

Guia do Cliente

apê55



**O passo a passo
da assinatura do
contrato à chave do
seu novo imóvel.**

É com enorme prazer que lhe damos as boas-vindas à **apê55**. Preparamos este manual com o objetivo de ajudá-lo(a) em todas as etapas referentes à aquisição do seu **novo imóvel**, bem como nos colocar à disposição para aquilo que precisar. Nosso sucesso é sobretudo ter você ao nosso lado. **Pode entrar, a casa é sua!**

apê55

➤ Canais de Comunicação	4
➤ Aplicativo Meu Yuny	5
➤ Vocabulário	6
➤ Os 12 passos até o seu Imóvel	7
➤ 1. Entrega de Documentos	8
➤ 2. Assinatura de Contrato de Compra e Venda	9
➤ 3. Entrevista com o Agente Financeiro	11
➤ 4. Análise do Agente Financeiro	11
➤ 5. Assinatura com o Agente Financeiro	12
➤ 6. Acompanhamento da Obra	13
➤ 7. Patrimônio de Afetação	13
➤ 8. Vistoria	14
➤ 9. Emissão do Habite-se	14
➤ 10. AGI – Assembleia Geral de Instalação	15
➤ 11. Entrega das Chaves	16
➤ 12. Moradia	16

A **apê55** está comprometida em oferecer para você a melhor experiência possível durante toda a jornada ao seu novo apartamento.

E uma boa experiência começa com um bom atendimento. Use qualquer um destes canais para falar com a gente a qualquer momento e com facilidade.

CONTATOS

Telefone: + 55 (11) 3198-2929

WhatsApp: + 55 (11) 3181-2977

E-mail: atendimento@ape55.com.br

Site: www.ape55.com.br

Portal do Cliente: www.ape55.com.br/portaldocliente

NEWSLETTER

Vamos sempre te manter informado sobre nossa atuação no mercado: novos empreendimentos, ações sociais, dicas de lugares e muito mais!

Você poderá receber as informações por e-mail e acompanhar em nossas redes sociais.

