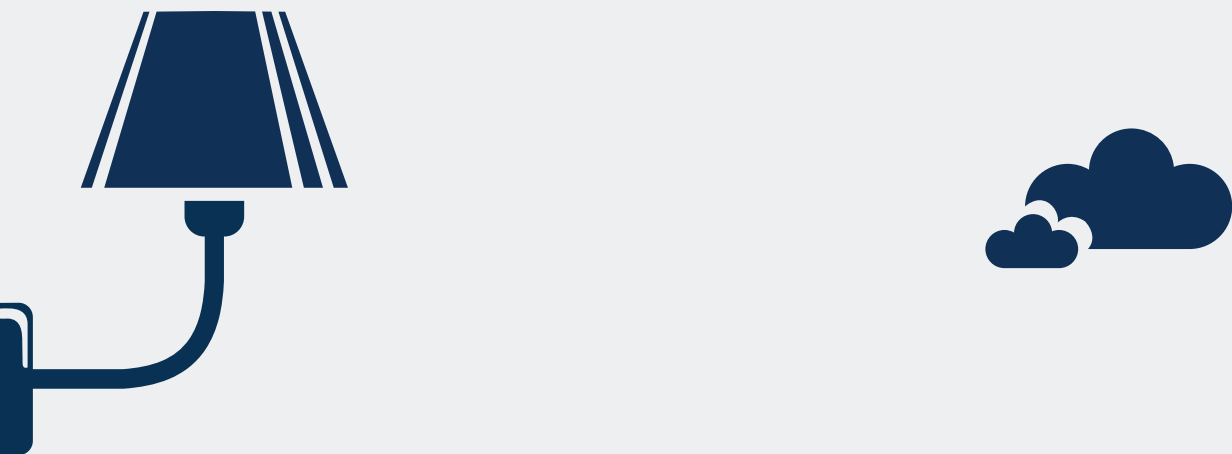






JEITO CONSCIENTE DE SER

Para nós, construir envolve muito mais que desenvolver projetos sofisticados.

Envolve despertar sentidos e estimular desejos, buscando sempre o desenvolvimento de projetos humanizados, que reduzam o impacto ao meio ambiente, estimulem a convivência e inspirem vidas.

Apresentação	
Um sonho Consciente	05
Institucional	
Uma história consciente	06
Relacionamento	
Atendimento ao Cliente	08
Portal Consciente	10
Ciclo de Vida do Empreendimento	12
Fases do Relacionamento com o Cliente	14
Comercialização do Empreendimento	
Nossos Produtos	16
Assinatura do Contrato	
Contrato	18
Cessão e Transferência	20
Informações Financeiras	
Perguntas e Respostas	21
Execução da Obra	
A Construção	24
Visita à Obra	26
Dia da Medida	27
Instalação do Condomínio, Vistoria e Entrega da Área Comum	
Instalação do Condomínio	28
Vistoria e Entrega da Área Comum	32
Entrega das Chaves	
Momento da Entrega	34
Prazo de Entrega	35
Manual do Proprietário	35
Perguntas e Respostas	36
Assistência Técnica	37
Garantias	37
Glossário	
Descrição de termos técnicos e financeiros	38



Um sonho Consciente

Quando você escolhe um empreendimento Consciente, você procura mais que um lugar para morar, você quer realizar um sonho. É por isso que trabalhamos para surpreender, encantar e mudar a vida das pessoas.

A dedicação com a qualidade construtiva, o rigoroso respeito com o prazo de entrega e a preocupação com o meio ambiente são diferenciais que fazem parte do que somos e do que acreditamos.

Por esta razão elaboramos e entregamos a você este Guia do Cliente, um material completo que servirá de apoio e orientação sobre tudo o que você gostaria de saber a respeito do seu imóvel, desde o momento da compra, passando pela assinatura do contrato, financiamento e execução da obra, até chegar ao tão esperado momento da entrega das chaves.

Seja bem-vindo (a) à Consciente!



Ilézio Inácio Ferreira
Diretor-Presidente da Consciente Construtora





Uma história consciente

35 anos de atuação são mais do que três décadas. São um conjunto de realizações, inovações e transformações que resultaram no que existe de mais precioso para a Consciente: a satisfação do cliente.

E cliente satisfeito sabe que a experiência aliada ao profissionalismo e ao projeto sustentável é o que faz a diferença. Hoje, a cada lançamento, trazemos a perfeita combinação de conforto, sofisticação e integração ao meio ambiente, traduzindo com uma clareza incomparável, o que acreditamos ser a verdadeira qualidade de vida.

Exclusividades que fazem a diferença: para nós e para você.

26
EMPREENDIMENTOS
LANÇADOS DESDE A FUNDAÇÃO

100%
ENTREGUE NA
DATA PROMETIDA
ENTRE AS 100 MAIORES CONSTRUTORAS DO PAÍS

MAIS DE
450.000m²
DE ÁREAS CONSTRUÍDAS

Com o intuito de manter e aprimorar a qualidade dos seus produtos e serviços, a Consciente Construtora foi uma das primeiras empresas goianas a implantar um Sistema de Gestão da Qualidade (SGQ), garantindo, assim, a satisfação dos seus clientes e o comprometimento de todos os seus colaboradores.

Diferenciais



Qualidade Construtiva

A qualidade do produto final é nosso compromisso e garantimos que o que foi estabelecido em contrato é entregue dentro de todas as especificações prometidas. Além disso, todo o processo de construção segue rígidos procedimentos normatizados pelo Sistema de Gestão da Qualidade (SGQ).

Essa qualidade é priorizada desde a concepção do projeto, passando pela escolha criteriosa dos melhores insumos e capacitação rigorosa dos colaboradores durante todo o processo, até chegar a um produto final com excelência estrutural e acabamento incomparável. Neste momento, a qualidade construtiva da Consciente se torna evidente e incontestável aos olhos e satisfação dos clientes.



Entrega no Prazo

Todas as obras da Consciente são entregues rigorosamente no dia, mês e ano prometido. Um compromisso que é a condição básica para uma relação de confiabilidade e respeito.



Responsabilidade Socioambiental

Para nós, construir vai muito além de prezar pela qualidade e entrega dos empreendimentos dentro do prazo, construir é olhar o mundo ao nosso redor e contribuir para um amanhã melhor para todos. É por isso que dedicamos um olhar especial à área de Responsabilidade Socioambiental, com diversos projetos premiados, voltados para o meio ambiente e para as pessoas.

Premiações e certificações

Nossa missão é fazer a diferença



Ranking ITC – Entre as 100 Maiores Construtoras brasileiras



Top Imobiliário 2013, 2014, 2015 e 2016



Prêmio CBIC de Responsabilidade Social – Edição 2014



Destaque de Preservação Ambiental do Jornal do Meio Ambiente



Prêmio Goiás de Gestão Ambiental 2011, na categoria 'Atividade Industrial de Médio Porte'



13º Prêmio CREA de Meio Ambiente



RELACIONAMENTO

A satisfação dos nossos clientes é prioridade e objetivo maior da Consciente. Tudo para que possamos garantir uma relação positiva e satisfatória com você!

O diálogo é um dos princípios que adotamos para garantir a sua confiança no nosso trabalho. Em razão disso, disponibilizamos diversos canais diretos de comunicação e atendimento ao cliente, a fim de deixá-lo à vontade para esclarecer dúvidas, dar sugestões e expor suas necessidades, que serão todas recebidas, analisadas e atendidas com prestatividade.

Nossa Central de Relacionamento tem uma equipe preparada para mantê-lo informado e atendê-lo rapidamente com eficiência. Você pode contar conosco:



Consciente:
Av. T-2, c/ T-55,
Setor Bueno.



(62) 3086-5000



relacionamento@consciente.com.br



relacionamento.consciente.com.br



HORÁRIO DE ATENDIMENTO

Segunda a quinta: 8:00 às 12:00 / 13:00 às 18:00
Sexta: 8:00 às 12:00 / 13:00 às 17:00

O nosso relacionamento começa quando você adquire a sua unidade e continua mesmo após a entrega das chaves. Temos um foco exclusivamente no seu atendimento com um núcleo que inclui a Assistência Técnica, totalmente estruturada e capacitada para oferecer suporte e um serviço de qualidade após a entrega do seu imóvel.

Confira mais detalhes no capítulo 'Entrega das Chaves', na seção destinada à Assistência Técnica.



Importante

Para que nossa comunicação com você seja sempre eficiente é importante nos manter atualizados com seus contatos (email, endereço e telefones).



SERVIÇOS REALIZADOS PELA CENTRAL DE RELACIONAMENTO COM O CLIENTE

- Informações sobre visita à obra
- Sugestões, elogios ou reclamações
- Solicitação de planta
- Informações sobre a entrega das chaves
- Informações sobre eventos
- Solicitação de assistência técnica
- Informações financeiras do contrato
- Informações sobre o Portal do Cliente



Portal do Cliente

Um site completo e dinâmico, pronto pra você

O Portal do Cliente foi desenvolvido para melhorar ainda mais o nosso relacionamento, apresentando uma série de funcionalidades para você acompanhar tudo sobre o seu empreendimento e ficar por dentro de todos os detalhes que envolvem a obra e a nossa construtora. As funcionalidades do portal são habilitadas conforme o status em que a obra se encontra.

