

GUIA DO CLIENTE



CONSTRUTORA MOREIRA ORTENCE



Índice

APRESENTAÇÃO

CMO com você a vida toda.....	7
-------------------------------	---

INSTITUCIONAL

Uma história de sucesso.....	9
------------------------------	---

RELACIONAMENTO COM O CLIENTE

Central de Atendimento ao Cliente.....	11
Portal do cliente.....	12
Privacidade e segurança.....	12

SAIBA MAIS

Contrato.....	13
Reajuste monetário.....	13
Pagamentos.....	14
Financiamento.....	15
Confissão da dívida.....	17
Cessão e transparência.....	17
Rescisão contratual.....	18
Habite-se.....	19
Hipoteca.....	19
Escritura.....	20

EMPREENDIMENTO

Visita a obra.....	21
Modificações na unidade.....	21

UM SONHO REALIZADO

Instalação de condomínio.....	24
Entrega das chaves.....	24
Assistência técnica.....	25

EXPRESSÕES IMOBILIÁRIAS

Glossário.....	28
----------------	----

Informações.....	31
------------------	----



CMO. Com você a vida toda.

A aquisição de um imóvel é uma etapa muito importante. Nós, da CMO, temos a certeza disso e nos sentimos honrados em poder participar da sua vida.

Também o parabenizamos pela escolha. Agora você faz parte do grupo de pessoas que sabem desfrutar do bem-estar e da qualidade de vida.

Seja bem-vindo e aproveite todas as vantagens de escolher a CMO Construtora para fazer parte da realização de um sonho.

CMO
CONSTRUTORA MOREIRA ORTENCE



Uma história de sucesso

Desde 1986 a CMO - Construtora Moreira Ortence faz história e constrói sonhos no coração do Brasil. Princípios como respeito, qualidade, atendimento acompanham a Construtora desde o início. Valores presentes em cada empreendimento, instituindo uma trajetória de responsabilidade e compromissos com os clientes.

A CMO é, hoje, uma das construtoras mais sólidas e confiáveis da capital goiana.

Através desta filosofia de trabalho e contando com mão de obra qualificada, com uma equipe de alto nível e o rígido controle de qualidade e equipamentos modernos, a CMO é um exemplo de responsabilidade com a cidade e o cidadão. Todos os seus empreendimentos são entregues no prazo previsto, ou até antes.

Política

Atingir a satisfação do cliente através da melhoria e padronização dos processos e qualificação dos fornecedores.

Visão

Ser uma empresa referencial no setor, que acompanhe as evoluções tecnológicas, seja socialmente responsável e atenda a satisfação de seus clientes.

Missão

Planejar e construir moradias que atendam as necessidades do cliente e gerem satisfação aos colaboradores.

Prêmios e certificações

No ano de 2001 a CMO recebeu a ISO 9001, uma certificação que comprova a qualidade de todos os procedimentos realizados na Empresa, desde os materiais utilizados, a equipe profissional, a pontualidade da entrega e a satisfação do cliente, além de reconhecer a qualidade de cada obra construída, comprovando tecnicamente que os detalhes da construção foram cuidadosamente observados.



Relacionamento com o cliente

Dentro da política de respeito e transparência aos seus clientes, a CMO Construtora mantém um departamento de relacionamento com o cliente, visando transmitir a informação naquele determinado momento de forma rápida e objetiva. Este departamento está preparado para atender seus clientes via telefone, via e-mail ou pessoalmente em nosso escritório.

Temos como compromisso garantir a qualidade do serviço prestado, estabelecendo, assim, clareza no conteúdo das informações sobre procedimentos e trâmites que precisam ser realizados, desde a assinatura no contrato até pós entrega das chaves.

Central de Atendimento ao Cliente

A Central de Atendimento CMO é um canal de comunicação rápido e eficiente pelo qual você terá informações institucionais e serviços como: acompanhamento de obras, resposta às dúvidas frequentes, consultas à planilha financeira, solicitação de boleto para pagamento, entre outros.

Você também pode solicitar o atendimento através do e-mail **atendimento@cmoconstrutora.com.br**. É uma opção segura para formalizar suas necessidades a fim de atendê-lo com agilidade.