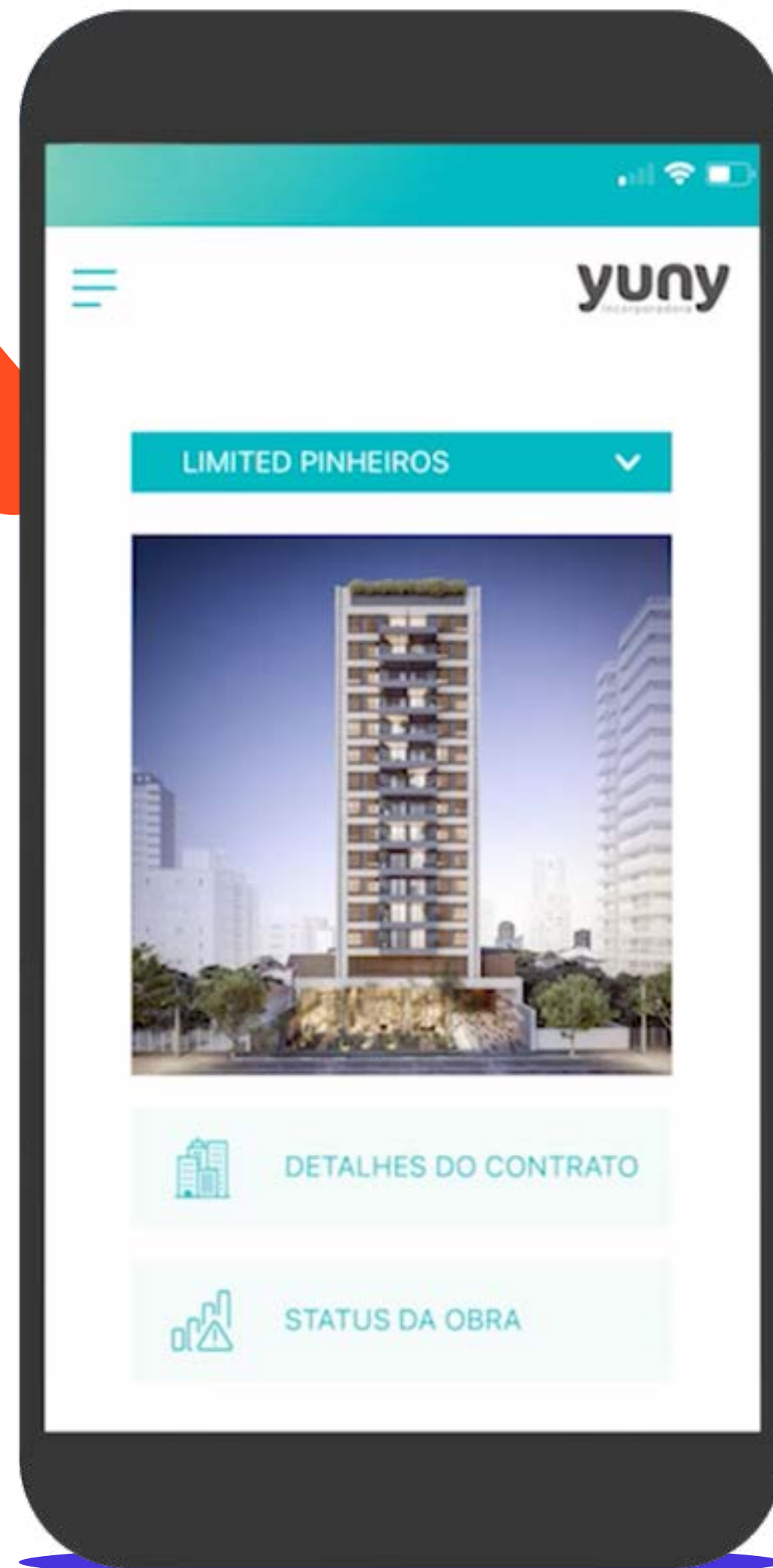
PORTAL DO CLIENTE

Quando seus dados são cadastrados no nosso sistema, um perfil é criado automaticamente para você.

O nosso portal oferece:

- 2ª via de seu boleto
- Realização de antecipações
- Verificação de Extratos Financeiros
- Acesso ao andamento da obra
- Demonstrativo de Imposto de Renda





APP MEU YUNY

Agora você acessa tudo sobre o seu imóvel na palma da mão! Você vê a planta, acompanha a construção do empreendimento com imagens do canteiro de obra e pode abrir chamados na central de atendimento.

Pelo aplicativo também é possível visualizar o extrato, emitir segunda via de boleto e até antecipar as parcelas.

Já estão previstas atualizações que vão ampliar o leque de funcionalidades, como a inclusão de câmeras 24 horas nas obras.

O App Meu Yuny está disponível para usuários de plataformas Android e iOS.



> Construtora

Empresa responsável por todos os procedimentos relacionados à execução de uma obra, da fundação e criação de estrutura até o acabamento final.

> Incorporadora

Incorporar é o ato de unificar duas ou mais coisas, para que estas passem a ser somente uma. Na construção civil, a incorporação representa o conjunto de atividades necessárias para unificar uma área construída (como moradia) a um terreno específico, formando assim um condomínio.

> Imobiliária

Empresa do ramo imobiliário responsável por comercializar e prestar consultoria na compra e venda de imóveis. Também conhecida como Empresa de Vendas, dispõe de equipes de profissionais credenciados chamados de corretores de imóveis.

> Corretor de Imóveis

Profissional responsável pelo trabalho de aproximação entre o vendedor e o comprador em uma transação imobiliária.

> Agente Financeiro

Instituição pública ou privada que integra o **Sistema Financeiro Nacional**. Tem a função de coletar, intermediar e aplicar recursos financeiros próprios ou de terceiros na construção civil, com autorização do **Banco Central do Brasil**. O Agente Financeiro pode ser representado por uma empresa autorizada denominada de Correspondente Bancário.

