



9i9

EMPREENDIMENTOS

CARTILHA DO CLIENTE



EMPREENDIMENTOS

ÍNDICE

A i9	04
Central de Relacionamento com o Cliente	05
Contrato	06
Pagamentos	06
Obras	07
Conclusão da Obra	08
Assembleia Geral de Instalação do Condomínio	08
Vistoria das áreas comuns	09
Entrega das chaves	10
Assistência técnica	10
Vendas	12
Assessoria Imobiliária	12
Financiamento Imobiliário	13
Glossário	14



A I9 EMPREENDIMENTOS ESTÁ COMPROMETIDA COM VOCÊ!

Atuando no mercado imobiliário desde 2013, sabemos que, para os nossos clientes, a compra de um imóvel é uma grande conquista, a verdadeira realização de um sonho! Nossa meta é compartilhar e trilhar os caminhos dessa conquista com você.

Por isso, queremos agradecer a você pela confiança. Estamos muito orgulhosos de fazer parte deste momento tão especial em sua vida.

Nesta cartilha você encontrará informações importantes que dizem respeito desde o processo de aquisição até a entrega das chaves.

Nossa equipe de Relacionamento com Cliente estará sempre ao seu lado para tirar dúvidas ou informar sobre novidades, seja pessoalmente, pela internet, por telefone ou até mesmo por correspondência.

CENTRAL DE RELACIONAMENTO I9 EMPREENDIMENTOS

A Central de Relacionamento da i9 Empreendimentos está estruturada e capacitada para atender às suas solicitações, esclarecer dúvidas e encaminhar soluções.

Seja via e-mail ou por telefone, daremos a atenção que você merece e as respostas que você precisa. Estas são algumas informações que você pode obter diretamente com a Central de Relacionamento da i9:

- Assistência técnica
- Contrato
- Entrega de chaves
- Pagamentos e boletos
- Período de construção
- Posição financeira
- Vistoria
- Sugestões, reclamações e elogios

CENTRAL DE RELACIONAMENTO COM CLIENTE I9:



relacionamento@i9abc.com.br
11 2973-1169



Segunda a quinta-feira: das 9h às 18h
Sextas-feira: das 9h às 17h.

**NO NOSSO RELACIONAMENTO,
TODAS AS ETAPAS
SÃO IMPORTANTES.**





CONTRATO

Assinatura do Contrato de Compra e Venda com a I9 - Após o processo iniciado no estado de vendas, são feitas a análise dos dados do cliente e a aprovação do crédito (se necessário). Cliente assina o Contrato de Compra e Venda com a i9.

Quando irei receber o meu contrato?

Você receberá o seu contrato em até 20 (vinte) dias contados a partir da assinatura, através dos Correios ou pelo portador. Caso esse prazo já tenha sido ultrapassado, por favor, entre em contato por meio de um dos nossos canais de relacionamento.



PAGAMENTOS

Todos os boletos pagos à i9 serão enviados mensalmente pelos correios e via e-mail. Caso você não os receba em até 05 (cinco) dias antes do vencimento, por favor, entrar em contato com a Central de Relacionamento com Cliente da i9. Lembramos que o não recebimento do boleto não exime o pagamento na data.

Posso antecipar parcelas ou valores do meu contrato?

Sim, as parcelas poderão ser antecipadas sempre da última para a 1ª (primeira) parcela do fluxo com a i9 (de trás para frente). Sempre que tiver interesse em fazer a antecipação de uma ou mais parcelas de acordo com as condições contratuais, entre em contato com a Central de Relacionamento i9.

Posso alterar as datas de vencimento das minhas parcelas/boletos com a i9?

Sim, entre em contato com a Central de Relacionamento com Cliente da i9.

Como faço para pagar um boleto em atraso?

Entre em contato com a Central de Relacionamento da i9 para solicitar uma segunda via de boleto. Pelo atraso, serão acrescidos juros, multa e atualização monetária previstos em contrato.

Como eu sei quantas parcelas já paguei e quantas faltam pagar a i9?

Entre em contato com a Central de Relacionamento i9 para solicitar um extrato financeiro de parcelas. Lembrando que as parcelas pagas via boleto bancário podem levar até 4 (quatro) dias úteis para serem efetivadas e atualizadas.