Download de
arquivos e imagens

Status da obra

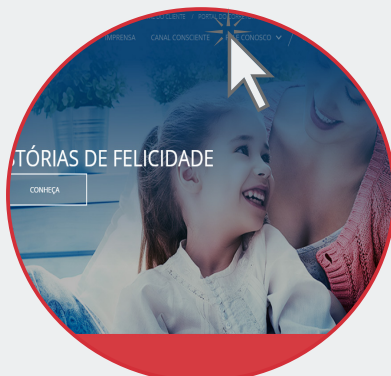
Cartilha do Cliente

Plantas



Acesse o Portal Consiente:
www.conscienteconstrutora.com.br
e clique no Portal do Cliente (parte superior da Homepage). Ao clicar em entrar, você será direcionado para o Portal do Cliente, nele basta apenas fazer o login com CPF/CNPJ e senha que você será direcionado à "sua página", uma área segura com todas as informações sobre seu imóvel.

Em caso de dúvidas com relação ao seu cadastro ou conteúdo da sua página, entre em contato com a equipe de Relacionamento.



FACILIDADES DO PORTAL



NOTÍCIAS

Fique por dentro de todas as notícias relacionadas ao seu empreendimento e às ações da Consiente, como eventos na área de Responsabilidade Socioambiental e lançamento de novos produtos.



ANDAMENTO DE OBRA

Você pode conferir mensalmente o status da sua obra e as últimas fotos, todas tiradas de acordo com a fase correspondente.



FINANCEIRO

Acompanhe seu extrato financeiro, as parcelas que já foram quitadas e as que estão próximas do vencimento.



SAC

Se você tem algum elogio, reclamação ou sugestão de melhoria, este é o canal. E é claro que nós queremos te ouvir.



DOCUMENTOS

Faça download dos principais documentos relacionados ao seu empreendimento.



MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Após a entrega da sua unidade, você terá acesso a um guia completo com as informações necessárias para o correto uso, operação e manutenção do seu imóvel.

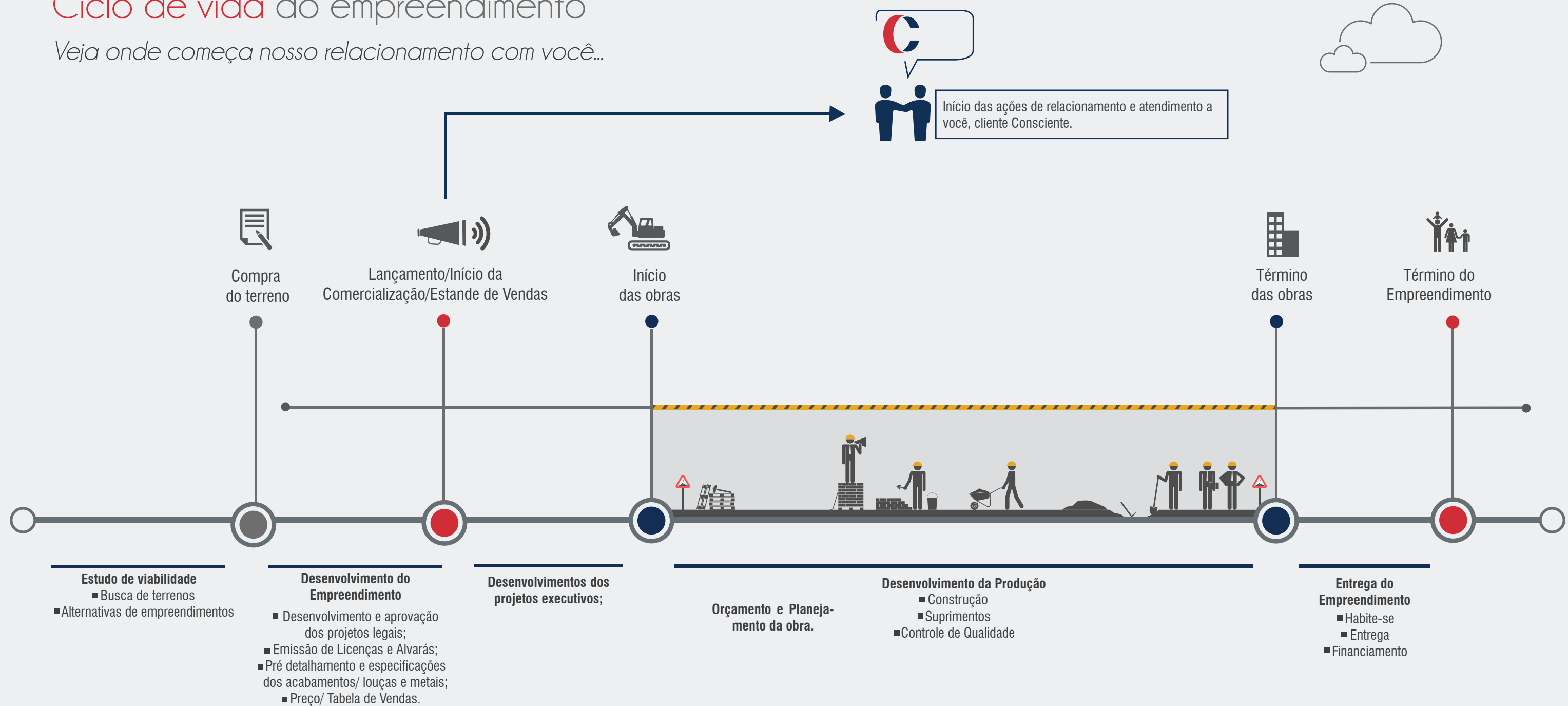


ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Após a entrega do empreendimento, nesse canal você abre de forma prática uma SAT para solicitação de reparos em sua unidade.

Ciclo de vida do empreendimento

Veja onde começa nosso relacionamento com você...



Fases do Relacionamento com o Cliente

Consciência do início ao fim

A transparência é um dos principais valores da Consciente e o cliente é a razão pela qual ela investe toda sua energia em construir com qualidade.

Exatamente por isso, a empresa preocupa-se com você, nosso cliente, desde o nosso primeiro contato, seja ele onde e quando for.

A melhor maneira de provarmos esse compromisso é apresentando a vocês nesta cartilha os cuidados que temos com você durante todas as fases do nosso relacionamento, desde o momento em que lhe apresentamos um produto até a entrega das chaves do seu imóvel.

Todas as fases desse relacionamento são pensadas, planejadas e executadas com responsabilidade e carinho para com os anseios, sonhos e direitos dos nossos clientes.

01 COMERCIALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Você pode conhecer um produto Consciente em nossa Central de Decorados, em um dos nossos estandes de vendas, no nosso site, eventos ou por meio de nossos parceiros corretores.



03 INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

Aqui começam as etapas de pagamento do seu imóvel, da entrada à quitação.



05 CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO, VISTORIA E ENTREGA DA ÁREA COMUM

Ao final da obra, você participará da criação do condomínio, da vistoria final do empreendimento e da entrega da área comum por parte da construtora.



Você receberá uma pasta com seu contrato assinado, plantas da sua unidade, os documentos do seu imóvel, memorial descritivo, m Minuta de Regimento Interno do Condomínio, além deste guia.

02 ASSINATURA DO CONTRATO



Nesta fase, inicia-se a construção do seu empreendimento. Neste período, você poderá agendar sua Visita à Obra e ainda terá oportunidade de medir sua unidade durante o Dia da Medida.

04 EXECUÇÃO DA OBRA



Neste momento tão esperado, após a quitação da unidade, as chaves da sua unidade são entregues depois que você vistoria o seu apartamento, acompanhado de um profissional da Consciente, que lhe ajuda a preencher um check-list.

06 ENTREGA DAS CHAVES





1. Comercialização do Empreendimento

NOSSOS PRODUTOS

Para a Consciente, o relacionamento com o cliente começa assim que ele tem o primeiro contato com nossos produtos, independente se ele concretiza a compra ou não. Por essa razão, a apresentação de nossos empreendimentos é pensada com todo carinho e eficiência a fim de garantir que nossa relação com você já comece bem!

Não é à toa que a Consciente é conhecida e reconhecida no mercado, por parte dos clientes e principalmente das imobiliárias, como uma das melhores incorporadoras para se relacionar. Faz parte de nossos princípios e estratégias facilitar o trabalho dos corretores, nossos grandes parceiros para alcançar a sua satisfação! Por isso, treinamos tecnicamente as equipes imobiliárias parceiras com informações precisas sobre nossos produtos.

Além disso, cuidamos para que nossos materiais gráficos e multimídia tenham informações verídicas, completas, esclarecedoras e com belas imagens. Caprichamos nas imagens que produzimos para que você consiga imaginar aquilo que realmente vamos entregar!

Da mesma forma, pensamos em cada detalhe na hora de construir e ambientar os nossos estandes, principal “casa” de apresentação dos nossos imóveis a você, nosso cliente! O tamanho do espaço, os serviços para lhe atender bem, preparamos as demonstradoras dos apartamentos decorados para terem condições de apoiarem tecnicamente o trabalho dos corretores. Capacitamos nossa equipe de vendas para atender a eles e, consequentemente a você, com precisão, disponibilidade, presteza e respeito. A ambientação do lugar, o cheiro, as cores, a segurança, tudo é pensado para que você se sinta à vontade e de fato conheça nosso produto e nossa empresa como ela é!

O apartamento decorado de qualquer imóvel Consciente tem a missão de traduzir com fidelidade e originalidade o produto que o cliente vai receber na entrega das chaves, ou seja, mostramos ali o mesmo acabamento e dimensões. A decoração busca ser o reflexo da vida que desejamos que nossos clientes tenham dentro de sua propriedade Consciente, motivo pelo qual nossos decorados são tão agraciados pelo público.