CENTRAL DE ATENDIMENTO

62 3216 4272

Rua 11-A, nº 380, St. Aeroporto, Goiânia-GO
atendimento@cmoconstrutora.com.br

Horário de atendimento

2ª a 6ª feira, das 9h às 16h

www.cmoconstrutora.com.br

Portal do cliente

Meu CMO - É um canal utilizado para o relacionamento da CMO com você via Web, em uma seção restrita e segura em que você pode consultar a posição financeira de seu contrato, emitir boletos de parcelas do mês vigente, simular e efetivar antecipações de parcelas. Você também pode enviar mensagens de solicitações, sugestões, depoimentos e atualizar seus dados cadastrais.

Através do site da Construtora você tem ao seu alcance várias informações: sobre a Empresa, o seu imóvel, o estágio em que se encontra a obra, fotos e dados do empreendimento.



Privacidade e segurança

De forma a garantir a preservação, a segurança e a privacidade de suas informações poderemos solicitar alguns dados pessoais para a identificação. É uma maneira segura de identificarmos você e cuidarmos de sua segurança, a fim de evitarmos que sejam praticados atos ilegais em seu nome.

A CMO não divulga informações pessoais dos seus clientes, exceto para o cônjuge e para o procurador devidamente cadastrado no sistema, ou quando legalmente permitido por você.

Saiba mais

Contrato

É a combinação de interesses de pessoas sobre determinada coisa. É "o acordo de vontades que tem por fim criar, modificar ou extinguir um Direito". Vale dizer: contrato é mútuo consenso de duas ou mais pessoas sobre o mesmo objeto.

O contrato só será confeccionado caso você esteja em conformidade com nossos parâmetros de risco e segurança, por meio de análise de crédito perante o Serasa, SPC e outros mecanismos internos. A próxima etapa é a sua assinatura no contrato, seguido da análise e conferência para que, assim, seja assinado pela diretoria da Empresa.

Reajuste monetário

É a condição do negócio ajustado a fim de proteger o equilíbrio econômico e financeiro contratual, visando desenvolver o cronograma de obras do empreendimento.

- **INCC:** Índice Nacional da Construção Civil.
- **IGPM:** Índice Geral de Preço e Mercado.

A correção é feita de acordo com a variação ocorrida entre o índice referente ao segundo mês anterior à assinatura do contrato de compra e o índice referente ao segundo mês anterior ao vencimento da parcela, publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

Até a data de liberação do "habite-se", todo o saldo devedor em aberto é reajustado mensalmente e cumulativamente pelo INCC. Após a liberação do "habite-se" o saldo devedor será corrigido pelo IGPM, sendo acrescido de juros de 1% ao mês.

As parcelas vincendas sofrem a correção percentual encontrada no período apurado e mantém os novos valores pelo próximo período. E assim sucessivamente.

Pagamentos

Para sua segurança e comodidade, todas as parcelas deverão ser pagas através de boletos bancários. Se, por qualquer razão, não recebê-los em até 5 (cinco) dias antes do vencimento da parcela, você deverá entrar em contato com a Central de Atendimento através do e-mail **atendimento@cmoconstrutora.com.br** para as devidas providências. Você também pode acessar o Portal do Cliente e imprimir o boleto para pagamento no mês de referência para a efetivação do mesmo.

FIQUE ATENTO!

O não recebimento do boleto não implicará no cancelamento de juros e multas previstos pelo atraso.

A parcela paga por meio de boleto pode levar até três dias úteis para ser efetivada. Caso não aconteça nesse prazo, solicitamos que entre em contato com a Central de Atendimento para regularização em nosso sistema.

Cheques - Quando qualquer pagamento for efetuado por meio de cheques, a dívida só será liquidada após a efetiva compensação do mesmo.

Antecipações de parcelas - Quando tiver interesse em antecipar pagamentos, você deverá entrar em contato com a Central de Atendimento para a emissão do boleto.

Inadimplência e formas de cobrança

O monitoramento da inadimplência da CMO é feito diariamente.

A cobrança administrativa é feita após a constatação do não pagamento, através de telefone, e-mail ou carta. Se não for regularizado o débito e caso não haja negociação em andamento entre as partes, este será incluso no SPC e Serasa.