Como é reajustado o meu contrato com a i9?

Todo o saldo devedor em aberto é corrigido mensal e cumulativamente pelo Índice Na-

cional de Custo da Construção Civil do Mercado (INCC-DI) até a emissão do Habite-se. Após o Habite-se, todo o saldo em aberto será corrigido pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), somado aos juros de 1% ao mês, calculados pela Tabela Price. A forma de cálculo da correção monetária, geralmente é feita com base no índice de dois meses anteriores ao mês da data de assinatura do contrato, e assim sucessivamente.

DICA: é importante guardar todos os comprovantes de pagamento. São documentos que poderão ser verificados, caso haja alguma necessidade!



OBRAS

Sai o estande de vendas, entram as máquinas e os homens: é o início da obra e da concretização do seu sonho. A i9 vai avisá-lo sobre o começo desta nova fase.

Como acompanho a obra do meu apartamento?

Você pode acompanhar, mês a mês, a evolução do seu imóvel pelas fotos e pelo cronograma físico da obra no site da i9 (www.i9abc.com.br). Por uma questão de segurança, não autorizamos visitas à obra. No momento certo, da vistoria do imóvel, você será convidado para conferir pessoalmente a qualidade da construção, ver seu apartamento e esclarecer dúvidas. Uma oportunidade para ver seu sonho tornando-se realidade.

Como marcar a vistoria do meu apartamento?

Você receberá um comunicado indicando o período destinado para a vistoria da sua unidade. Após recebê-lo, você poderá agendar com nossa equipe de Relacionamento com o Cliente a data e horário mais convenientes. No dia da vistoria, você contará com a equipe da obra à sua disposição. O tempo disponível para você permanecer na unidade será de 30 (minutos). Esse tempo foi calculado para que seja possível atender todos os futuros moradores de maneira tranquila e ordenada, sem influenciar no cronograma do empreendimento. Na ocasião, você deve preencher o Boletim de Vistoria da Unidade (BVU).

O que é o Boletim de Vistoria da Unidade (BVU)?

É o documento para a constatação de que todos os itens da unidade foram verificados no “aceite” da unidade.

Se algum item precisar de reparo, qual o procedimento?

Caso no dia da sua vistoria seja constatado algum item em desacordo que não possa ser reparado na hora pela equipe de obras, acontecerá a chamada “revistoria”. O prazo de reparo será comunicado pela Central de Relacionamento i9 e uma nova visita à sua unidade será agendada. Para garantir a segurança da sua família, neste dia não será permitida a entrada de crianças nem sua circulação pelas demais dependências da obra.



CONCLUSÃO DA OBRA

A conclusão física da obra é considerada quando a construção está terminada e o *Habite-se* (certificado de conclusão da obra) é expedido.

Qual o prazo aproximado de conclusão da obra?

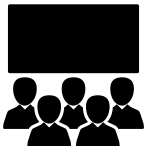
Seria o mês especificado em seu Contrato de Venda e Compra com a i9. A partir desse momento, é feita a liberação para a emissão da documentação subsequente (CND-INSS e averbação da obra perante o Registro de Imóveis competente) e para a convocação e realização da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio de Utilização.

O que é *Habite-se*?

Trata-se de um certificado de conclusão da obra emitido pela prefeitura local atestando que o empreendimento foi construído de acordo com o projeto aprovado e as exigências estabelecidas.

O que é averbação da construção?

Após a finalização das obras e a emissão do *Habite-se* (Certificado de Conclusão da obra), também é obtida a Certidão Negativa de Débitos da obra perante o Instituto Nacional de Seguridade Social (CND-INSS). Na posse destes documentos, é requerida pela i9 a averbação da construção junto ao competente Registro de Imóveis. Essa averbação normalmente ocorre até 30 (trinta) dias após o protocolo dos referidos documentos e é exigida para a individualização das unidades do empreendimento.