> Assessoria de Crédito ou Correspondente Bancário

Empresa responsável pela orientação e assessoria financeira durante o processo de contratação do financiamento para aquisição do seu imóvel. Autorizada pelo **Banco Central do Brasil**, pode representar o Agente Financeiro como Correspondente Bancário, gerando mais agilidade nas etapas de análise de crédito e contratação do financiamento com:

- Suporte para o cálculo e pagamento de impostos;
- Orientação quanto a taxas e emolumentos de cartórios;
- Encaminhamento do processo para registro do contrato junto ao Registro de Imóveis;
- Acompanhando até a entrega da escritura registrada ao cliente.

A **apê55** acredita que um empreendimento imobiliário pode transformar o indivíduo e todo o seu entorno. Por essa razão, mais do que desenvolver projetos inovadores, a **apê55** tem o compromisso de buscar a excelência em cada detalhe e de conduzir seus negócios de acordo com as melhores práticas de mercado, com base em valores e princípios éticos e de integridade, bem como na estrita observância da lei. Um dos resultados desse compromisso foi o desenvolvimento e a implementação do Programa de Integridade **apê55**, que formaliza os valores e princípios éticos e as diretrizes de integridade que sempre nortearam os seus negócios.

- 1. Entrega de Documentos**
- 2. Assinatura de Contrato de Compra e Venda**
- 3. Entrevista com o Agente Financeiro**
- 4. Análise do Agente Financeiro**
- 5. Assinatura com o Agente Financeiro**
- 6. Acompanhamento da Obra**
- 7. Patrimônio de Afetação**
- 8. Vistoria**
- 9. Emissão do Habite-se**
- 10. AGI - Assembleia Geral e Instalação**
- 11. Entrega das Chaves**
- 12. Moradia**

1. Entrega de Documentos

Pré-análise

Seus documentos são analisados pelo **Agente Financeiro** ou **Correspondente Bancário** com o objetivo de verificar se a capacidade de financiamento do cliente corresponde à capacidade exigida pelo valor de financiamento proposto. Para esta etapa, você precisa entregar todos os documentos exigidos, conforme abaixo:

Renda formal

- RG, CPF;
- Comprovante de residência com validade de até 60 dias;
- Comprovante de Estado Civil (Certidão de Casamento ou Certidão de Nascimento para solteiros);
- Último contracheque (holerite).

Renda informal ou Mista (formal e informal)

- Anexar os extratos bancários com a movimentação dos últimos 3 meses aos documentos citados;
- Cópia do Imposto de Renda com recibo de entrega (após a entrega da documentação, o Agente Financeiro poderá solicitar algum complemento dos documentos para o andamento do processo de financiamento).

Importante:

Qualquer alteração da renda do cliente, aumento ou redução, afetará o financiamento, pois pode promover o enquadramento do cliente em outra faixa de renda, alterando a taxa de juros do contrato, bem como pode reduzir a capacidade de pagamento e por consequência o valor pretendido de financiamento.



2. Assinatura de Contrato de Compra e Venda

Confira algumas dicas importantes sobre os itens a serem verificados no momento da assinatura do contrato, junto ao seu corretor de imóveis:

- Leia atentamente todas as cláusulas do seu contrato;
- Fique atento às datas de vencimento de cada parcela acordada. O não recebimento do boleto não te isenta do pagamento. Por isso, nossos canais de atendimento estão à disposição para solicitação de 2ª via, quando necessário;
- Confira a planta do apartamento e suas possíveis opções. Certifique-se de que está adquirindo realmente a planta desejada;
- Todas as vias físicas do seu contrato são enviadas para o seu endereço em até 60 dias. Se preferir peça para o seu corretor de imóveis uma cópia do contrato para leitura enquanto não receber a sua via assinada. Para as assinaturas feitas digitalmente pelo **DocuSign**, a entrega se dará em até 7 (sete) dias.