No caso da cobrança administrativa fracassar, isto é, se permanecer em atraso, isso implicará no envio para o escritório de advocacia visando uma cobrança extrajudicial. E, se ainda não houver sucesso, provocará a cobrança via judicial.

Obs.: O cliente que estiver em situação de cobrança judicial, a renegociação só será realizada no escritório de advocacia.

Financiamento

É uma operação financeira em que a parte financiadora fornece recursos para outra parte que está sendo financiada, de modo que esta possa executar algum investimento específico previamente acordado.

Financiamento bancário – obra em construção

É uma linha de crédito que custeia a construção de imóveis urbanos na planta. Você obtém o financiamento no período da construção, os recursos são repassados à CMO mediante a evolução da obra.

A parcela do seu financiamento será liberada mensalmente de acordo com o cronograma de obras.

Financiamento bancário – obra concluída

Se, no ato da compra do seu imóvel, você optou pelo pagamento do seu saldo devedor através do financiamento junto ao agente do sistema financeiro, todas as diligências para a obtenção do mesmo deverão ser providenciadas por você antes do vencimento da parcela que promete resgatar com o financiamento.

Para que você se sinta mais seguro e tranquilo ao cuidar dos trâmites do seu financiamento, a CMO coloca à sua disposição os serviços de crédito imobiliário. Este suporte será realizado por profissionais com grande experiência que o ajudarão no processo de contratação do financiamento junto ao banco. Assim, você tem toda a segurança e comodidade.

Financiamento direto com a Construtora com alienação fiduciária

Você que optou por este tipo de financiamento, após a conclusão do empreendimento você deverá providenciar a escritura pública de compra e venda com a alienação fiduciária do seu imóvel. Nela serão descritas as parcelas do preço da unidade ainda não quitadas, como forma de pagamento.

Nessa operação deverá ser recolhido o Imposto de Transmissão (IST), bem como efetivado o registro da escritura de compra e venda no cartório de registro de imóveis competente. A taxa de registro, o imposto e todas as despesas pertinentes deverão ser pagos pelo comprador.

Quando for realizado o pagamento integral do saldo devedor você deverá solicitar o termo de quitação e/ou com baixa na alienação da unidade.

Alguns documentos básicos para comprovar sua renda

Se você for assalariado

- Cópia dos três últimos contracheques.

Se você for sócio ou diretor

- Cópia do contrato social e alterações;
- Declaração da Juçeg;
- Declaração de pessoa jurídica/física.

Se você for profissional liberal, autônomo ou comissionista

- Extrato bancário dos seis últimos meses;

Se você for aposentado ou pensionista

- Extrato trimestral do INSS;
- Extrato bancário dos três últimos meses.

Complemento da documentação para comprovação de renda

- Cópia das três últimas faturas do cartão de crédito;
- Cópia dos três últimos comprovantes de pagamento ou recebimento de aluguel;
- Cópia completa da declaração do Imposto de Renda do último exercício;
- Cópia da documentação comprobatória de bens não declarados no Imposto de Renda.

(Conforme algumas Instituições outros documentos poderão ser solicitados)

Obs.: Todas as despesas decorrentes do financiamento junto ao agente financeiro e outros, como: ISTI, registros, cópias, certidões, autenticações, avaliações e tudo que for exigido são de única e exclusiva responsabilidade do cliente.

Confissão de dívida

Se você optou por financiamento bancário e o valor liberado não foi à totalidade do saldo devedor existente, você deverá quitar esse saldo remanescente ou fazer a confissão de dívida registrada no cartório de registro de imóveis.

Obs.: Ver regulamento da CMO.

Cessão e transferência

Trata-se de um instrumento particular de cessão de transferência de direitos e obrigações que, entre si, celebram a transferência de algo ou um bem para outra pessoa, sendo o cedente, que passa o bem para um terceiro, chamado cessionário. O cedente deixa de pagar o saldo remanescente, passando a dívida para o cessionário dar continuidade no mesmo contrato. O cessionário se compromete, perante o anuente, a pagar o saldo remanescente.

Você pode revender seu imóvel a qualquer momento da construção, desde que obtida a prévia e expressa anuência da CMO.