Se a apresentação do nosso produto ocorre em um evento, o mesmo cuidado é tomado, pois onde quer que você venha a conhecer um empreendimento Consciente, a informação e o atendimento é o mesmo! No mundo virtual, também estamos preparados para mostrar nossos produtos com excelência, através da página de Imóveis do nosso website. Nele o cliente encontra, além de todas as informações úteis e interessantes sobre cada um de nossos produtos, uma variedade de imagens que proporcionam a mesma ideia do produto que os materiais impressos apresentados por um profissional no estande ou na empresa. E se precisar de atendimento, estamos ali, on-line, à disposição para lhe informar tudo sobre aquele imóvel, por meio dos nossos canais:



Atendimento On-line

Corretores parceiros de plantão para lhe atender.

Ligamos para você

Formulário para você solicitar uma ligação nossa. Basta adiantar nele que o assunto é referente ao imóvel do seu interesse.

Atendimento por e-mail

Recebemos suas perguntas e dúvidas sobre o produto também via formulário e nossa Central de Vendas responde no seu e-mail.



2. Assinatura do Contrato

CONTRATO

Depois de escolhido seu empreendimento, a próxima etapa é a formalização jurídica por meio da assinatura do contrato. Sua proposta assim como os documentos, serão analisados por nossa equipe. Entenda o que é verificado nessa etapa:

Análise de Crédito

É a conferência dos dados de sua proposta em relação aos documentos apresentados, à compatibilização da renda com a unidade que está sendo adquirida. Esta análise ocorre antes da assinatura do contrato, podendo o mesmo sofrer alterações ou até mesmo ser indeferido.

Comprovação de renda

A relação de documentos para comprovação de renda pode variar de acordo com sua fonte de recursos, ou seja, há mudanças se você for assalariado, autônomo ou profissional liberal. A comprovação pode ser feita por meio dos três últimos holerites, Declaração do Imposto de Renda atualizado, entre outros.

DOCUMENTOS BÁSICOS PARA COMPROVAR SUA RENDA

Se você for assalariado

- Os três últimos holerites ou contracheques

Se você for sócio ou diretor de empresa

- Cópia do contrato social e alterações
- Declaração Comprobatória de Percepção de Rendimentos (DECORE)
- Imposto de Renda Pessoa Jurídica

Se você for profissional liberal, autônomo ou comissionista

- Imposto de Renda Pessoa Física

Se você for aposentado ou pensionista

- Último 3 (três) recebimentos da aposentadoria ou pensão
- Documento de Concessão definitiva da aposentadoria
- Declaração do Imposto de Renda no último exercício (Declaração do Imposto de Renda do último exercício vigente)

Documentos complementares

- Declaração do Imposto de Renda no último exercício
- Cópia da documentação comprobatória de bens não declarados no Imposto de Renda

Além dos documentos comprobatórios de rendimento, são solicitados também: documentos pessoais, comprovante de endereço, certidão de casamento e outros dependendo do caso. Após análise e aprovação, seu contrato é emitido.



Importante

No momento do recebimento do contrato, o cliente recebe um Termo de Esclarecimentos Sobre o Contrato onde as principais informações do instrumento são repassadas, garantindo o entendimento. Esse documento deverá ser datado e assinado pelo cliente.



Lembrete

Embora a comercialização do seu imóvel seja feita com uma imobiliária, o seu negócio é fechado com a Consciente Construtora e Incorporadora.

CONSCIENTE	TERMO DE ESCLARECIMENTOS SOBRE O CONTRATO - RESIDENCIAL		Empreendimento:	
	Unidade:	PAV Tipo:		
Eu, _____ portador do CPF: _____				
atesto ter sido corretamente orientado em relação aos termos do contrato residencial, tendo todas as minhas dúvidas devidamente esclarecidas e sanadas antes da assinatura do mesmo.				
Diante disto, ratifico que:				
☐ Conheço os meios de contato disponibilizados pela empresa (endereço, telefone, e-mail, site, etc); Endereço: Avenida T2 nº 1-35, Qd. 99 Lt. 098 - Setor Bueno - CEP: 74.219-170 Telefone: (61) 3086-3000 E-mail: contato@conscienteconstrutora.com.br Site: http://www.conscienteconstrutora.com.br ☐ Devo manter o meu cadastro sempre atualizado, em caso de mudança de endereço, telefone, e-mail, etc; ☐ No caso de não recebimento do boleto de cobrança, deverei procurar a Consciente Construtora e Incorporadora para emissão de novo boleto sendo que após o vencimento do mesmo, serão aplicados os encargos de mora; ☐ Recebi a Minuta de Convenção com Regimento Interno, Memorial Descritivo, Planta Seca e Cartilha do Cliente, anexados ao Contrato, tendo conhecimento de todos os termos contratuais; ☐ Qualquer visita ao empreendimento deverá ocorrer mediante agendamento prévio, podendo ser vedado em determinados estágios de obra, por questões de segurança e/ou cronograma de execução; ☐ Conheço a forma de reajuste de minhas parcelas (INCC-M até expedição do Habite-se e IGPM/PGV e juros de 12% ao ano após Habite-se); ☐ Havendo previsão de financiamento bancário, o saldo devedor do meu contrato será corrigido até a data do efetivo pagamento pelo agente financiador; ☐ Identifiquei na planta a(s) minha(s) vaga(s) de garagem; ☐ Estou ciente das regras e condições para solicitação de modificação de unidade que estão detalhadas no meu Contrato; ☐ Estou ciente que para o recebimento das chaves, meu Saldo Devedor deverá estar quitado ou com financiamento bancário concluído.				
Observações complementares, sugestões de melhoria:				
Assinatura do Promissário(a) Comprador(a-es)			Goiânia, ____ de ____ de ____	



Memorial Descritivo

É um documento público, registrado no cartório de imóveis, junto com a incorporação, que contempla todos os materiais e equipamentos aplicados na obra (área privativa e comum).

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

Você pode revender seu imóvel a qualquer momento da construção, desde que esteja com suas prestações em dia. Para isso, você entrar em contato com a Central de Relacionamento.

O Departamento Jurídico entrará em contato com você e solicitará a cópia da documentação do novo comprador para análise.

No ato da assinatura da transferência, será recolhido o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para a prefeitura de Goiânia.



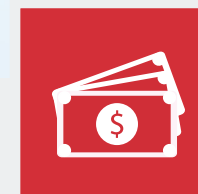
Saiba Mais

Área Privativa

É toda área do imóvel de uso exclusivo do proprietário. Exemplos: sua sala de estar, sua cozinha.

Área comum

Compreende toda área utilizada por todos os condôminos. Exemplos: hall de entrada, portaria, salão de festas.



3. Informações Financeiras

PERGUNTAS E RESPOSTAS

No momento em que você começa o pagamento da sua unidade, muitas dúvidas podem surgir, tanto com relação às parcelas quanto ao período de financiamento do seu imóvel:

1 As parcelas do meu contrato são reajustáveis. Qual o motivo do reajuste?

O valor do imóvel, apresentado nas cláusulas de preço e condições de pagamento do seu contrato, refere-se ao valor para pagamento à vista. Caso você opte por pagá-lo a prazo, as parcelas são reajustadas, mantendo-se, desta forma, o equilíbrio econômico e financeiro do contrato.

2 Quais são os índices utilizados para o reajuste?

Durante o período da construção, todas as parcelas ainda não pagas sofrerão, mensalmente, a correção do Índice Nacional da Construção Civil do Mercado (INCC-M). A partir da entrega do empreendimento, as parcelas do saldo devedor serão reajustadas mensalmente, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), acrescidas de juros remuneratórios de 12% a.a (doze por cento ao ano) até a quitação.

3 Posso fazer antecipações de parcelas do meu contrato?

Sim. Sempre que tiver interesse em antecipar as parcelas de seu contrato, entre em contato com a Central de Relacionamento.

4 Posso alterar a data de vencimento de minhas parcelas/boletos?

Não. Será sempre respeitada a data de vencimento pactuada na Promessa de Compra e Venda.



5 Posso pagar minhas parcelas através de crédito em conta corrente e/ou depósito bancário?

Não. Todos os pagamentos devem ser efetuados através de boleto bancário. A Consciente não se responsabiliza por depósitos efetuados por terceiros nas contas correntes.

6 Caso não receba o boleto, via correios, para pagamento da parcela, posso pagar em outra data sem acréscimo?

O não recebimento do boleto bancário até a data do vencimento não isenta o cliente da cobrança de multa e juros se o pagamento for feito fora do prazo. Para que isso não aconteça, caso não receba seu boleto em até 72 horas anteriores ao vencimento, entre em contato com a Central de Relacionamento e solicite a segunda via do seu boleto. Esse pedido pode ser feito também pelo email: relacionamento@consciente.com.br ou pelo telefone (62) 3086-5000.

7 O meu contrato de compra e venda prevê uma parcela de financiamento. Como funciona este processo?

A Central de Relacionamento da Consciente pode fornecer as orientações iniciais necessárias para o financiamento. Resumidamente são elas:

- a) A responsabilidade pela obtenção do financiamento bancário é sua. Os seus dados devem ser repassados ao banco que analisará a concessão e as condições do financiamento. É de sua responsabilidade também fornecer informações e documentos pessoais a serem analisados bem como esclarecer eventuais dúvidas que venham a surgir durante o processo.
- b) A Consciente é responsável, junto aos Cartórios de Notas e órgãos competentes, pelo fornecimento de documentos e certidões referentes a ela e ao empreendimento, bem como ao Habite-se e à averbação da obra.

8 Se meu financiamento demorar a sair, o meu saldo devedor sofre alterações?

Sim. O saldo devedor do seu imóvel será reajustado durante o período em que você aguarda a liberação do financiamento, de acordo com as condições previstas no seu contrato.

9 Entrei com o processo de financiamento bancário e o valor do crédito autorizado pelo banco é menor que o saldo devedor junto à Consciente. O que devo fazer?

Você deve pagar a diferença à Consciente do saldo devedor atualizado na forma prevista em contrato e, somente após a confirmação desse pagamento, será possível a assinatura, por parte da construtora, no contrato de financiamento.