ASSEMBLEIA GERAL DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE UTILIZAÇÃO (AGI)

A AGI é o evento realizado para a instalação do condomínio de utilização. Ela é realizada após a conclusão das obras, a emissão do *Habite-se* pela municipalidade e, geralmente, após a emissão da Certidão Negativa de Débito (CND) e da averbação do empreendimento. Nessa assembleia, são eleitos o síndico, o subsíndico, os membros efetivos do conselho consultivo e os membros suplentes. Também são aprovadas as previsões de despesas para funcionamento do condomínio, conforme a minuta de convenção. A partir dessa instalação, a administração do empreendimento passa a ser de responsabilidade do condomínio, na pessoa do síndico, com o auxílio da administradora contratada.

Você receberá da i9 a convocação para participar desse evento.

E se eu não puder comparecer à AGI?

Você poderá enviar uma pessoa de sua confiança, que deverá comparecer portando procuração com poderes específicos de representação com sua firma reconhecida, por

tratar-se de um ato jurídico. É necessário que avise a Central de Relacionamento e informe o nome do representante.

Quem administra o condomínio?

Por lei, na Assembleia Geral de Instalação do Condomínio de Utilização, a i9 indica a primeira Administradora que cuidará do condomínio, normalmente, durante os 2 (dois) primeiros anos.

Porém, se os condôminos desejarem substituir a administradora indicada, podem fazê-lo após a instalação do condomínio, respeitando o quórum deliberativo previsto na convenção de condomínio. A administradora de condomínio sugerida encaminhará a ata da instalação do condomínio a todos os condôminos, com os assuntos acordados na assembleia. Toda a regulamentação e dados específicos do seu empreendimento estão descritos na minuta da convenção de condomínio, arquivada no competente Cartório de Registro de Imóveis do local do empreendimento, após o registro da Incorporação Imobiliária do seu empreendimento.

Quando eu começo a pagar o condomínio?

Caso adquira o imóvel durante a construção, o pagamento do condomínio começa após a primeira AGI, que é o ato jurídico que define o início da vida condominial do empreendimento. Se você adquirir o imóvel pronto, ou seja, aqueles em que a AGI já foi realizada, você inicia o pagamento a partir da data de assinatura do Contrato de Compra e Venda com a i9.

Por que eu começo a pagar o condomínio antes de receber as chaves do meu imóvel?

O rateio das despesas do condomínio não está vinculado ao recebimento das chaves. A partir da AGI, todos os proprietários passam a ser condôminos e detêm a posse das áreas comuns do condomínio. A empresa administradora cuidará do bom funcionamento do condomínio, como a limpeza, portaria, segurança, entre outros.



VISTORIA DAS ÁREAS COMUNS

Após a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio de Utilização, será efetuada a vistoria e entrega de toda a área comum do condomínio, em conjunto com representantes do corpo diretivo eleito, por meio do Boletim de Vistoria das Áreas Comuns (BVAC). Vale lembrar que as áreas comuns só poderão ser usufruídas após o “aceite” das mesmas e assinatura do BVAC pelo representante eleito na Assembleia Geral de Instalação do Condomínio de Utilização. Esta etapa depende da instalação da AGI e da programação e disponibilidade do corpo diretivo eleito.



ENTREGA DAS CHAVES

Para o recebimento das chaves, quatro etapas importantes devem ter sido cumpridas:

- Instalação do condomínio de utilização pela AGI;
- Vistoria da sua unidade com o BVU assinado e aceite;
- Adimplência com a i9, regularização do saldo devedor (caso tenha).

Como regularizo meu saldo devedor?

Quitando o restante da dívida para liquidar o valor do imóvel com a I9

Com todos os procedimentos concluídos, onde recebo as chaves?

A entrega de chaves é feita no próprio empreendimento. O recebimento precisa ser agendado por você, via Central de Relacionamento i9. No dia você receberá seu Kit de Chaves, Manual do Proprietário e assinará o Termo de Recebimento da Unidade (TRU). É preciso apresentar um documento de identificação com foto.

Caso eu tenha pagamentos para efetuar a i9, seja de vaga de garagem ou do próprio apartamento, como eu faço?

Você deverá providenciar a quitação, ou caso não seja possível, deverá providenciar a escritura do mesmo (a) com alienação fiduciária.



ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A i9, por meio da Área de Assistência técnica, prestará assistência à sua unidade, sendo responsável por quaisquer orientações de caráter técnico que se façam necessárias, respeitadas as condições e os prazos de garantias estabelecidos. Eles estão relacionados no Manual do Proprietário, que você receberá no momento da entrega das chaves. Caso sua unidade apresente alguma ocorrência em relação a vícios que tenham sido constatados dentro dos prazos de garantia, você poderá solicitar o reparo à assistência técnica.

O que é o Manual do Proprietário?

É um guia que reúne todas as informações necessárias para que você possa melhor usufruir, conservar e efetuar as manutenções preventivas da sua unidade. Fazem parte do manual as plantas hidráulica, elétrica e de forros, prazos de garantia, entre outros dados. Lembramos que a falta de conservação e de manutenção adequadas poderá resultar em cancelamento e perda da garantia ajustada contratualmente.

É importante sempre guardar seu manual pois, em caso de venda ou locação, ele deverá ser entregue ao novo proprietário ou condômino. Oriente-o sobre eventuais alterações realizadas no imóvel.

O que faço para solicitar um reparo?

Após consultar o manual para verificar os itens e prazos de coberturas, entre em contato com a central de relacionamento através do e-mail assistenciatecnica@i9abc.com.br relatando o que está ocorrendo em sua unidade. A central de irá agendar um horário para a visita da equipe técnica ao imóvel. Nessa visita, os profissionais analisarão as solicitações em relação a procedência ou improcedência, bem como os prazos dos eventuais reparos. O diagnóstico e previsão dos prazos de cada reparo serão confirmados pela central de relacionamento i9. Caso você tenha alguma dúvida sobre o serviço prestado à sua unidade, poderá entrar em contato conosco para quaisquer esclarecimentos.

Passo a passo do atendimento para reparo:

DIAGNÓSTICO: visita de um técnico especializado para verificar a procedência do chamado. Não será considerado procedente em caso de garantia expirada, mau uso, falta de manutenção preventiva ou alterações no imóvel, conforme indicado no Manual do Proprietário.

RETORNO PELA CENTRAL DE RELACIONAMENTO i9: a Central vai entrar em contato com você para informar o posicionamento referente ao chamado, comunicando o prazo estabelecido para a finalização do serviço, caso o mesmo seja procedente.

Serão considerados para análise simples: fissuras comuns, falhas de rejuntamento devido a dilatações térmicas, deslocamentos pontuais de cerâmica, entre outros. Necessitam investigação detalhada: vazamentos hidráulicos, infiltrações decorrentes de falhas de impermeabilização no seu imóvel ou em fachadas, entre outros.

ACOMPANHAMENTO DA REALIZAÇÃO DO SERVIÇO: a Central de Relacionamento entrará em contato para verificar a finalização e a qualidade do serviço.

PRAZO DE GARANTIA: Período em que o construtor e/ou incorporador responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera e em relação a vícios que tenham sido constatados nesse intervalo de tempo.

MANUTENÇÃO PREVENTIVA: Nos termos da NBR 5.674, compreende a Manutenção Rotineira, que é caracterizada pela realização de serviços constantes que possam ser executados pela equipe de Manutenção Local e Manutenção Planejada, cuja realização é organizada antecipadamente, tendo por referência solicitações dos usuários, estimativas de durabilidade esperada dos componentes das edificações em uso ou relatórios de vistorias técnicas (inspeções) periódicas sobre o estado da edificação.

VÍCIOS APARENTES: São aqueles de fácil constatação, detectados na vistoria para recebimento do imóvel.

VÍCIOS OCULTOS- São aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel e que podem surgir durante a sua utilização regular.



VENDAS

Contamos com uma equipe de vendas focada em atendê-los exclusivamente no estande de vendas. Temos corretores treinados para que seja feita a melhor escolha de acordo com a sua necessidade. **Nosso diferencial:**

O cliente, antes de comprar conosco, será analisado pela nossa empresa de assessoria imobiliária, a Go Over Assessoria Imobiliária, que irá auxiliá-lo na etapa de compra e aprovação do crédito imobiliário no banco.