Seguem os procedimentos para as cessões:

- **Unidades com saldo devedor**

Somente será liberada a transferência após aprovação do cadastro do novo adquirente. Para a análise deverão ser apresentadas cópias do RG, CPF, endereço, comprovante de renda e comprovação de estado civil. Sendo aprovado o cadastro será redigido o documento de cessão de direitos, que deverá ser assinado por todos os compradores e vendedores.

Será devida à CMO uma taxa equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor do contrato atualizado.

- **Unidades quitadas**

Das cessões de direitos de unidades quitadas deverão ser apresentadas cópias do RG, CPF, endereço e comprovação do estado civil. Com essas documentações será redigida uma autorização para lavrar escritura pública de compra e venda e cessão de direitos de contrato particular para ser lavrada direto no cartório, sendo que a escriturada já será emitida em nome do cessionário.

Rescisão contratual

Distrato é um contrato que tem por objeto extinguir as obrigações estabelecidas no contrato que firmaram e que ainda não foi executado na sua totalidade.

Você poderá rescindir o contrato em qualquer momento e terá assegurada a devolução das quantias pagas, sofrendo algumas deduções (conforme cláusula contratual).

Para a efetivação do distrato, após a entrega do empreendimento, você deverá providenciar a quitação das despesas ocorridas durante o período entre a conclusão do imóvel e a devolução do mesmo, sendo os seguintes:

- Declaração do síndico informando que a unidade encontra-se em dia com as taxas de condomínio;

- Comprovantes de pagamento das despesas extras relacionadas ao referido imóvel (água, energia, seguros, gás);
- Certidão de quitação de IPTU;
- Outras taxas que existir.

Obs.: Se não apresentada a quitação das taxas referentes às despesas relacionadas ao referido imóvel, as mesmas serão deduzidas do valor a ser devolvido.

Habite-se

A certidão do "habite-se" é um documento expedido pela prefeitura municipal, atestando que o imóvel encontra-se com todos os requisitos legais para ser habitado.

Hipoteca

É uma garantia de direito real muito usada como forma de assegurar um empréstimo por meio da disponibilidade de bens imóveis. O que garante a dívida é a substância do imóvel, o qual continua na posse do proprietário, embora este responda pelo resgate do débito.

Muitas vezes para a CMO obter um financiamento para a construção da obra junto a determinada instituição financeira é preciso concessão de garantias. Esse procedimento de conceder a hipoteca das unidades futuras até a emissão do "habite-se" é prática usual no setor da construção civil, sendo regulamentado pelo Código Civil, e também não deixa de ser uma garantia de que seu imóvel será construído e entregue.

Após a averbação do "habite-se", a CMO 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.

Escritura

É o ato jurídico, lavrado em cartório, em que o vendedor transmite ao comprador a posse e domínio do imóvel, quando integralizado o preço.

Para a escritura ser concedida e registrada, o imóvel deve estar quitado e pronto. É necessário que o "habite-se" e a baixa da hipoteca estejam averbados no cartório de registro de imóveis.

O registro garante os seus direitos perante a sociedade e o Estado. A quitação total de um imóvel depende do registro da escritura, que é a formalização da venda especificada na matrícula do imóvel, quando a titularidade do imóvel é definitivamente transferida.

O valor pago, entre impostos e despesas com cartório é de aproximadamente 4% do valor de compra e venda. Esse valor é calculado pelo cartório.

Empreendimento

Visita a obra

A CMO oferece a você a possibilidade de acompanhar pessoalmente a construção do seu empreendimento através de visita à obra. Durante a visita você poderá conferir a qualidade do processo de construção e esclarecer suas dúvidas.

Para visitar a obra você deverá entrar em contato com a Central de Atendimento ao Cliente e fazer uma solicitação de visitação. Os horários de visitas são determinados pelo engenheiro responsável pela obra para sua própria segurança e melhor aproveitamento da visita.

Não serão permitidas visitas ao empreendimento durante os 30 dias anteriores e posteriores à data da entrega da obra.

Modificações na unidade

Caso você queira fazer alterações na sua unidade deverá entrar em contato com o departamento técnico da CMO, pela Central de Atendimento, ou enviar um e-mail para engenharia@cmoconstrutora.com.br, podendo as mesmas serem aprovadas ou não após serem avaliadas em face do atendimento às normas técnicas da ABTN, da fase de construção da unidade, da complexidade da modificação e dos riscos de danos materiais e pessoais dela decorrentes.