10 Liquidei todas as parcelas do meu contrato com recursos próprios. Posso solicitar o Termo de Quitação e minhas notas promissórias?

Sim. Após quitação do seu contrato, entre em contato com a Central de Relacionamento e solicite seu Termo de Quitação e as notas promissórias. O prazo para o atendimento de sua solicitação é de até 5 (cinco) dias úteis.

11 O que devo fazer após a quitação do meu saldo devedor por meio de financiamento bancário?

Entre em contato com o nossa Central de Relacionamento para solicitar suas notas promissórias. O prazo para atendimento de sua solicitação é de até 5 (cinco) dias úteis. No caso de quitação do contrato por meio de financiamento bancário, não é emitido o Termo de Quitação pela Consciente, uma vez que o contrato junto ao banco tem força de escritura.

12 Tentei obter financiamento junto às instituições financeiras, porém não obtive sucesso. Como fica a minha situação junto a construtora?

Se você estiver com parcelas vencidas, seu cadastro torna-se inadimplente. Neste caso, serão aplicadas as penalidades constantes na cláusula do contrato referente à impontualidade de parcelas. Nessa situação, o cliente fica impedido de receber as chaves do imóvel, além de poder sofrer com ações de cobrança. Como alternativa, você poderá propor a quitação da(s) parcela(s) com recursos próprios em curto prazo ou outra forma de negociação junto à construtora.

13 Posso utilizar o FGTS no financiamento do imóvel ou na quitação do mesmo?

O FGTS poderá ser utilizado para a quitação do contrato ou para amortização do financiamento, respeitando as regras e condições estipuladas pela Caixa Econômica Federal (CEF).

14 Recebi uma correspondência bancária informando que as parcelas de crédito a vencer da minha unidade foram empenhadas ao banco abrangendo, inclusive, reajustes e correções monetárias. O que isso quer dizer?

Muitas vezes, para a construtora obter financiamento bancário junto à instituição financeira, é preciso conceder alguma garantia. Nessas transações, há a vinculação do empreendimento à operação, incluindo-se eventual hipoteca das unidades futuras até a emissão do Habite-se. Isso não significa dizer que houve transferência de negociação para o banco, ou seja, todas as regras estabelecidas no Contrato de Compra e Venda continuam inalteradas. Essa operação não deixa de ser uma garantia de que seu imóvel será construído e entregue.

15 Como posso baixar a hipoteca para registrar a escritura?

Você deverá entrar em contato com a Central de Relacionamento e solicitar a baixa logo após a averbação do Habite-se. No momento da averbação, a Consciente solicitará à instituição financeira o termo de cancelamento de hipoteca das unidades quitadas com recursos próprios, respeitando os prazos estabelecidos no Contrato de Compra e Venda.



Saiba Mais

Hipoteca

É uma garantia de direito real muito usada como forma de assegurar um empréstimo por meio da disponibilidade de bens imóveis e móveis até o pagamento da dívida.

Averbação do Habite-se

Averbar é o mesmo que informar, registrar. A averbação do imóvel, segundo o Código Civil, significa tornar pública a individualização e disseminação das unidades imobiliárias autônomas integrantes de um empreendimento construído.



Saiba Mais

Patrimônio de Afetação

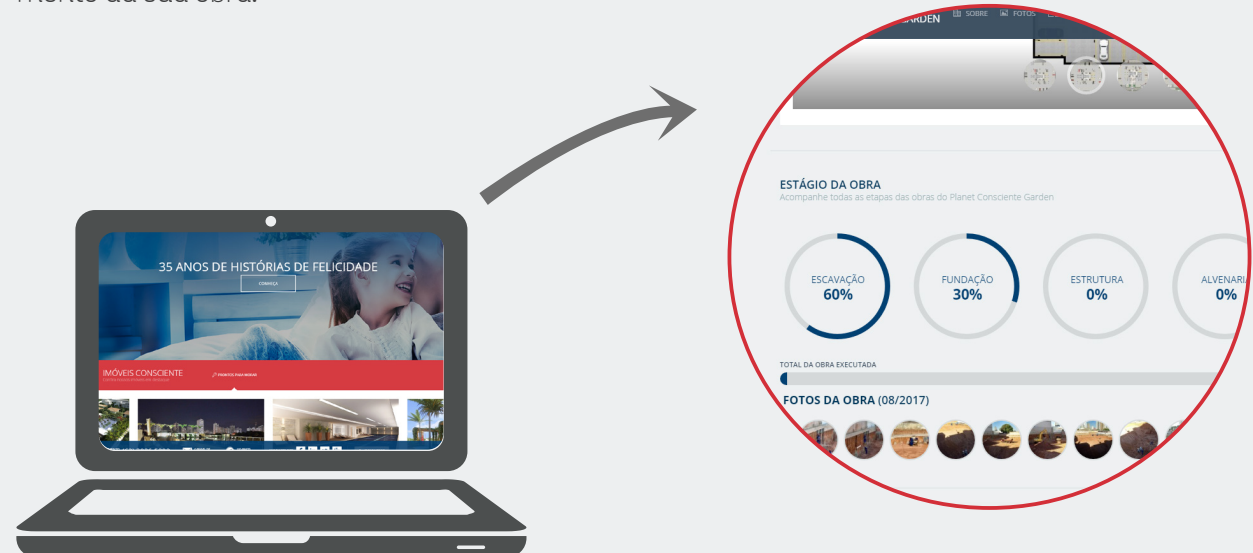
Todos os empreendimentos da Consciente Construtora e Incorporadora são incorporados com a instituição do patrimônio de afetação, um instituto jurídico que visa proteger o adquirente impedindo que o seu imóvel adquirido se misture com o patrimônio da Consciente Construtora.



4. Execução da Obra

A CONSTRUÇÃO

Uma vez iniciadas as obras do seu empreendimento, você poderá acompanhar a evolução da construção de maneira bem simples no site da Consciente, na seção Portal do Cliente. Nesta página, você pode visualizar mensalmente o status de evolução (percentagem de construção) e as fotos de acompanhamento da sua obra.



FASES DA OBRA



Serviços iniciais

1

São os primeiros serviços realizados para iniciar a construção: demolições (quando necessárias), estande de vendas e instalação do canteiro de obras, além da limpeza dos resíduos da demolição.



Estrutura / Alvenaria

3

Trata-se da sustentação do edifício, sendo constituído de vigas, pilares e lajes e seguido de preenchimento por alvenaria. Alvenaria são paredes construídas com blocos de cerâmica ou concreto com a função de realizar a vedação dos vãos da estrutura. Tais blocos são "colados" por meio de argamassa (mistura de cimento, areia e cal).



Revestimento

5

É a cobertura da alvenaria e do piso para garantir um visual menos bruto e mais bonito à construção, interna e externamente.

Nas paredes, o revestimento é feito com reboco, que recebe em seguida a pintura e/ou a cerâmica daquele ambiente. No chão, o revestimento é realizado com contrapiso, sobre o qual são assentados o piso cerâmico ou porcelanato, compondo o piso do ambiente.

2

Escavação e Fundação



A escavação é o processo realizado para a obtenção do nível necessário ao edifício, enquanto a fundação é um termo utilizado para designar as estruturas responsáveis por transmitir as solicitações das construções ao solo. As fundações podem ser de diversos tipos e variam em função da carga que recebem (tamanho do edifício) e do tipo de solo onde serão construídas.

4

Instalações



Nesta fase da obra são instalados os sistemas hidrossanitários, elétricos, eletrônicos (telefonia, televisão e interfone), ar condicionado, e gás, além de prevenção de incêndio e elevadores.

6

Acabamentos



É a fase composta pela aplicação da pintura, azulejo, piso cerâmico ou porcelanato sobre o revestimento interno e externo, dando o acabamento final àquela superfície. Durante este período, também são instalados elementos complementares do projeto daquela obra, tais como: bancadas, portas (de madeira, vidro ou alumínio), janelas, louças, metais, tomadas e interruptores.



DIA DA MEDIDA



DIA DA MEDIDA

Talvez o Dia da Medida seja o momento mais esperado pelo proprietário durante toda a fase de construção do seu empreendimento: é quando ele começa a imprimir seu gosto e personalidade em sua unidade!

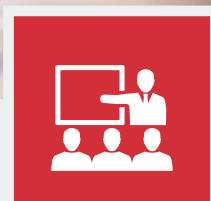
Por isso, a Consciente transforma este dia numa data especialmente preparada para você fazer a medição da sua unidade, podendo levar seus fornecedores para medir todos os ambientes (altura e comprimento das paredes, bancadas, piso etc.) e verificar os detalhes a serem considerados no seu projeto de decoração.

Quando acontece o Dia da Medida?

A Central de Relacionamento comunicará a data reservada para o Dia da Medida quando a mesma for definida pela equipe de Engenharia, que pode ocorrer cerca de 2 meses antes da entrega da sua unidade. O envio do comunicado terá antecedência suficiente para que você se planeje e agende com os profissionais envolvidos.

Qual é o tempo de duração?

Poderá haver duas ou mais datas reservadas para o Dia da Medida. Você também será informado sobre qual delas será o dia de medição na sua unidade.



5. Instalação do Condomínio, Vistoria e Entrega da Área Comum

INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Após a finalização da obra, depois que o empreendimento recebe **o Habite-se**, é chegado o momento da instalação do condomínio. Para isso, convoca-se uma assembleia com todos os adquirentes do empreendimento. Nessa reunião é realizada a eleição do síndico, do subsíndico e do conselho consultivo, ratifica-se a convenção de condomínio e o regimento interno. Esse processo é acompanhado por uma equipe da Consciente juntamente com o engenheiro da obra, além da administradora do condomínio, caso opte-se por este tipo de contratação.