3. Entrevista com o Agente Financeiro

Programa Casa Verde e Amarela

Programa do Governo Federal que tem como objetivo promover o direito à moradia a famílias residentes em áreas urbanas, com renda mensal de até 6 salários mínimos.

> Como contratar:

1. Cadastre-se

É possível contratar de forma individual, por meio de construtora ou por uma entidade organizadora vinculada a um empreendimento financiado pela CAIXA. Basta fazer a simulação para saber quanto você poderá investir, e entregar a documentação em um Correspondente CAIXA Aqui, ou na agência CAIXA mais próxima de você.

2. A Caixa avalia seu cadastro

No atendimento na agência ou no Correspondente CAIXA Aqui, a CAIXA recebe e analisa a sua documentação, bem como a documentação do imóvel que você escolheu, e mostra para você as melhores condições para o financiamento.

3. Você assina o contrato

Após a aprovação e validação do cadastro, você assina o contrato de financiamento.

É o momento em que cliente e o **Agente Financeiro** se conhecem, o que favorece a aprovação do financiamento. É também uma oportunidade para você esclarecer dúvidas e conhecer melhor as duas modalidades de financiamento que poderão ser obtidas em fase de obra (na planta) ou após o seu término (imóvel pronto): o Programa **Programa Casa Verde e Amarela** e o **Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE)**.

3. Entrevista com o Agente Financeiro



SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

Financia a compra de imóveis novos ou usados, obedecendo apenas o limite determinado pela renda do interessado. Suas principais características são:

- Para quem não possui outro imóvel, o financiamento poderá ser feito pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), até o limite de **R\$ 750.000,00**;
- A aquisição de um segundo imóvel poderá ser feita na modalidade SBPE, pelo SFI (Sistema Financeiro Imobiliário);
- Cota máxima de financiamento, na tabela SAC, pelo SBPE será de 80% para imóveis novos e 70% para imóveis usados do valor da avaliação;
- Prazo máximo de financiamento: **420 meses**.

Informações Importantes

A prestação máxima com a qual o cliente poderá se comprometer não poderá ultrapassar 30% de sua renda familiar bruta (conforme o Agente Financeiro);

Também será feita a abertura da conta corrente, na qual serão debitadas as prestações do financiamento. Compare as tarifas cobradas pelo agente concessor do financiamento com as de seu banco. Em função do financiamento contratado, poderá haver benefícios para o cliente.

4. Análise do Agente Financeiro

Após a entrevista e a análise de todos os documentos exigidos, estes serão enviados para avaliação do **Agente Financeiro** e posterior aprovação final.

5. Assinatura com o Agente Financeiro

Após a aprovação do crédito por parte do **Agente Financeiro**, os compradores do imóvel são chamados para assinar o contrato de financiamento.

Pagamento de Escritura do Imóvel

Para que seja possível o registro do Contrato de Financiamento perante o Cartório de Registro de Imóveis, será necessário pagar os emolumentos de registro e o **Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI**. No caso de contratação de assessoria de crédito, a empresa de assessoria dará toda a orientação e o suporte necessários para o cálculo, preenchimento de guias e pagamento de impostos, taxas e emolumentos de cartório, bem como acompanhará o processo de registro até a entrega da escritura. Após o registro do contrato, serão entregues ao cliente uma via do contrato e uma via da matrícula como registro.

Encargos de Obra

Durante todo o período de obras serão cobrados encargos ao financiamento pelo Agente Financeiro, referente ao pagamento de juros, correção monetária, taxas e seguros sobre o capital financiado. Caso o valor aprovado pelo banco seja inferior ao inicialmente contratado com a incorporadora, o vendedor deverá pagar ainda essa diferença diretamente à incorporadora, conforme fluxo de pagamento previamente pactuado entre as partes.

Serão cobradas taxas e valores conforme descrição abaixo, das quais você precisa registrar em sua **programação de cálculo**:

- INCC sobre o saldo financiado conforme as liberações do **Agente Financeiro**;
- Quitação de todas as parcelas do seu contrato.



