



MANUAL DO PROPRIETÁRIO 2017

1. CONTRATO	3
2. CERTIDÃO DE MATRÍCULA	3
3. ESCRITURA DEFINITIVA	4
4. IPTU	5
5. ADITIVO CONTRATUAL	5
6. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA	6
7. SEGURO DE VIDA PARA CONTRATOS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	8
8. TAXA ADMINISTRATIVA	8
9. ALTERAR VENCIMENTO	8
10. COBRANÇA	9
11. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES	9
12. CONCLUSÃO DAS OBRAS	10
13. CONTRUINDO SUA CASA	10
14. DEMARCAÇÃO DE LOTES	11
15. ATUALIZAÇÃO CADASTRAL	12

1 - CONTRATO

VENDA POR MEIO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA OU ESCRITURA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Qual a diferença entre esses dois tipos de contrato?

No compromisso, a escritura definitiva será outorgada após a quitação do saldo devedor e na alienação, a escritura é outorgada no ato da venda, permanecendo o terreno alienado fiduciariamente como garantia ao vendedor até o pagamento do saldo final. Importante ressaltar que após quitado o saldo devedor, fica impossibilitado qualquer tipo de rescisão.

Quando receberei a minha via de contrato?

Após a assinatura do contrato junto à empresa de vendas, este é encaminhado à Scopel para conferência, cadastramento no sistema e envio para coleta das assinaturas dos empreendedores. Após esse trâmite, que leva em torno de 30 a 60 dias, uma via original será enviada a você, enquanto as demais vias serão encaminhadas para registro ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

2 - CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Para que serve a Certidão de Matrícula?

Este documento, cuja validade é de 30 dias a contar da data de emissão, é encaminhado para que você tenha ciência de que o contrato foi registrado.

Quando receberei a minha Certidão de Matrícula?

Após o recebimento do contrato, a previsão para recebimento da via original ou cópia da matrícula é de até 180 dias.

3 - ESCRITURA DEFINITIVA

COMO FAÇO PARA OBTER A ESCRITURA DEFINITIVA DO MEU TERRENO?

Venda por meio de compromisso de venda e compra:

Após a quitação do saldo devedor do contrato, a Scopel emitirá o TERMO DE QUITAÇÃO, autorizando você a lavrar a escritura definitiva em seu nome. Para retirada do termo de quitação junto à Scopel, você deverá apresentar cópia da seguinte documentação:

- Certidão Negativa de Débitos de IPTU atualizada, expedida pela Prefeitura do Município do loteamento;
- Certidão de Propriedade do Imóvel atualizada (matrícula), expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da comarca do loteamento;
- Certidão Negativa de Débitos atualizada, expedida pela Administradora da Associação de Moradores (quando houver).

Com o TERMO DE QUITAÇÃO, as certidões e a sua via de contrato, você deverá dirigir-se ao Cartório de Notas para lavratura da escritura definitiva, que após assinada será levada para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Assim que a escritura for registrada, você deverá atualizar seu cadastro junto a Prefeitura do Município do Loteamento para o correto lançamento do IPTU no próximo exercício.

Venda por meio de escritura com alienação fiduciária:

Após a quitação do saldo devedor do contrato, a Scopel emitirá o TERMO DE QUITAÇÃO, autorizando você a providenciar a baixa da alienação fiduciária na matrícula do seu lote.

Para retirada do termo de quitação junto à Scopel, você deverá apresentar os seguintes documentos:

- Certidão Negativa de Débitos de IPTU atualizada, expedida pela Prefeitura do Município do loteamento;
- Certidão Negativa de Débitos da Associação atualizada, expedida pela Administradora da Associação de Moradores (quando houver).

Com o TERMO DE QUITAÇÃO você deverá dirigir-se ao Cartório de Registro de Imóveis competente do Loteamento para efetuar a averbação e baixa da alienação fiduciária da matrícula do seu lote. Com a baixa da alienação fiduciária você será o proprietário de seu lote.

4 - IPTU

Quando começo a pagar o IPTU do meu terreno?

É de responsabilidade do cliente o pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), cobrado pela Prefeitura Municipal, a partir da assinatura do contrato.

Caso não receba o seu carnê de IPTU, você deve entrar em contato com a Prefeitura Municipal do seu Empreendimento.