Habite-se é uma certidão emitida pelos órgãos competentes, autorizando que um imóvel recém-construído possa ser ocupado. Também pode ser chamado de auto de conclusão de obra. Para emissão desse documento, a edificação passa por várias vistorias de regularidade, todas efetuadas por técnicos e engenheiros da prefeitura e pelo corpo de bombeiros. Nessas vistorias são verificados diversos itens que comprovam se a obra foi executada conforme projeto aprovado e se atende aos diversos requisitos legais para a habitação. A concessão do Habite-se é um dos pré-requisitos para a ocupação do imóvel.

O que é um condomínio?

Um condomínio é formado por um grupo de pessoas que divide uma propriedade, cada um sendo dono de uma parte do todo. Por se tratar de uma vida em comunidade, é importante respeitar as regras e os procedimentos estabelecidos pela convenção, mas principalmente respeitar os vizinhos e as pessoas que convivem no condomínio, lembrando que todos possuem os mesmos direitos e deveres em relação ao todo. Para auxiliar na administração do condomínio, além do corpo diretivo a ser eleito em assembleia, existirão funcionários e uma administradora, todos capacitados para orientar e zelar pelo bom convívio em sociedade.



Dica

Sempre que possível, o síndico deve ser alguém dentre os condôminos com mais facilidade para ler plantas, entender os manuais descritivos e as questões técnicas referentes ao empreendimento, a fim de otimizar a administração do condomínio.





Saiba tudo sobre a Assembleia de Instalação do Condomínio:

O que é a Assembleia de Instalação do Condomínio?

É a primeira reunião realizada com os condôminos e a empresa escolhida para administrar o condomínio, juntamente com a equipe da Consciente. Nessa assembleia, além da eleição do corpo diretivo e aprovação da previsão orçamentária inicial, será lavrada uma ata – documento exigido para obtenção do CNPJ do condomínio – o que dará permissão de praticar os atos jurídicos e fiscais necessários para sua administração.

Quando ocorre a Instalação do Condomínio?

Após a conclusão da obra, a Consciente convocará todos os clientes para a Instalação do Condomínio. Você receberá o edital de convocação por e-mail e por uma carta registrada, com aviso de recebimento, informando a data, o horário e o local.

Se eu não puder comparecer à Assembleia de Instalação do Condomínio, o que devo fazer?

Caso você não possa comparecer, pode enviar uma pessoa de sua confiança munida de sua procuração com firma reconhecida, que deve ser apresentada no início da assembleia. Em todo caso, após a assembleia, a administradora do condomínio enviará para você uma ata com todos os tópicos discutidos e acordados na reunião. As procurações dos condôminos que assim se fizerem representar deverão estar com firma reconhecida, nos termos do §2º, artigo 654 do Código Civil.

Dica

Esse é o início do relacionamento entre os condôminos, onde importantes decisões serão tomadas, que refletirão no bem comum e no dia a dia no seu novo empreendimento. Por isso, a importância da presença do maior número de proprietários, para que as decisões tomadas possam refletir o entendimento comum.



Qual será a administradora do condomínio? Como ela é escolhida?

A Consciente não indica qualquer empresa que possa vir a administrar seu condomínio, esta escolha fica por conta dos moradores na assembleia de Instalação do Condomínio.

Quais leis e normas que regem o condomínio?

Além do Novo Código Civil (Lei nº 10.406/02), em seus artigos de 1.331 a 1.358, e da Lei nº 4.591/64, em seus artigos que não foram revogados pelo Novo Código Civil, as normas gerais de cada empreendimento estão estabelecidas na Minuta de Convenção do Condomínio, que é registrada no momento da incorporação do empreendimento.



Importante

Depois da instalação do condomínio, outras assembleias poderão ser convocadas pelos condôminos para as modificações do regulamento interno, que estabelece mais detalhes das normas do condomínio, como horários e procedimentos.



Saiba mais

Matrícula do imóvel

Popularmente conhecida como certidão de ônus reais, é a identificação do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. Nela consta a descrição do imóvel com características e metragens, histórico de transações imobiliárias (vendas e compras), dados de antigos e atuais proprietários, além da existência de algum ônus real, como hipoteca, por exemplo.

Quando começo a pagar a taxa condominial?

A taxa condominial começa a ser paga de acordo com o contrato firmado no momento da compra do seu imóvel, havendo dois casos básicos:

- Imóveis adquiridos durante o período de construção: inicia-se o pagamento após a Assembleia de Instalação do Condomínio.
- Imóveis prontos: inicia-se o pagamento a partir da data de assinatura do Contrato de Compra e Venda.



Dica

O início do pagamento dessa taxa não está relacionado com a entrega das chaves.





VISTORIA E ENTREGA DA ÁREA COMUM

Após a aprovação da instalação do condomínio, é marcada a data para a vistoria e entrega da área comum do empreendimento. Esta é feita com a presença do síndico, subsíndico e representantes do conselho consultivo eleito, além do engenheiro da obra e de uma equipe técnica da Consciente. Nesse momento, verifica-se a existência de algum vício aparente.

Só com a aprovação da vistoria da área comum é que o prédio está, oficialmente, pronto para ser entregue a cada morador individualmente.

MANUAL DO SÍNDICO



No momento da Vistoria e Entrega da Área Comum, o síndico eleito recebe um manual completo com todas as informações referentes a área comum, além de todas as plantas, garantias e normas de instalação.



Saiba Mais

Vício aparente: são imperfeições vistas a olho nu. Exemplos: piso trincado, mancha na pintura etc.

Escritura

Depois que o prédio já está pronto e recebeu o Habite-se, este deve ser averbado na escritura em um Cartório de Registro de Imóveis. Este ato segue os prazos dos cartórios. Depois de averbado, é a hora da escrituração. **Para isso é preciso que o imóvel esteja com o saldo devedor quitado para a escritura ser outorgada e levada a registro.**

A escritura pode ser feita em qualquer cartório de notas. Para facilitar, a Consciente pode indicar os cartórios que possuem os documentos do empreendimento, afim de reduzir o tempo que você gastará neste processo. Entre em contato com nossa Central de Relacionamento para saber qual o cartório indicado para você.

Se você está com sua unidade quitada e negociando seu imóvel com terceiros, poderá lavrar a escritura de compra e venda com cessão e transferência, recolhendo os impostos competentes. Será cobrado um ITBI referente à cessão e outro referente à compra e venda. Para o valor do registro, se faz necessário consultar a tabela do cartório competente.



Importante

Para a segurança do próprio cliente, a escritura definitiva não é entregue a terceiros. Ela só será outorgada ao proprietário atual constante no banco de dados.



Saiba Mais

Termo de quitação de contrato

Após a quitação total do imóvel com a Consciente, você pode solicitar o Termo de Quitação de Contrato, assinado pelos representantes legais da empresa. Para isso, entre em contato com nossa Central de Relacionamento.



Lembrete

Caso seu imóvel não esteja quitado no momento do recebimento das chaves e você deseje que seu saldo devedor seja financiado, vale lembrar que alguns bancos pedirão a averbação do Habite-se para iniciar o processo de financiamento. Veja com seu banco.



6. Entrega das Chaves

MOMENTO DA ENTREGA

Para que você receba as chaves do seu imóvel, é preciso que o mesmo já esteja com todo o saldo devedor quitado e que já tenham sido cumpridas as etapas de Instalação do Condomínio, Vistoria e Entrega da Área Comum.

Se você já está apto a receber as chaves, entre em contato com a Central de Relacionamento que agendará a entrega individual de cada apartamento. Será marcado por telefone uma data e horário para que você seja recebido no seu imóvel por uma equipe da Consciente.

Neste dia, você receberá acesso ao Manual do Proprietário, com todas as informações referentes ao imóvel, onde consta o Memorial Descritivo com as especificações técnicas da sua unidade.



Para a Consciente, esse é um dos momentos marcantes do relacionamento com nosso cliente, afinal, depois de vencidas todas as etapas, você receberá as chaves do seu sonho, do seu investimento, do seu futuro.

Vistoria do seu apartamento

A entrega das chaves é também o momento para que você possa verificar qualquer vício aparente no apartamento, conferir se ele está em conformidade com seu contrato e com o Memorial Descritivo. Para orientá-lo, você receberá o Check List de Vistoria Junto ao Cliente com todos os itens que devem ser verificados. Esse documento deve ser datado, assinado e entregue à equipe Consciente no mesmo momento.

Só com a sua aprovação e ciência da vistoria de sua unidade é que as chaves de todas as portas do apartamento são entregues a você.



Dica

Todos os apartamentos são entregues com a parte hidráulica em funcionamento, porém, a energia elétrica cabe ao proprietário solicitar que a **CELG** faça a ligação após o recebimento das chaves. É obrigação do adquirente regularizar junto a prefeitura o cadastro do IPTU após a realização da assembleia de constituição de condomínio.



Importante

Na Consciente um apartamento não é entregue por concessão, ou seja, com algum reparo a ser feito. Caso verifique-se a necessidade de alguma intervenção, marca-se uma nova data para que as chaves possam ser entregues já com a regularização do que foi detectado, onde você realiza uma nova vistoria. **Não receba a sua unidade se houver alguma pendência.**

PRAZO DE ENTREGA

A Consciente, historicamente, entrega 100% de seus empreendimentos na data prometida em contrato. No entanto, podem ocorrer situações adversas, como a prorrogação da emissão do Habite-se ou da data de Instalação do Condomínio, ou outras causas inesperadas que obriguem a empresa a alterar o prazo de entrega. Essas situações legais ou burocráticas são previstas pela Lei nº 4.591/64 – De Incorporações Imobiliárias, que dá à construtora a prorrogação da entrega por até 180 dias.

