dados cadastrais atualizados junto à incorporadora?

Sim. Sempre que houver alteração de endereço, telefone, e-mail, conta bancária ou qualquer outro dado cadastral, o comprador deverá comunicar imediatamente a incorporadora. Caso contrário, serão considerados válidos os dados constantes do contrato.

8. O comprador pode deixar de pagar uma parcela caso não receba o boleto?

Não. O não recebimento do boleto não afasta a obrigação de pagamento. Nessa hipótese, o comprador deverá solicitar a segunda via pelos canais disponibilizados pela incorporadora.



9. Caso o comprador opte por financiamento bancário, quem é responsável pela contratação e aprovação do crédito?

A contratação e aprovação do financiamento são de responsabilidade exclusiva do comprador, que deverá cumprir todas as exigências da instituição financeira.

10. Se o financiamento bancário não for aprovado, o contrato é automaticamente cancelado?

Não. A negativa ou aprovação parcial do financiamento não extingue o contrato. O comprador permanece obrigado a quitar o saldo devedor na forma prevista contratualmente.

11. O comprador deve comunicar vícios ou problemas eventualmente constatados no imóvel?

Sim. Caso constate defeitos ou danos na unidade, o comprador deverá comunicá-los à incorporadora, por meio do Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC), o mais brevemente possível, permitindo a realização da assistência técnica, observados os prazos legais e contratuais de garantia.

12. O comprador pode realizar reformas livremente na unidade?

Não. Alterações que possam comprometer a estrutura da edificação ou que contrariem o Manual do Proprietário, a ABNT NBR 16280, a Convenção de Condomínio ou as exigências dos órgãos públicos poderão acarretar perda da garantia e demais consequências previstas no contrato.

13. A manutenção preventiva da unidade é responsabilidade do comprador?

Sim. Após o recebimento das chaves, a manutenção preventiva da unidade passa a ser de responsabilidade exclusiva do comprador, que deverá observar as orientações constantes do Manual do Proprietário e das normas técnicas aplicáveis.



14. O comprador pode perder a garantia do imóvel?

Sim. A realização de reformas inadequadas, a execução de reparos por pessoas não autorizadas, o descumprimento do Manual do Proprietário ou a falta de manutenção preventiva, poderão acarretar a perda das garantias legais e contratuais.

15. O comprador deve permitir a realização de vistorias pela incorporadora?

Sim. Sempre que necessário para inspeção preventiva ou para análise de solicitações de assistência técnica, o comprador deverá permitir o acesso da incorporadora à unidade.

Material pedagógico, de natureza informativa, que não substitui, edita ou nova, qualquer relação jurídica concretamente formalizada entre promitente vendedor e comprador, tampouco constitui oferta de contratação – Autor: Caíque Tomaz Leite da Silva – São Paulo, 26 de junho de 2026.