A cobrança do IPTU é devida, mesmo que a Prefeitura ainda não tenha individualizado o lote, ou seja, mesmo que o carnê tenha sido emitido em GLEBA (valor da área total do loteamento). Neste caso, o valor será rateado de acordo com o m² (metro quadrado) de cada lote e cobrado por meio de boleto bancário emitido pela Scopel.

ATENÇÃO: É importante que na aquisição do lote, tão logo receba seu contrato, você atualize seu cadastro junto à Prefeitura Municipal local.

5 - ADITIVO CONTRATUAL

Posso alterar as condições de financiamento do meu contrato?

As condições de financiamento poderão ser alteradas em casos excepcionais mediante aprovação, levando em consideração a pontualidade dos pagamentos e eventuais negociações anteriores. Caso seja aprovado será realizado novo Aditivo para sua assinatura.

Os documentos necessários para aditivo são:

- Certidão de Matrícula atualizada com negativa de ônus, com prazo de validade de até 30 dias;
- Certidão Negativa de Débito do IPTU atualizada;
- Certidão Negativa da Associação (caso necessário);

6 - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

Caso queira vender seu lote, você deverá apresentar a pessoa interessada e ceder os direitos e deveres do seu contrato. O comprador arcará com todas as despesas necessárias para Cessão.

Os fatores analisados para que a cessão e a transferência sejam aprovadas, são a análise de crédito e a adimplência contratual, ou seja, não podem constar no seu fluxo de pagamento pendências financeiras. Caso existam pendências, a quitação dos valores no ato da cessão torna possível a transferência do lote. É importante que o contrato do lote esteja registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Você poderá entrar em contato com a Scopel ou quem esta indicar, para esclarecer suas dúvidas e procedimentos. Os documentos necessários para elaboração da Cessão e Transferência deverão ser apresentados pelos CEDENTES E CESSIONÁRIOS:

Documentos do Cessionário (Comprador):

- CPF (cópia autenticada), também do cônjuge, se houver;
- RG (cópia autenticada), também do cônjuge, se houver;
- Comprovante de endereço (cópia simples);
- Profissão/telefones e e-mail, também do cônjuge, se houver;
- Certidão de Casamento (se houver), observando que em caso de união, após a Lei 6.515 de 26/12/1977, com regime universal de bens ou separação total de bens, deverá acompanhar também a “Escritura de Pacto Antenupcial”, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis da residência dos cônjuges atualizada;

Prefeitura Municipal:

- Certidão Negativa de débitos de IPTU;
- Certidão de valor venal do imóvel ou cópia autenticada da contracapa do carnê de IPTU do ano vigente (onde consta o valor venal TOTAL do imóvel).

Cartório de Registro de Imóveis:

- Certidão de Propriedade do Imóvel do Registro de Imóveis da comarca do loteamento.

Associação de Moradores (quando houver):

- Certidão Negativa de Débitos.

ATENÇÃO:

- Esse tipo de contrato não pode ser transferido para pessoa jurídica;
- A idade do comprador ao término do financiamento, somada ao prazo do financiamento, não pode ultrapassar 64 anos de idade;
- As parcelas do contrato devem estar em dia;
- A Scopel não realiza cessão e transferência de lotes quitados.

Para elaboração da cessão de direitos, o CEDENTE e o CESSIONÁRIO deverão observar os seguintes itens:

- Taxa de Registro e emolumentos cartorários;
- ITBI sobre o valor de cessão recolhido pelo CESSIONÁRIO;
- O CESSIONÁRIO deverá manter as mesmas condições originais do contrato.

Após assinatura das partes no instrumento de cessão, este será cadastrado no Sistema da Scopel e a cobrança das parcelas passará a ser de responsabilidade do COMPRADOR.

O instrumento deverá ser levado ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

É importante você estar ciente que os efeitos legais desta cessão somente será validada a partir do registro e da atualização dos dados do novo comprador na Scopel.

Caso a VENDEDORA não seja devidamente notificada sobre a venda/cessão, todas as obrigações contratuais continuarão sendo suas inclusive quanto às cobranças.

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA PARA VENDA REALIZADA POR MEIO DE ESCRITURA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O procedimento para Cessão e Transferência é o mesmo acima acrescido da aprovação da análise do perfil do novo Cliente. Dessa forma, o Jurídico irá elaborar o documento a ser assinado pelas partes interessadas, ou seja, o CEDENTE (você), o CESSIONÁRIO (novo comprador) e a CREDORA FIDUCIÁRIA (SCOPEL e/ou outros).