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

A Go Over Assessoria Imobiliária, uma empresa do grupo da i9, é quem irá auxiliá-lo em todo o processo de financiamento da sua unidade. A assessoria auxiliará:

- Na aprovação do crédito junto ao agente financeiro;
- No acompanhamento do processo junto ao agente financeiro;
- No procedimento com relação ao ITBI e registro do contrato financeiro no Cartório de Registro de Imóveis.

ATENDIMENTO GO OVER:



11 5031-2425

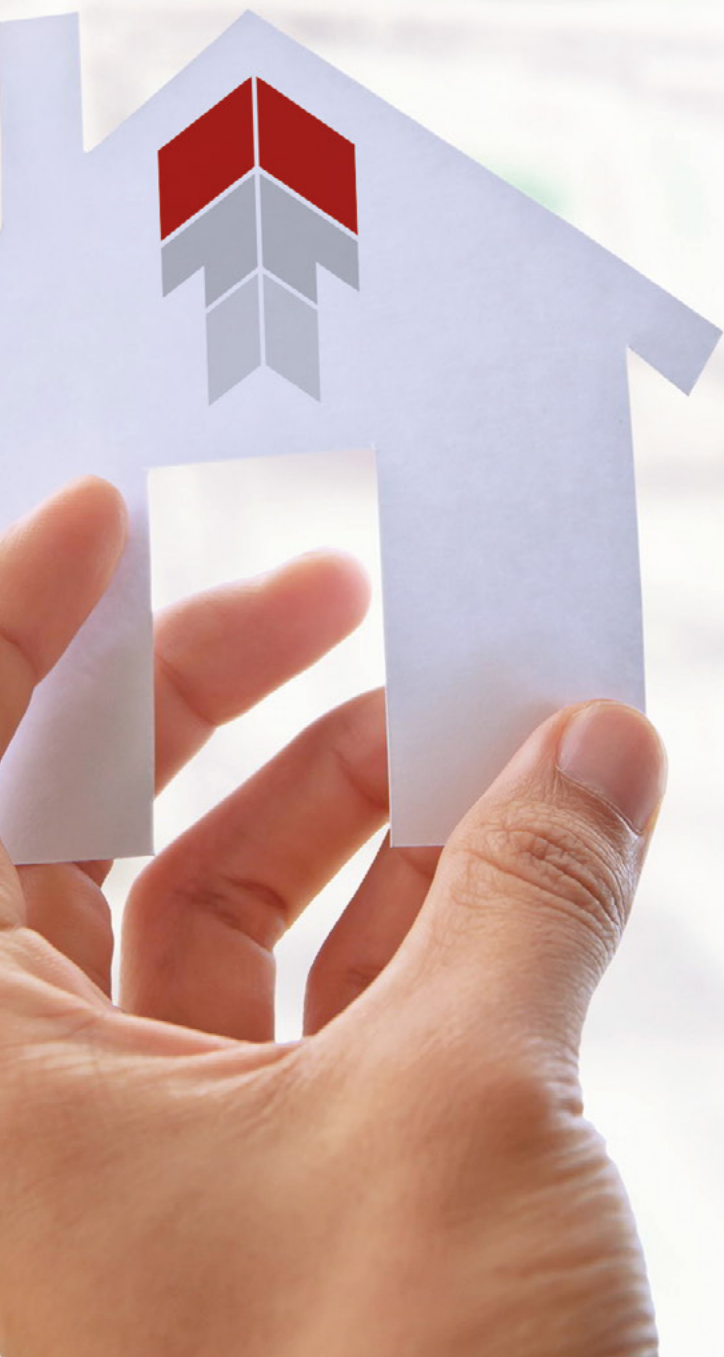


Segunda a quinta-feira: das 9h às 18h
Sextas-feira: das 9h às 17h.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Se você optou em financiar o seu imóvel com uma instituição financeira, saiba o que deve fazer para a conclusão do seu processo de financiamento bancário:

1. A Go Over Assessoria irá analisar e aprovar o seu crédito no banco;
2. Você deverá providenciar a documentação conforme exigência do banco;
3. Você deverá aguardar a aprovação e emissão do contrato pelo banco;
4. Após contrato emitido, você irá assiná-lo no banco;
5. Deverá pagar as custas de ITBI e cartório para que seja feito a escritura do imóvel;
6. A Go Over fará o acompanhamento do registro e a entrega do contrato para você, banco e incorporador.