Para que isso não ocorra, nossa equipe técnica está sempre atenta para antecipar qualquer imprevisto e solucioná-los de forma a não comprometer o prazo final. É por isso que a Consciente é conhecida por sua fidelidade ao cliente e entrega garantida no prazo.

MANUAL DO PROPRIETÁRIO



Antes de iniciar qualquer serviço ou obra em sua unidade é aconselhável que você leia todo o Manual do Proprietário e, em caso de dúvida, entre em contato com a Central de Relacionamento. No Manual é possível consultar informações importantes, tais como projetos da sua unidade, especificações de acabamentos, contato de fornecedores e prazos de garantia. Além disso, ele contém informações necessárias para uma melhor conservação e manutenção de seu imóvel.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

1 Qual o valor da escrituração e do registro da escritura?

Primeiramente, você fará a escrituração no Cartório de Notas, e, em seguida, o registro da sua escritura no Cartório de Registro de Imóveis. O valor total a ser pago, entre impostos e despesas com cartórios, é de aproximadamente 3% do valor de compra e venda do imóvel. Esse valor é calculado pelos cartórios.



Dica

Para uma melhor organização financeira, sugerimos que, desde a compra do imóvel, seja calculado e esteja na sua previsão orçamentária o valor para as despesas com impostos e cartório.

2 Qual a diferença entre instrumento particular e escritura pública?

O instrumento particular pode ser firmado entre as partes com a presença de duas testemunhas, a exemplo do contrato particular de promessa de compra e venda praticado antes da quitação da dívida e para unidades em construção. A escritura pública é o documento lavrado no Tabelionato de Notas.

O instrumento particular de contrato de compra e venda de financiamento imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia têm força de escritura pública.

3 Por que registrar a escritura do imóvel?

Quem não registra, não é dono!
É só com a escritura do imóvel que você, cliente, tem todos seus direitos garantidos perante a sociedade e o Estado. Segundo o Código Civil, a aquisição total de um imóvel depende do registro da escritura, que é a formalização da venda especificada na matrícula do imóvel, quando a titularidade dele é definitivamente transferida.



Fique atento!

O registro da escritura do imóvel só pode ser feito no cartório que tem a matrícula do imóvel, na cidade do mesmo.



ASSISTÊNCIA TÉCNICA



FALE COM A ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Para agilizar seu atendimento, ligue direto na Assistência Técnica pelo número **(62) 3086-5000** ou abra uma assistência diretamente do **Portal do Cliente**

Para garantir a sua satisfação desde o momento da compra até depois da entrega do imóvel, na Consciente, você conta com o Núcleo de Assistência Técnica, uma equipe especializada e treinada para atendê-lo caso alguma dúvida ou necessidade de reparo tenha sido detectado após o recebimento das chaves.

Todos os clientes tem direito a reparos em sua unidade, dentro das regras e dos prazos estabelecidos no **Manual do Proprietário**



Importante

A unidade perde a garantia a qualquer momento se for verificada modificação ou alteração das características básicas do imóvel e/ou não atendimento às recomendações constantes no Manual do Proprietário.

GARANTIAS

Vale lembrar que cada item tem um prazo de garantia específico, detalhado no seu **Manual do Proprietário**



Para as áreas comuns do empreendimento, a Assistência Técnica deve ser acionada por meio de solicitação formal feita pela administradora ou pelo síndico, respeitando os prazos constantes no **Manual do Síndico**.



Importante

Os vícios aparentes devem ser verificados no ato de recebimento das chaves. Já os **vícios ocultos**, que não podem ser verificados na Vistoria do Apartamento, você pode solicitar o reparo conforme prazo de garantia estabelecido no manual do proprietário

→ **Vício oculto:** são defeitos que não podem ser detectados na vistoria, decorrentes de defeitos construtivos, peças e materiais.

Descrição de termos técnicos e financeiros



Administradora condominial

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

Alienação fiduciária

É a transferência de um bem móvel ou imóvel do devedor para o credor, em garantia do pagamento da dívida. O devedor fica com a posse direta do bem, para seu uso, e o credor detém a posse indireta do bem, que fica em seu domínio. Depois de quitar o empréstimo, o comprador adquire a propriedade definitiva do bem.

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.

Área computável

São as áreas que devem ser consideradas em um projeto, visando ao aproveitamento máximo permitido para construção em um terreno.

Área comum

Área de um condomínio que pode ser utilizada por todos os moradores, como os corredores, o hall de entrada, a portaria, o salão de festas e os locais de lazer. Também chamada de área de uso comum.

Área de construção

É o somatório das áreas, incluindo paredes e pisos, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação.

Área de serviço

É o nome dado à parte dos apartamentos destinada à lavanderia. Quase sempre, está localizada próxima da cozinha, das dependências de empregados e da entrada de serviço.

Área edificada

Área total coberta de uma edificação. São excluídas apenas as áreas de poços, vazios e algumas saliências, como marquises, com exceção da área do poço do elevador, que deverá ser considerada no cálculo da área edificada de um único andar.

Área não computável

Soma das diversas áreas que não entram no cálculo da área máxima de construção permitida em determinado terreno (área computável), mas, ainda assim, deve ser considerada na área total. Por exemplo: vaga de garagem descoberta.

Área privativa

Área de um imóvel sobre o qual o proprietário tem domínio total, delimitada pela superfície externa das paredes quando em divisa com área comum e delimitada pelo eixo das paredes quando em divisa com outra área privativa de unidade autônoma.

Área total

Soma da área privativa da unidade autônoma com a área comum de divisão proporcional entre os condôminos. Por exemplo: metragem do imóvel mais frações das áreas comuns.

Área útil

Soma das áreas internas de cada cômodo do imóvel, de parede a parede, sem contar sua espessura. No passado era chamada de 'área de vassoura'.

Assembleia geral

Reunião dos condôminos de um edifício, com pauta previamente estabelecida, quando são discutidos assuntos gerais de interesse do condomínio. As decisões aprovadas em assembleia tornam-se obrigatórias para todos os proprietários.

Ata

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

Relacionamento

É o canal de comunicação entre a empresa e seus clientes, atendendo a sugestões, reclamações e/ou dúvidas dos consumidores.

Aval

Garantia pessoal, plena e solidária, assegurando o pagamento de um título, nota promissória, cheque ou duplicata.

Averbação

Anotação feita pelo Cartório de Registro de Imóveis de qualquer alteração que diga respeito ao proprietário (chamada subjetiva) ou ao imóvel (objetiva), como a mudança no estado civil do dono ou no nome da rua do imóvel.



Benfeitorias

Obras ou reparos realizados num imóvel para melhorar seu estado, sua arquitetura ou solucionar um problema.



Calafetação

Ato, processo ou efeito de calafetar, isto é, impedir a passagem de líquidos ou de ar pela vedação, com massa apropriada, de fendas e frestas de pisos, telhados, janelas, portas etc.

Calha

Duto ou cano para captação e escoamento de águas pluviais, comumente instalado em telhados.

Canteiro de obras

Conjunto de instalações provisórias de uma obra, nas quais são realizados os serviços auxiliares à construção. O canteiro de obras pode abrigar depósitos, alojamentos, banheiros e oficinas.

Carta de crédito

Documento no qual o agente financeiro concede a alguém o empréstimo de certa quantia. Costuma valer por 30 dias, às vezes prorrogáveis para aquisição de imóveis prontos.

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.

Caução

Garantia dada com títulos ou coisas de valor, inclusive dinheiro, de que determinada dívida contratual, como financiamento imobiliário ou aluguel, será paga.

Certidão

Documento expedido por um cartório, que garante ser correto determinado registro, como o de um imóvel. A certidão pode ser requerida por qualquer pessoa, mediante pagamento de uma taxa.

Certidão de Registro de Imóveis

Documento expedido por um Cartório de Registro de Imóveis, que garante ser correto determinado registro. A certidão pode ser requerida 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 pela incorporadora e/ou construtora.

Cessionário

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

Código de Defesa do Consumidor

Definido pela Lei nº 8.078, de 11/09/1990. 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

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

Comprometimento da renda

Percentual máximo de renda que o pretendente a um financiamento pode comprometer mensalmente na prestação.

Compromisso de Compra e Venda

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 Compra e Venda ou Promessa de Compra e Venda.

Comprovação de Renda

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

Condomínio

Edifício ou conjunto de casas que forma um todo e divide as despesas comuns. Condomínio é também a maneira usual de se referir à taxa ou encargo de condomínio. A taxa de condomínio resulta do rateio das despesas comuns em uma divisão, de acordo com as proporções, ou cota, de cada imóvel, como a água e a energia elétrica utilizadas nas áreas comuns, o salário dos funcionários e a manutenção de elevadores.

Condômino

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

Construtora

Empresa responsável pela construção de determinado empreendimento.

Consultor imobiliário

Profissional da área de vendas do segmento imobiliário que detém conhecimento suficiente para desenvolver um relacionamento proativo com os clientes. Além da exigência de ser corretor de imóveis credenciado, é necessário que o consultor imobiliário tenha uma visão global do mercado.

Contrapiso

Camada de argamassa para nivelar pisos, sobre a qual se aplica o revestimento definitivo.

Contrato de Compra e Venda

Contrato em que são pactuadas as condições de compra e venda de um imóvel, por exemplo. Documento pelo qual o vendedor obriga-se a transferir o domínio de certo bem ao comprador, no preço, prazo e demais condições ajustadas.