Um sonho realizado

Instalação de condomínio

Após a conclusão da obra e antes da entrega da unidade a você, um de seus primeiros compromissos como um futuro morador é participar da assembleia de instalação do novo condomínio. A reunião tem como principal objetivo aprovar a convenção, que contém o conjunto de normas que vão reger a vida em comum dos condôminos. Na ocasião serão eleitos os representantes legais (síndico e o conselho consultivo), dando início de fato ao processo de criação de um novo condomínio.

A convenção vai definir o regime interno, normas que deverão ser obedecidas pelos moradores, tais como: horários de silêncio, tipo de proteção para as sacadas/janelas, valor do primeiro condomínio, proibição ou não de abrigar animais domésticos, a aplicação e o valor de multas por condutas consideradas não-sociais, a permissão ou não de aluguel de garagem para terceiros estranhos ao prédio, entre outras questões.

A ratificação de um modelo adotado de convenção costuma ser prática comum e, com o tempo, deverá ser adaptada às necessidades do condomínio e aos interesses de seus moradores.

Na proximidade da entrega do empreendimento, a CMO publicará a data em jornal de circulação de Goiânia, bem como enviará correspondência a você. Portanto é de extrema importância que você atualize sempre seus dados cadastrais em caso de mudança.

Após a assembleia de instalação do condomínio será efetuada a vistoria e a entrega da área comum para a comissão designada na assembleia.

Entrega das chaves

Para o recebimento das chaves algumas etapas importantes devem ser cumpridas, tais como: a instalação de condomínio e a vistoria da unidade.

Vistoria das unidades

É no momento da vistoria realizada para recebimento das chaves que se iniciam as suas responsabilidades. É a ocasião que você tem para conferir como ficou a sua unidade e se todas as instalações e acabamentos estão funcionando corretamente. Ela é realizada no momento da entrega das chaves.

Durante a entrega da sua unidade um representante da CMO o acompanhará, certificando-se de que tudo está de acordo com suas expectativas.

Manual do proprietário

O manual do proprietário você receberá na entrega das chaves. Ele foi elaborado para ajudá-lo na correta utilização, manutenção e valorização do seu imóvel. Na certeza de assegurar a qualidade do mesmo é importante observar todas as especificações e recomendações nele contidas antes de iniciar qualquer serviço ou obra em sua unidade.

Assistência técnica

A CMO sabe que o construtor tem responsabilidade pela solidez da obra e por vícios ocultos que se manifestam somente após o período de uso. Assim, a CMO após a entrega do imóvel, coloca a sua disposição uma equipe de assistência técnica, caso seja necessário.

A Empresa possui procedimentos padronizados para a realização dos serviços, bem como um setor ao qual você possa dirigir suas reclamações que deverão ser solicitadas através de carta ou e-mail.

Expressões imobiliárias

Muitas palavras e termos técnicos mencionados neste guia, por se tratarem de expressões vinculadas ao mercado imobiliário, podem não ser familiares a você. Para facilitar o seu entendimento confira o significado dos termos citados no glossário que desenvolvemos para você.

A | 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.

Ágio: Diferença, a mais, entre o valor pago e o valor nominal. Adicional cobrado sobre um preço tabelado quando a procura supera a oferta. Comissão paga ou recebida por banqueiro ou agente de câmbio pela troca de moeda estrangeira. Taxa de juros cobrada em empréstimos feitos por bancos ou por particulares. Também é uma comissão cobrada pela transferência de financiamento

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.

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

Ata: Registro das discussões e decisões tomadas por uma assembléia, como a de condomínio.

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.

C | Cartório de registro de imóveis: Órgão onde são cadastrados todos os imóveis de determinada região. Lá se encontram as informações a respeito de cada imóvel, sua matrícula, sua localização, seu dono, sua situação jurídica, seu histórico, todas as modificações por que passou.

Cartório de títulos e notas: Entidade privada com reconhecimento público que guarda títulos e documentos, faz 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 o pagamento de uma taxa.

Certidão negativa de débitos (CND): 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.

Certidão negativa: Documento que comprova a existência ou não de ação civil, criminal ou federal contra uma pessoa.

E | Execução: Cumprimento de penalidades e sanções ou cobrança do que está previsto em contrato.