Os Credores Fiduciários deverão obrigatoriamente comparecer como anuentes.

Caso o empreendimento tenha Associação dos Moradores, a Cessão deverá ser enviada à empresa administradora, para que o condomínio possa ser enviado ao novo comprador.

7 - SEGURO DE VIDA PARA CONTRATOS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A Lei no 9514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, versa como condição essencial, a contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente. Esta Lei se aplica às Escrituras de Venda e Compra com Alienação Fiduciária e este não é um seguro opcional.

Por que devo pagar o seguro de Vida?

O seguro de morte e invalidez permanente permite que você pague sua dívida, ou parte dela (quando o financiamento tiver mais de um participante), nos seguintes casos:

- Morte do segurado - Qualquer que seja a causa, por acidente ou doença. No caso de doença, só vale se ela tiver sido adquirida depois da assinatura do contrato.
- Invalidez permanente do segurado - Incapacidade total e definitiva para trabalhar.

IMPORTANTE: Para ambos os casos serão exigidos documentos oficiais pela Seguradora para quitação do lote. O valor não será pago em dinheiro, o saldo do preço estabelecido em contrato é que será quitado pela Seguradora em nome do compromissário comprador ou dos herdeiros legais.

A taxa do seguro de vida será cobrada até o término do meu financiamento?

A cobrança será efetuada enquanto houver prestações a serem pagas, conforme consta no seu contrato de aquisição do lote.

8 - TAXA ADMINISTRATIVA

Por que devo pagar taxa de administração do financiamento?

A taxa de administração visa cobrir o custo de manutenção da Carteira de Recebíveis de longo prazo.

9 - ALTERAR DATA DE VENCIMENTO DO CONTRATO

O cliente deverá entrar em contato com a Central de Relacionamento Scopel para solicitar a alteração. A solicitação será analisada, levando em consideração a pontualidade nos pagamentos, reincidência neste tipo de solicitação e negociação dos recebíveis com terceiros.

Lembrando que é possível alterar somente o DIA de pagamento das suas parcelas e não o MÊS de vencimento. Isto acontece porque deixar de pagar uma parcela tornaria o fluxo de pagamento inadimplente em 1 (um) mês, acarretando juros de mora e multa contratual.

10 - COBRANÇA

O DEPARTAMENTO DE COBRANÇA É RESPONSÁVEL PELO GERENCIAMENTO DO SEU FINANCIAMENTO.

Veja abaixo as dúvidas mais frequentes:

O que fazer em caso de não recebimento de boleto?

Acesse o site www.scopel.com.br e, no Portal do Cliente, com seu login e senha, você poderá imprimir a sua via do boleto e providenciar o pagamento junto à rede bancária. Caso tenha dificuldades ou não possua o usuário e senha de acesso, entre em contato com nossa Central de Relacionamento com o Cliente, pelo telefone (11) 3089-4500 ou e-mail contato@scopel.com.br.

Como pagar prestações em atraso?

Com até uma parcela vencida, você poderá emitir o boleto por meio do Portal do Cliente, no site da Scopel. Após duas parcelas vencidas, o sistema não permitirá a emissão do boleto. Neste caso, você deverá entrar em contato com nossa Central de Relacionamento Scopel para emissão de novo boleto.

Como saber o seu saldo devedor?

Para saber o seu saldo, entre em contato com a nossa central de atendimento pelo telefone: (11) 3089-4500 ou pelo e-mail: contato@scopel.com.br

11 - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES

Alguns empreendimentos possuem, desde o seu lançamento, Associação de Moradores, na qual todos os compradores aderem e da qual fazem parte. Essa entidade é responsável pela integração e convívio entre os proprietários e sua função principal é zelar pela manutenção, limpeza e segurança de todo o empreendimento, bem como introduzir melhoramentos complementares a critério dos seus associados. Cabe também a essa entidade atuar na defesa e representação dos seus Associados perante os poderes públicos competentes, concessionárias de serviços públicos, autarquias e demais órgãos.

Como funciona a Associação?

Como em um edifício de apartamentos com condomínio, síndico e Conselho Fiscal, a Associação de Moradores é gerenciada por diretorias ou conselhos que devem seguir os estatutos sociais e resoluções determinadas em Assembleias, com votos dos associados presentes nesse evento, contando normalmente com o suporte, orientação e trabalho de uma Administradora para os serviços de coordenação técnica, administrativos e financeiros de suas atividades.