GoOver
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

GLOSSÁRIO

A

- Administradora do condomínio

Empresa que presta serviços de administração de imóveis em condomínio. Entre os serviços prestados, estão incluídos o apoio ao síndico do condomínio em termos legais e administrativos, além de auxiliar na administração de pessoal.

- Agente financeiro

Empresa pública ou privada que faz parte do Sistema Financeiro Nacional e que coleta, intercede e aplica recursos financeiros, seus ou de outros, com autorização do Banco Central do Brasil.

- Alvará

Documento emitido por órgão público competente com autorização para incorporação e/ou construção de projeto arquitetônico.

- Amortização

Pagamento periódico realizado para abater/reduzir uma dívida. Nos financiamentos em geral, a amortização é feita por uma das parcelas que compõem as prestações.

- Ata

Registro das discussões e decisões tomadas por uma assembleia, como a de condomínio.

- Averbação

Após finalização das obras e após a emissão do respectivo “Habite-se” – Certificado de Conclusão da Obra, também é obtida a Certidão Negativa de Débitos da obra perante o Instituto Nacional de Seguridade Social (CND–INSS). Na posse de ambos os documentos, é requerida a averbação da construção junto ao competente Registro de Imóveis. Essa averbação normalmente ocorre depois de até 30 (trinta) dias contados do protocolo dos referidos documentos. Esta documentação é exigida para a individualização das unidades do empreendimento.

C

- Carteira Hipotecária (CH)

Linha de crédito habitacional criada pelo presidente Getúlio Vargas em 1936. Hoje possui regras de financiamento, prazo de pagamento e taxas de juros definidas pelas instituições financeiras.

- Cartório de Registro de Imóveis

Órgão em que são cadastrados todos os imóveis de determinada região. Nele se encontram as informações a respeito de cada imóvel, sua matrícula, sua localização, seu dono, sua situação jurídica, seu histórico e todas as modificações pelas quais passou.

- Cartório de títulos e Notas

Entidade privada com reconhecimento público que guarda títulos e documentos, realiza registros públicos e lavra (redige) contratos.

- Certidão

Documento expedido por um cartório que garante ser correto determinado registro, como o de um imóvel. As certidões podem ser pedidas por qualquer pessoa, mediante pagamento de uma taxa.

- Certidão Negativa de Débito (CND)

É um documento emitido pelo órgão responsável (INSS, Receita Federal, prefeitura, etc.) que comprova a regularização dos recolhimentos de tributos, impostos ou taxas.

- Cessionário

Pessoa a quem se transfere, por meio de cessão, direitos e/ou obrigações.

- Código de Defesa do Consumidor

Definido pela Lei 8.078, de 11/9/1990. Visa proteger os direitos do consumidor. A lei estabelece como princípios fundamentais a nulidade de cláusulas abusivas, a facilitação da defesa, o prazo de reflexão e a responsabilidade do fornecedor por vício do produto ou serviço.

- Código do contribuinte

É a identificação do imóvel na prefeitura, também conhecido como Código do IPTU.

- Comissão de corretagem

Forma de pagamento recebida pelo corretor de imóveis, como intermediário na transação imobiliária.

- Comprometimento de renda

Percentual máximo de renda que o pretendente a um financiamento pode comprometer mensalmente com a assunção de uma determinada dívida ou prestação.

- Compromisso de Venda e Compra

É o contrato entre duas partes em que o vendedor se compromete a vender seu bem (imóvel ou móvel) e o comprador se compromete a comprá-lo nas condições acertadas. É também chamado Contrato de Venda e Compra ou Promessa de Venda e Compra.

- Comprovação de renda

Exigência da instituição financeira em que o pretendente a financiamento comprova com documentos (holerite, carteira de trabalho - CTPS, Declaração do Imposto de Renda- IR) que ganha o suficiente para arcar com as prestações.