Execução extrajudicial: Processo de aplicação das penalidades previstas em contratos sem recorrer à Justiça. A execução fica sob a responsabilidade de um agente fiduciário.

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

F | FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço): 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 SFH.

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

H | 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 (que comparam a construção com o projeto aprovado) e de serviços públicos (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 execução extrajudicial.

I | Imposto de transmissão: Chamado, em uns municípios, de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e, em outros, de Imposto de Transmissão Intervivos, é uma taxa proporcional ao valor de um imóvel ou direitos reais sobre bens imóveis, cobrada pela prefeitura toda vez que há alteração na propriedade.

Inadimplência ou inadimplemento: Descumprimento de uma obrigação, como o pagamento de dívidas e prestações imobiliárias.

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 (demora, atraso) no pagamento de uma dívida. São cobrados 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 | Liquidação antecipada: Pagamento total de uma dívida antes do prazo fixado em contrato.

M | Matrícula do imóvel: Número de registro do imóvel no cartório, o mesmo desde sua construção.

Memorial de incorporação: Documento jurídico que detalha o objeto da incorporação, com definições das áreas de uso privativo e comum, especificações 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: Documento que especifica os materiais e equipamentos que serão aplicados na construção. Deve conter também a metragem da área útil e de uso comum, a localização das vagas de garagem e a especificação da lista de acabamento, incluindo marca, fabricante e/ou categoria.

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, disposição e tamanho dos ambientes podem variar conforme a opção de planta.

P | 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.

Proponente: Pessoa que apresenta na instituição financeira um pedido para obter financiamento.

Q | 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 assembléia deliberativa, como numa assembléia de condôminos.

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

Recebível: Certificados de recebíveis imobiliários. Securitização.

Rescisão: Rompimento ou anulação de um contrato.

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

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 juro estipulados em contrato.

Saldo residual: É o que resta a mais ou a menos de uma dívida quando vencido o prazo contratado. Se o saldo é negativo (por exemplo, -R\$ 847), 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.

SFH: Sigla de Sistema Financeiro da Habitação.

SFI: Sigla de Sistema Financeiro Imobiliário.

Sinal: Quantia ou valor que o comprador entrega ao vendedor para assegurar a conclusão do negócio e com a função de primeira parcela. Sinônimo de entrada e arras.

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.

Sistema Financeiro Nacional: Conjunto formado pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), pelo Banco Central do Brasil, pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), pelo Banco do Brasil e pelas instituições financeiras públicas e privadas.

T | Transmissão: Cada uma das transferências de propriedade, de direitos ou de obrigações entre pessoas ou por herança.

Taxa de condomínio: Despesa paga por cada condômino a partir do rateio da previsão mensal de gastos comuns do condomínio proporcionalmente à sua fração ideal do terreno.

U | Usucapião: Aquisição de um imóvel por se estar de posse dele de 10 a 20 anos, em diferentes situações legais.

Usufruto: Direito dado a uma pessoa de usar um bem que não é seu e usufruir os frutos – aquilo que esse bem produz. Caso se trate de imóvel, o usufruto deve ser inscrito no cartório de registro de imóveis.

V | Valor de mercado: Valor de compra e venda que um imóvel atinge na prática e que é atribuído por especialistas no setor.

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

Vintenária: É a certidão emitida pelo cartório de registro de imóveis contendo o histórico do imóvel nos 20 anos anteriores.

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

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

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

INFORMAÇÕES

A CMO informa que o Guia do Cliente é uma ferramenta que visa dar para você maiores esclarecimentos, em uma linguagem mais clara e abrangente, de tudo o que envolve a aquisição do seu Imóvel.

Trata-se, portanto, de um documento meramente elucidativo, sendo que o contrato de compromisso de compra e venda e o memorial descritivo continuam sendo os únicos instrumentos válidos para todos os efeitos jurídicos.



CMO PROGRAMA DE OLHO NO VERDE
MATERIAL IMPRESSO EM PAPEL RECICLADO.
NÓS PRESERVAMOS O MEIO AMBIENTE. PRESERVE VOCÊ TAMBÉM.

www.cmoconstrutora.com.br

CMO
CONSTRUTORA MOREIRA ORTENCE

Com você a vida toda.