12 - CONCLUSÃO DAS OBRAS

Após o lançamento do empreendimento, a Scopel tem como previsão para conclusão das obras um prazo de 24 meses (podendo ser prorrogada para mais 24 meses).

LIBERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO PARA OBRAS RESIDENCIAIS.

Após a conclusão das obras de infraestrutura estabelecida como sendo de responsabilidade da VENDEDORA, requeremos à Prefeitura Municipal a vistoria das obras realizadas. Estando de acordo com a legislação municipal, a Prefeitura emite o TVO (Termo de Verificação de Obras) para o início da construção de sua residência.

Lei 6.766 - Capítulo VI - Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 18 - Item V - Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras (Redação dada pela Lei no 9.785, 29.1.99).

TVO (Termo de Verificação de Obras): Documento emitido pela Prefeitura Municipal, que comprova que todas as obras de infraestrutura do empreendimento foram concluídas e entregues em conformidade com os projetos e especificações, permitindo, assim, a liberação do empreendimento para as obras residenciais.

13 - CONSTRUINDO SUA CASA

ELABORAÇÃO DE PROJETOS

Para elaboração do projeto arquitetônico de sua residência você deve observar as normas dispostas no contrato de compra e venda e as determinações da Prefeitura Municipal local.

Se houver Associação de Moradores seu projeto poderá sofrer alterações e/ ou complementações, de acordo com regulamentos internos das Associações de Moradores. Antes de iniciar o projeto, os associados devem entrar em contato, caso haja, com a Administradora da Associação de Moradores e verificar os documentos necessários para proceder com a entrada do projeto para análise e aprovação da Associação de Moradores, devendo este ser posteriormente encaminhado à aprovação da Prefeitura Municipal.

14 - DEMARCAÇÃO DE LOTES

Todos os lotes são entregues devidamente demarcados, sendo de responsabilidade do comprador, zelar pelos piquetes. Antes de iniciar sua obra, certifique-se da correta posição destes, juntamente com um profissional técnico habilitado, evitando assim a construção incorreta ou até mesmo a invasão do lote vizinho, já que é de sua responsabilidade construir dentro das medidas do lote estabelecidas em seu contrato.

SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Loteamento abastecido por rede pública:

Você deverá procurar diretamente a concessionária de serviço público da sua cidade (Sabesp, Sanasa, SAAE ou Serviço Autônomo Municipal) e solicitar a ligação da rede pública à sua residência para o abastecimento de água.

Loteamento abastecido por Sistema Particular:

Você deverá procurar a Administração da Associação de Moradores e solicitar a ligação do sistema particular à sua residência.

SISTEMA DE ESGOTO SANITÁRIO

Loteamento abastecido por rede pública:

A concessionária, responsável pela ligação da rede de água à sua residência, também será a responsável pela interligação da rede de esgoto sanitário, portanto, bastará você procurar o serviço público da sua cidade (Sabesp, Sanasa, SAAE ou Serviço Autônomo Municipal) e solicitar o serviço.

Loteamento sem serviço de coleta de esgoto público:

Quando o loteamento não é servido por rede pública de coleta de esgoto, é necessário que o cliente providencie em seu projeto de aprovação a locação e cálculo da fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, de acordo com as normas técnicas vigentes.

Importante: Contrate um profissional qualificado (arquiteto/engenheiro) para execução do projeto e das obras.

REDE ELÉTRICA

A solicitação de interligação à rede de energia elétrica deverá ser feita diretamente à concessionária local, logo que o projeto for aprovado junto à Associação de Moradores (se houver) e Prefeitura Municipal.

15 - ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

Lembramos que é muito importante manter seu cadastro devidamente atualizado, junto à Scopel, com endereço, telefones e e-mails, pois somente por meio deles poderemos mantê-lo informado das novidades.

Como faço para atualizar o meu cadastro?

Você poderá atualizar seu cadastro pelo Portal do Cliente através do site **www.scopel.com.br** utilizando seu usuário e senha. Caso não seja cadastrado entre em contato com nossa Central de Relacionamento pelo telefone **(11) 3089-4500** ou email **contato@scopel.com.br** temos uma equipe preparada para atendê-lo e providenciar a atualização do seu cadastro.

Caso haja Associação de Moradores em seu Loteamento, você deverá informá-la sobre atualização cadastral.