- Condômino

Dono, juntamente com outros; coproprietário. Maneira usual de se referir aos membros de um condomínio.

- Construtora

Empresa responsável pela construção de determinado empreendimento.

- Corretor de imóveis

Profissional responsável pelo trabalho de aproximação entre vendedor e comprador em uma transação imobiliária. O corretor habilitado para exercer as funções de intermediador na comercialização de imóveis deve estar inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci).

- Crea: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

- Creci: Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

- Crédito habitacional

Empréstimo concedido pelas instituições financeiras para comprar, construir, reformar ou financiar a casa própria.

- Credor

Aquele que concede a alguém um crédito, um empréstimo.

E - Empresa de vendas
Empresa do segmento imobiliário com atuação focada na intermediação de compra, venda e locação de imóveis.

- Estande de vendas

Local construído ou montado geralmente no terreno em que será construído um empreendimento imobiliário, onde consultores recebem e orientam os interessados no negócio.

F - Fração ideal
Coeficiente ou percentual de participação no terreno relativo à unidade autônoma.

- Fundo de Garantia do tempo de Serviço (FGTS)

Conta de poupança aberta pelo empregador em nome do empregado. Todo mês, o empregador deposita nela % do salário de seu funcionário. Essa conta rende um % ao ano, mais a variação mensal da TR. O saldo poderá ser resgatado pelo empregado se for demitido ou quiser financiar a casa própria pelo SFH.

- Fundo de reserva

Recursos depositados em uma conta específica do condomínio que podem ser mobilizados para realização de obras de conservação ordinária e extraordinária, bem como execução de benfeitorias nas partes comuns do prédio ou condomínio.

I - IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado)

Índice de correção monetária calculado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.

- Imóvel na planta

Nome dado ao imóvel comercializado na fase de lançamento, ou seja, antes do início de sua construção.

- Implantação

Representação geométrica com a demarcação das áreas a serem construídas, bem como a disposição dos elementos externos, como praças, jardins, quadras e demais espaços previstos em um terreno, segundo o projeto arquitetônico.

- Inadimplência

Descumprimento de uma obrigação, como o pagamento de dívidas e prestações imobiliárias.

- INCC (Índice Nacional de Custo da Construção Civil)

Índice de correção monetária calculado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.

M - Matrícula do imóvel

É a identificação do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. Nela constam a descrição do imóvel com características e metragens, histórico de transações imobiliárias (vendas e compras), dados de antigos e atuais proprietários, além de existência de algum ônus real, como uma hipoteca, por exemplo.

- Memorial de Incorporação

Documento jurídico que detalha o objeto da incorporação, com definição das áreas de uso privativo e comum, especificação dos acabamentos da edificação, de acordo com

modelo da ABNT, etc. Por exigência legal, antes de comercializar as unidades autônomas, o incorporador deve arquivar esse documento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

- Memorial Descritivo de Acabamentos

Documento que especifica os materiais e equipamentos que serão aplicados na construção. O incorporador deve ter esse documento arquivado no Cartório de Registro de Imóveis antes do início da venda das unidades. Anexo dos Contratos de Compra e Venda de imóvel na planta ou em construção, o memorial descreve o que está sendo comprado, seguindo as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). No documento, ainda devem constar a metragem da área útil e de uso comum, a localização das vagas de garagem e a especificação da lista de acabamentos, incluindo marca, fabricante e/ou categoria.

- Metro quadrado (m²)

Principal unidade de medida de área (superfície) e unidade (padrão do Sistema Internacional de Unidades).

- Mora

Atraso, retardamento na execução de uma obrigação. Quem não efetua um pagamento na data marcada está em mora. Também está em mora quem se recusa a receber um pagamento no prazo e da maneira estipulada.

N - Nota promissória

Documento escrito e solene pelo qual alguém (emitente) se compromete a pagar determinada quantia, em determinada data, a determinada pessoa física ou jurídica (beneficiário).

O - Opção de planta

Planta que difere em algum ou alguns detalhes com relação à planta básica das unidades de determinado empreendimento. A área privativa não se altera, mas o tipo, a disposição e o tamanho dos ambientes podem variar conforme a opção de planta.