6. Acompanhamento da Obra

Após a assinatura do contrato e antes do início da obra, será enviado um comunicado a todos os futuros moradores, detalhando as **etapas da construção**. Você também vai receber, por e-mail, uma atualização mensal de prazos, o andamento da obra e informações sobre outros empreendimentos **apê55**.

- > **É importante lembrar que, durante todo o período de construção, o acesso à obra é proibido por questões de segurança**

7. Patrimônio de Afetação

O **Patrimônio de Afetação** é a segregação dos recursos oriundos de determinado empreendimento imobiliário do restante do patrimônio do incorporador, que, dentre outros benefícios, assegura a **entrega do empreendimento** aos adquirentes das unidades autônomas, mesmo em caso de falência ou insolvência do incorporador.



8. Vistoria

Após a conclusão da obra, você será convidado a fazer uma **vistoria** para verificar que não houve divergências da planta durante a construção. Se necessário, serão realizados os devidos ajustes e, quando tudo estiver em ordem, o apartamento será lacrado, permanecendo assim até a **entrega das chaves**.

9. Emissão do Habite-se

Habite-se é um documento emitido pela **Prefeitura do Município** atestando a execução da obra conforme projeto aprovado junto à municipalidade e que o imóvel já pode ser habitado. O processo de averbação ou registro do **Habite-se** é constituído de três etapas:

- 1º Emissão do **Habite-se**;
- 2º Emissão da Certidão Negativa de Débito Previdenciário;
- 3º Averbação (desmembramento de matrícula).

A finalização das etapas descritas acima depende do andamento do processo no Cartório de Registro de Imóveis.

A cobrança do seu financiamento pelo Agente Financeiro começa neste momento.*

* Exceto se for dentro do Programa Casa Verde e Amarela.

- > **Após o início das obras, não serão mais permitidas alterações em sua opção de planta.**
- > **Caso esteja em dúvida sobre a escolha feita no momento da compra e queira trocar de opção, você deve entrar em contato com a apê55.**