Depreciação

Perda do valor anterior de mercado de um imóvel ou terreno. A depreciação pode ocorrer em função de diversos fatores, como mau uso e falta de conservação do bem, degradação socioeconômica e deficiência de investimentos públicos na região em que o imóvel ou terreno está localizado, falta de atrativos para novos projetos imobiliários e demais investimentos privados, momento desfavorável da atividade econômica do país, entre outros.

Dia da Medida

É uma data reservada especialmente para medição do seu imóvel, em que você, ou profissionais de sua escolha, poderão tirar as medidas exatas do imóvel. Essa medição ocorre em dia e hora marcada.

Dimob

É a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias que as empresas do ramo devem emitir para a Receita Federal, detalhando as transações imobiliárias realizadas em um determinado período, destacando o contratante, imóvel, data e valor da operação.

Dry wall

Elemento construtivo utilizado para fechamento de ambientes, como paredes divisórias internas. Composta de estrutura metálica revestida de ambos os lados com gesso cartonado, as placas de dry wall têm desempenho satisfatório em termos de resistência e isolamento termoacústico. Em relação às paredes de alvenaria, apresenta maior flexibilidade para instalações elétricas, colocação rápida (placas pré-fabricadas) e limpeza na obra, entre outras vantagens.



Entrega

Ato de se entregar aos compradores das unidades de determinado empreendimento as suas respectivas áreas privativas e comuns. Para formalizar a entrega, costuma-se também realizar a Assembleia de Instalação de Condomínio.

Escritura definitiva

Ato jurídico, lavrado em cartório, em que o vendedor transmite ao comprador a posse e domínio do imóvel, quando integralizado o preço. É necessário que a escritura definitiva seja registrada no Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel para que a propriedade seja regularmente transferida.

Espaço gourmet

Ambiente de uso comum no condomínio, destinado a receber convidados dos moradores para festas, reuniões e recepções.

Espelho d'água

Lâmina de água ou lago de pequena profundidade que integra um conjunto paisagístico.

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. O estande de vendas frequentemente conta com maquete do projeto, plantas das áreas privativas e comuns e, em alguns casos, um apartamento-modelo decorado montado no local para que os visitantes tenham a noção exata das características do produto que está sendo comercializado.

Execução judicial

Processo que tramita na Justiça para aplicação das penalidades previstas em contratos.



Fachada

Fachada é qualquer uma das paredes externas, o termo pode ser utilizado também para fachada laterais e posteriores.

Fiador

Pessoa que assume as obrigações (aluguéis, taxas, multas e correção) de outro, quando este deixa de cumpri-las.

Fiança

Ato ou contrato que dá ao credor uma segurança de pagamento, que se efetiva mediante promessa de terceiro, chamado fiador, que se responsabiliza parcial ou totalmente pela execução da obrigação principal a cargo do devedor, caso este não venha a honrá-la.

Financiamento imobiliário

Empréstimo concedido por instituições financeiras para custear a construção, a reforma ou a compra de um imóvel.

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 8% do salário de seu funcionário. Essa conta rende 3% 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 Sistema Financiamento Habitacional.

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.



Gazebo

Pequeno quiosque construído no jardim de uma edificação, que

pode ser de alumínio, ferro ou madeira, e fechado com vidro ou treliças. O gazebo pode se destinar à convivência social, relaxamento e/ou lazer.

Gradil

Elemento de proteção, geralmente em ferro ou alumínio, utilizado em sacadas, varandas ou portões.

Granilite

Revestimento muito utilizado em pisos e rodapés, composto por pedaços de mármore e granito, cimento, areia e água. Pode-se acrescentar pó colorido à mistura para dar um efeito diferente.

Guarnição

Marcos de portas ou janelas, com cada uma das réguas de madeira fixadas, como arremate, nas testas do respectivo vão.



Habite-se

Autorização dada pela prefeitura para que se possa ocupar e utilizar um imóvel recém-construído ou reformado. A autorização só é emitida depois de o imóvel ter sido vistoriado por fiscais de obras da prefeitura, que comparam a construção com o projeto aprovado, e de serviços públicos como corpo de bombeiros, companhias de luz, gás, água e esgotos.

Hipoteca

Colocação de bens imóveis e móveis (como aviões e navios) como garantia de pagamento de uma dívida. O devedor detém a propriedade e a posse do imóvel, que poderá ser tomado pelo credor por meio de execução judicial ou extrajudicial.



IGP-M

Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas. Nos contratos de compra e venda de imóveis, por exemplo, o IGP-M é um índice que pode ser utilizado para atualização monetária, principalmente após a conclusão das obras.

Imobiliária

Empresa do segmento imobiliário com atuação na área de compra, venda e locação de imóveis.

Imóvel alienado

Assim é chamado o imóvel que ainda não está completamente quitado pelo comprador.

Imóvel na planta

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

Implantação

Planta que compreende o projeto como um todo, contendo 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 e informações necessárias dos projetos complementares. A locação das edificações, assim como a das eventuais construções complementares são indicadas nesta planta.

Inadimplência

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

INCC

Índice Nacional de Custo da Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.

Incorporação imobiliária

Ato ou efeito de incorporar ou empreender um projeto imobiliário. Conjunto de atividades por meio das quais é possível uma empresa ou pessoa física construir uma edificação, promovendo a alienação total ou parcial das unidades autônomas que a compõem. Processo que permite a comercialização legal de uma edificação que ainda está na planta ou em fase de construção.

Incorporador(a)

Pessoa/empresa que contrata a construção de imóveis (apartamentos ou casas) em sistema de condomínio e os vende em prestações, antes mesmo de estarem prontos, comprometendo-se por contrato a entrega-los dentro de prazo e condições determinados.

Indexador

Indicador da variação do poder aquisitivo da moeda, utilizado para corrigir monetariamente determinado valor.

Índice de reajuste

Índice pactuado em contrato, geralmente um índice de preços, para atualização monetária dos valores envolvidos no mesmo. O índice escolhido para reajuste torna os valores do contrato proporcionais à elevação determinada do custo de vida de uma localidade.

Inquilino

Pessoa que aluga um imóvel e paga o aluguel e outras taxas. Também chamado de locatário.

Insolação

Ato ou efeito de insolar. Quantidade de radiação proveniente do sol que incide sobre uma superfície ou ambiente devido à sua posição.

Instrumento de Compra e Venda

É o Contrato de Compra e Venda de seu imóvel, podendo ser público ou particular. É o comprometimento entre as partes em adquirir/vender um imóvel.

IPTU

Imposto Predial e Territorial Urbano é uma taxa baseada no valor venal do imóvel, cobrada dos proprietários pela prefeitura.

ITBI/ITIV

Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ou Imposto de Transmissão Intervivos em alguns municípios. Tributo gerado pela transação imobiliária, cobrado pela prefeitura sempre que há transmissão de propriedade de bens imóveis. O recolhimento dessa taxa, que varia de acordo com a legislação estadual, é de responsabilidade do comprador.



J

Juro

Taxa percentual que é cobrada periodicamente sobre um valor e constitui o lucro do capital empregado, como em empréstimos, ou é paga sobre um valor depositado, como em investimentos bancários.

Juro de mora

Juro cobrado como multa por causa da mora – atraso – no pagamento de uma dívida. É cobrado por dia de retardamento, às vezes independentemente da aplicação de outro percentual fixo de multa. Por exemplo: 10% após o vencimento mais juro de mora de 0,3% ao dia.

L

Lambris

Palavra de origem francesa, também conhecida como lambri ou lambril. Revestimento interno de parede, usado para fins decorativos ou proteção contra frio, umidade e barulho. Pode ser de madeira, mármore ou outros materiais.

Lei de incorporações

Lei federal nº 4.591, de 1964, que dispõe sobre condomínios em edificações e incorporações imobiliárias.

Lei de zoneamento

Uma das leis municipais que regem o uso de terrenos urbanos, estabelecendo, por exemplo, normas específicas para construções e prática de certas atividades.

Liquidação antecipada

Pagamento total de uma dívida antes do prazo fixado em contrato.

Loteamento

Divisão da terra em lotes, com exigência de abertura ou prolongamento de vias públicas.

Lounge

Salão ou ambiente de estar, destinado à convivência social, realização de encontros, reuniões ou outros eventos.

M

Maquete

Representação (completa) em escala reduzida do empreendimento, com características exatas dos projetos de arquitetura e paisagismo.

Matrícula

É a identificação do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

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 unidade de determinado empreendimento. A área privativa não se altera, mas o tipo, disposição e tamanho dos ambientes podem variar conforme a opção de planta.

Outorga da escritura

O comprador, depois de ter quitado o imóvel e de posse dos recibos de pagamento, do contrato e de todos os seus documentos pessoais, poderá providenciar a lavratura da escritura do imóvel perante o cartório de notas. Depois de lavrada e assinada, o comprador deverá solicitar um traslado da escritura e levá-la para registro no cartório onde estiver matriculado o terreno. Depois dessas providências, o comprador será o proprietário do imóvel para todos os fins legais.

P

Parede de EPS

Paineis de poliestireno expandido (EPS) usados em alguns casos na substituição de blocos de concreto ou cerâmico.

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.

Pé-direito duplo

Altura de um ambiente, medida do piso ao teto, com o dobro da medida de um pé-direito padrão.

Pé-direito elevado

Altura de um ambiente, medida do piso ao teto, com medida superior a um pé-direito padrão. Chama-se de pé-direito elevado o ambiente com altura a partir de 3,5 metros.

Pérgola

Passeio ou abrigo utilizado em jardins e áreas externas. Estrutura de colunas paralelas que sustentam treliças ou cobertura vazada de vigas e sarrafos cruzados, servindo de suporte para o crescimento de trepadeiras. Também chamada de pérgula ou pergolado.

Perspectiva eletrônica

É a simulação volumétrica de um desenho ou projeto arquitetônico/urbanístico produzido em ambiente gráfico- computacional, utilizando modelagem tridimensional.