P - Pavimento

Cada piso ou andar de uma edificação. Também é o nome dado a um piso que recebeu revestimento.

- Pé-direito

Altura livre de um ambiente, medida do piso ao teto. O pé-direito padrão varia de 2,5 a 2,9 metros.

- Prestação

Pagamento a prazo para liquidar uma dívida. É também a própria quantia em dinheiro paga periodicamente. No caso dos financiamentos imobiliários, as prestações são compostas de uma parcela de amortização e outra de juros, mais as parcelas do seguro pessoal e do imóvel.

- Projeto arquitetônico

Projeto elaborado por um arquiteto para dar forma arquitetônica a todos os elementos de uma edificação, obedecendo às normas técnicas vigentes e condições de conforto e ambientação de cada uma das suas partes.

- Projeto legal aprovado

Projeto que já passou por todas as etapas de aprovação nos órgãos da prefeitura e tem autorização para ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, o que permitirá sua incorporação e construção.

- Prumada

Conjunto de peças ou elementos iguais de um edifício, considerados em seu alinhamento vertical.

R

- Reajuste

Aplicação de juro e correção monetária ao saldo devedor e ao encargo mensal, de acordo com o índice estipulado em contrato.

- Repasse bancário

Liberação de recursos financeiros para a construtora e/ou incorporadora utilizar na quitação do imóvel.

S

- Saldo devedor

O que resta pagar de uma dívida. Nos financiamentos imobiliários, é reajustado mensalmente, de acordo com o índice e a taxa de juros estipulados em contrato.

- SFH

Sigla de Sistema Financeiro de Habitação. Sistema criado em 21/8/1964 pela Lei 4.320, a fim de captar recursos para a área habitacional e financiar a construção e a compra da casa própria.

- Síndico

Morador eleito pelos outros condôminos para administrar o imóvel e defender os interesses dos moradores. Pode ser terceirizado, não morador, desde que devidamente contratado e documentado pelo condomínio.

- SPE

A Sociedade de Propósito Específico – SPE é uma sociedade empresária que pode ser utilizada na forma de sociedade limitada ou sociedade anônima, cuja atividade é claramente descrita no contrato social, possuindo, na maioria das vezes, o prazo de existência determinado pelo propósito específico ao qual foi concebida. Nos casos de grandes incorporadoras, com diversos empreendimentos, a utilização de uma SPE para cada um dos empreendimentos imobiliários é muito comum.

T

- Tabela Price (tP)

Método de cálculo das prestações de financiamentos que tem, como os outros sistemas, duas parcelas: uma de amortização e outra de juros. Ao longo do prazo de financiamen-

to, a primeira aumenta e a segunda diminui. A Tabela Price é também chamada Sistema Francês de Amortização.

- Tabela SAC

No Sistema de Amortização Constante (SAC), a cota de amortização é constante e é resultado do valor do financiamento dividido pelo prazo. A cota de juros é decrescente, pois é calculada sobre o saldo devedor, que também é decrescente.

O valor decrescente da cota de juros faz com que a prestação seja menor, mês a mês.

- Taxa de condomínio

Despesa paga por cada condômino a partir do rateio da previsão mensal de gastos comuns no condomínio. A taxa é cobrada de cada condômino proporcionalmente à sua fração ideal de terreno.

- Taxa Referencial (tR)

É definida todo mês pelo Banco Central, de acordo com a remuneração média das aplicações bancárias. É a referência para reajustes da caderneta de poupança e de diversos tipos de contrato e dívida, inclusive financiamentos imobiliários.

U

- Unidade autônoma

Parte de uma edificação, residencial ou não, vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela de dependências e instalações de uso comum.

V

- Valor venal

Valor atribuído pela prefeitura a cada imóvel, levando em conta sua metragem, localização, destinação e características. Valor venal significa valor de venda.

- Vistoria de imóvel

Inspeção feita pela prefeitura para verificar se o imóvel está de acordo com o projeto que foi aprovado. Também pode ser uma inspeção que os peritos designados pelos agentes financeiros (bancos) efetuam nas obras ou nos imóveis financiados por essas instituições.



9i9

EMPREENDIMENTOS