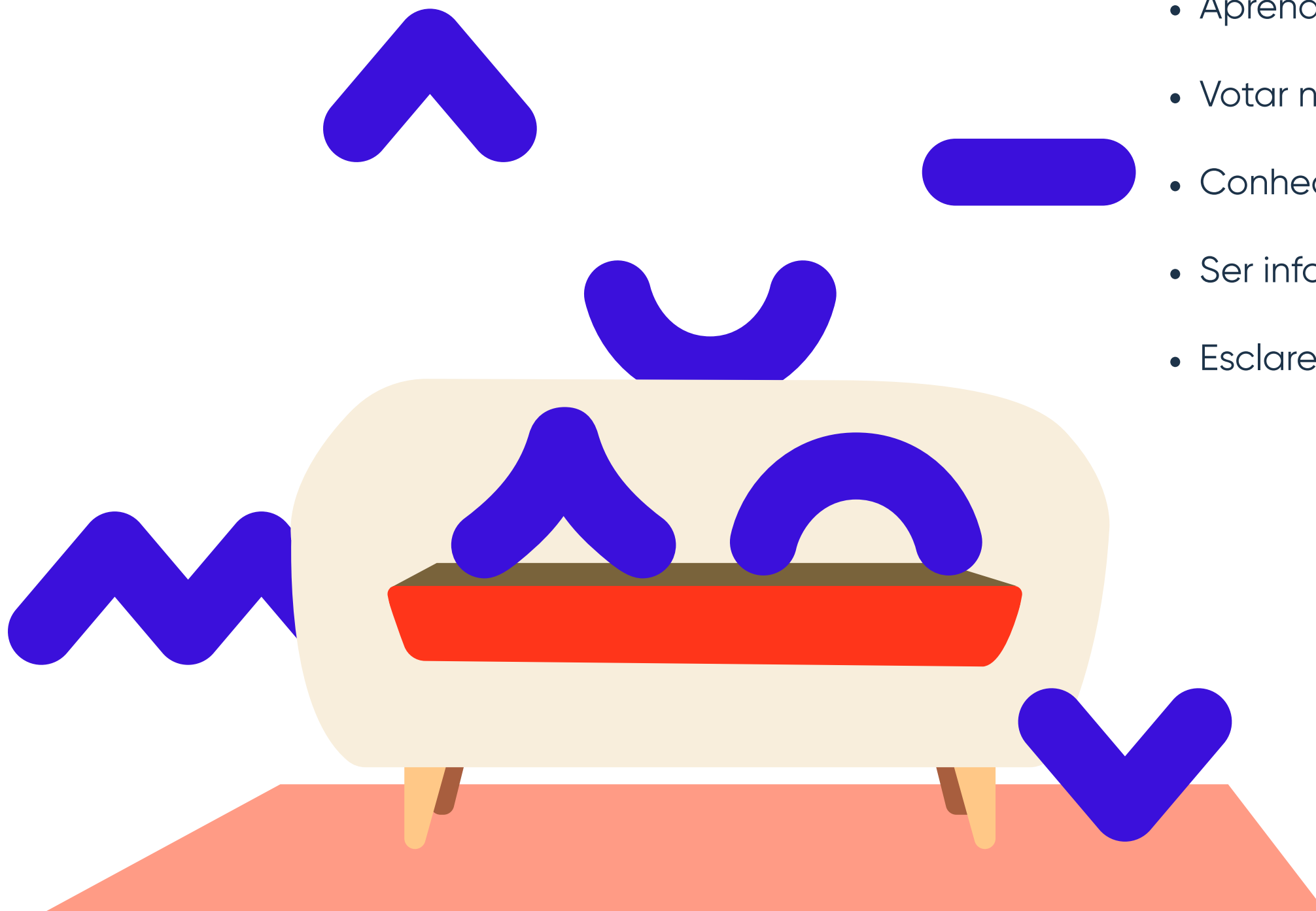


10. AGI – Assembleia Geral de Instalação

A **Assembleia Geral de Instalação (AGI)** é o primeiro passo para o início da vida condominial. Nela, serão eleitos os representantes legais do empreendimento e será aprovada uma previsão orçamentária para rateio das despesas do condomínio.

No dia após a realização da **Assembleia**, os clientes com financiamento já quitado poderão receber suas chaves. É importante participar da **AGI** por vários motivos:

- Aprender tudo sobre as áreas do seu condomínio;
- Votar na escolha do síndico;
- Conhecer seus futuros vizinhos;
- Ser informado sobre as condições de uso das áreas comuns e outras normas relevantes;
- Esclarecer dúvidas e curiosidades com um profissional presente.



11. Entrega das Chaves

Após a Assembleia Geral de Instalação e a quitação da unidade ou finalização do processo de financiamento, os clientes que aprovaram a vistoria poderão retirar suas chaves. Entraremos em contato com você para explicar todo o procedimento de entrega.

12. Moradia

Na entrega das chaves, você receberá o **Manual do Proprietário** contendo todas as informações referentes ao seu imóvel, incluindo as condições da garantia por meio do **Termo de Garantia – Aquisição**. O manual também apresenta orientações gerais sobre uso, conservação e manutenção preventiva. A leitura atenta e integral deste Manual é imprescindível, tanto pelos proprietários como por todos os usuários do imóvel.

A aquisição de um imóvel novo é sempre um grande passo para qualquer pessoa. Um momento de concretização de sonhos, de mudança de fase ou etapa na vida. Agora, ao assinar a compra desse imóvel, você está dando os primeiros passos de uma parceria de longo prazo com a **apê55**. Um relacionamento que vai permitir a você esclarecer dúvidas, apresentar ideias, fazer críticas e contribuir para a melhoria permanente de toda a empresa. Obrigado por escolher um imóvel da **apê55** e conte sempre com a nossa disposição e qualidade.



apê55



Telefone
(11) 3198-2929



WhatsApp
(11) 3181-2977



Website
www.apê55.com.br



Email
atendimento@ape55.com.br