Pesquisa de pós-ocupação

Realizada com moradores de empreendimentos após sua entrega e determinado tempo de utilização do imóvel. A pesquisa permite uma avaliação detalhada da opinião dos pesquisados a respeito da construção, projeto, relacionamento com o cliente etc., entre outros aspectos.

Piso drenante

Aquele que permite a infiltração de águas pluviais no solo através de, no mínimo, 20% de sua superfície por metro quadrado.

Planta baixa

Vista superior do plano secante horizontal, localizado a, aproximadamente, 1,50 m do piso em referência. A altura desse plano pode ser variável para cada projeto de maneira a representar todos os elementos considerados necessários. As plantas de edificação podem ser do térreo, subsolo, jirau, andar-tipo, sótão, cobertura, entre outros.

Planta de localização

Planta que compreende o partido arquitetônico como um todo, em seus múltiplos aspectos. Pode conter informações específicas em função do tipo e porte do programa, assim como para a finalidade a que se destina. Para aprovação em órgãos oficiais, esta planta deve conter informações completas sobre localização do terreno.

Playground

Termo de língua inglesa usado para definir área ou espaço de lazer destinado à recreação infantil e de uso comum.

Porcelanato

Produto cerâmico com características especiais resultantes de fabricação, que inclui maior quantidade de matérias-primas de qualidade e queimas em temperaturas altas. Esses processos lhe garantem uma alta resistência e baixa porosidade.

Porte-cochère

Via adicional para a passagem de carros para facilitar o embarque /desembarque de pessoas e bagagens, bem em frente à entrada principal de uma edificação.

Pórtico

Portal principal. Local aberto na entrada de um edifício.

Prazo de financiamento

Período de tempo convencionado para a realização de um financiamento.

Pré-lançamento

Fase anterior ao lançamento oficial de um projeto imobiliário, divulgado apenas a um público restrito. No pré-lançamento, as unidades ainda não estão à venda, mas esses clientes convidados podem reservar unidades para compra futura.

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.

Procon

Coordenadoria de Proteção e Defesa do Consumidor.

Procuração

Documento registrado em cartório pelo qual uma pessoa concede a outra o poder de agir em seu nome em determinadas situações, como administrar um imóvel ou cobrar aluguéis.

Projeto

Plano geral de uma edificação, reunindo plantas, cortes, elevações e detalhamento de cada uma das áreas de atuação na construção, como instalações elétricas e hidráulica, arquitetura, paisagismo etc.

Projeto aprovado

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

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 executivo

Conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra. Estágio em que a construtora detalha todos os projetos executivos, como projetos de fundações, estrutura, elétrica, hidráulica etc., e se realiza o chamado ‘ajuste fino’ de todos os aspectos que irão envolver a construção.

Projeto na planta

O mesmo que imóvel na planta.

Prumada

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

Pulmão de segurança

Termo de arquitetura para o conjunto de dois portões, geralmente instalados próximos e paralelos, junto ao acesso de pedestres e/ou veículos de um empreendimento, para que se possa identificar com maior segurança aos funcionários, moradores, visitantes, e prestadores de serviços do condomínio.

Q

Quadra poliesportiva

Quadra com piso pintado com a marcação para a prática de vários esportes, como futebol, basquete e vôlei.

Quadra recreativa

Quadra destinada à recreação, podendo ou não ter seu piso



pintado com a marcação para jogos.

Quitação

O ato de quitar, pagar integralmente uma dívida. É também a declaração de que a dívida foi inteiramente paga (recibo de pagamento, termo de quitação).

Quórum

Número mínimo de pessoas necessário para realizar uma assembleia deliberativa, como numa assembleia de condôminos.



Raia para natação

Cada uma das divisões longitudinais, marcadas com cordas, boias ou outra sinalização, que dividem a extensão de uma piscina.

Reajuste

Aplicação de juro e correção monetária ao saldo devedor e ao encargo mensal, de acordo com o índice estipulado em contrato. Reaproveitamento de entulho
Separação, armazenamento e trituração do entulho para ser reaproveitado, adicionado em argamassas.

Recuo

Espaço livre entre os limites de um terreno e sua construção, exigido pela prefeitura e/ou definido pelo projeto de arquitetura.

Registro de Imóveis

Inscrição do documento relativo à propriedade de um imóvel no registro competente, para que o direito de propriedade tenha validade legal. O Registro de Imóveis é o documento em que se realizam todas as mudanças, alterações e extinções dos direitos referentes ao imóvel, com caráter de autenticidade. É um documento que, além de estabelecer o direito de propriedade, registra o histórico completo do imóvel. Cartório especial onde são praticados todos os atos relativos à constituição, declaração, transferência ou extinção de direitos reais sobre os imóveis.

Repasse bancário

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

Rescisão

Rompimento ou anulação de contrato.

Reserva de propriedade

Direito dado ao vendedor, em compromissos de compra em venda, de se manter proprietário do bem que está sendo vendido até que o comprador cumpra as obrigações previstas no contrato.

Reuso de água

Sistema em que se realizam tratamentos de águas já utilizadas no próprio empreendimento e pluviais. Graças às tecnologias disponíveis, tais águas podem ser totalmente reaproveitadas de modo não potável ou até mesmo potável para os mais diversos usos.



Saldo devedor

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

Saldo residual

É o que resta a mais ou menos de uma dívida, quando vencido o prazo contratado. Se o saldo é negativo, o mutuário pagou a mais e deve receber a quantia de volta. Se positivo, o mutuário pagou a menos por erros de cálculo e ainda deve ao credor.

Secovi

Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis.

Securitização

Conversão de empréstimos bancários e outros ativos em títulos (securities, em inglês) para vendê-los a investidores. A instituição que fez o empréstimo o vende a uma empresa securitizadora. Com lastro nesse crédito, a securitizadora emite Certificado de Recebíveis Imobiliários, ou simplesmente Recebíveis, postos a venda para investidores. A securitização do crédito imobiliário pode ser feita quando a instituição financeira o concedeu, de acordo com a Lei n. 9.514, que criou o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

Seguro-fiança

Seguro que substitui o fiador nos contratos de locação e garante o pagamento do aluguel e dos encargos.

Seixos

Pequenas pedras arredondadas, típicas de leitos de rios e lagos. Fixos ou soltos, os seixos são muito comuns em projetos de paisagismos.

SFH

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

SFI

Sigla de Sistema Financeiro Imobiliário, criado em 20/11/1997, pela Lei n. 9.514 como alternativa ao Sistema Financeira da Habitação e à Carteira Hipotecária. O Sistema autoriza a securitização dos créditos imobiliários e introduz a alienação fiduciária no mercado imobiliário.

Síndico

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

Sistema Fotovoltaico

Sistema de energia solar usado para a iluminação dos empreendimentos. Consiste na locação de postes com painéis solares que acumulam energia durante o dia para usá-la à noite.

Sócolo

Peça utilizada na parte inferior das molduras laterais de portas para o arremate correto da junção com o rodapé das paredes, também chamada de sóculo.



Tabela Price (TP)

Método de cálculo das prestações de financiamentos que tem, como os outros sistemas, duas parcelas: uma de amortização e a outra de juros. Ao longo do prazo de financiamento, a primeira aumenta e a segunda diminui. A Tabela Price é também chamada de Sistema Francês de Amortização.

Tabela SAC

No Sistema de Amortização Constante (SAC) a cota de amortização é constante e é resultado do valor de 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.

Taco de Madeira

Revestimento para pisos composto de placas de tamanho variados, feitas de madeira.

Taxa efetiva

É a taxa resultante da aplicação periódica do juro previsto na taxa nominal. Por exemplo, a taxa nominal de 12% ao ano, a taxa efetiva será de 1% ao mês. Como aplicação desse percentual é feita mês a mês, juro sobre juro, a taxa total, no final de um ano, não será mais os 12% contratados, e sim 12,68%.

Taxa nominal

É a taxa de juros firmada em contrato que se acrescentará às prestações. Nos contratos de financiamento imobiliário pelo SFH, por exemplo, a taxa nominal máxima será de 12%.

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.

Terreno edificado

É o terreno ocupado com um imóvel em construção ou ponto.

Tinta texturizada

É utilizada para dar forma a desenhos e rugosidade nas paredes internas e externas.

Tombamento

Ações realizadas pelo poder público com o objetivo de preservar bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e também de valor afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados. Tombamento pode ser feito pela União, pelo Governo Estadual ou pelas administrações municipais, utilizando leis específicas ou a Legislação Federal.

Tríplex

Apartamento com três andares ou pisos.



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.

Usufruto

Direito dado a uma pessoa de usar um bem que não é seu e usufruir os frutos – aquilo que esse bem produz. Caso de trate de imóvel, o usufruto deve ser inscrito no Cartório de Registro de Imóveis.



Valor Geral de Vendas (VGV)

Valor calculado por meio da soma do preço unitário de venda de todas as unidades lançadas.

Valor Venal

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

Vendas Contratadas

Valor total de todos os contratos de vendas de unidades assinados em determinado período, incluindo unidades novas e em estoque.

Vício Aparente

São imperfeições vistas a olho nu. Exemplos: piso trincado, mancha na pintura etc.

Vista eterna

É como se chama a vista voltada para área de casas em zoneamento Z1, ou seja, de características estritamente residenciais e onde não são permitidas construções de prédios.

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 às obras ou nos imóveis financiados por estas instituições.



Zoneamento

Divisão de municípios em zonas, com características urbanísticas – destinação, tipo de construção e de atividade – específicas: residencial, comercial, mista (comercial e residencial), industrial, área de preservação cultura, de preservação de mananciais etc.

