

Manual do proprietário



Prezado cliente,

é com grande satisfação que a Scopel lhe dá boas vindas e o parabeniza pela aquisição do seu terreno. Aqui você pode construir o seu caminho para casa!

A partir de agora, nos colocamos à sua disposição:

 contato@scopel.com.br

 (11) 3089-4500

 (11) 99318-3347

 www.scopel.com.br

Por meio destes canais, você terá acesso a uma equipe treinada, pronta a prestar informações sobre o seu terreno, seu empreendimento e sanar possíveis dúvidas.

Estaremos sempre prontos a atendê-lo



Sumário

1. Contrato	04
2. Certidão de matrícula	05
3. Escritura definitiva	06
4. IPTU	08
5. Aditivo contratual	09
6. Cessão e transferência	10
7. Seguro de vida para contratos com alienação fiduciária	13
8. Taxa administrativa	14
9. Alterar vencimento	15
10. Cobrança	16
11. Associação de moradores	17
12. Conclusão das obras	18
13. Construindo sua casa	19
14. Demarcação de lotes	20
15. Sistema de Esgoto Sanitário	21
16. Atualização cadastral	22

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 da 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.

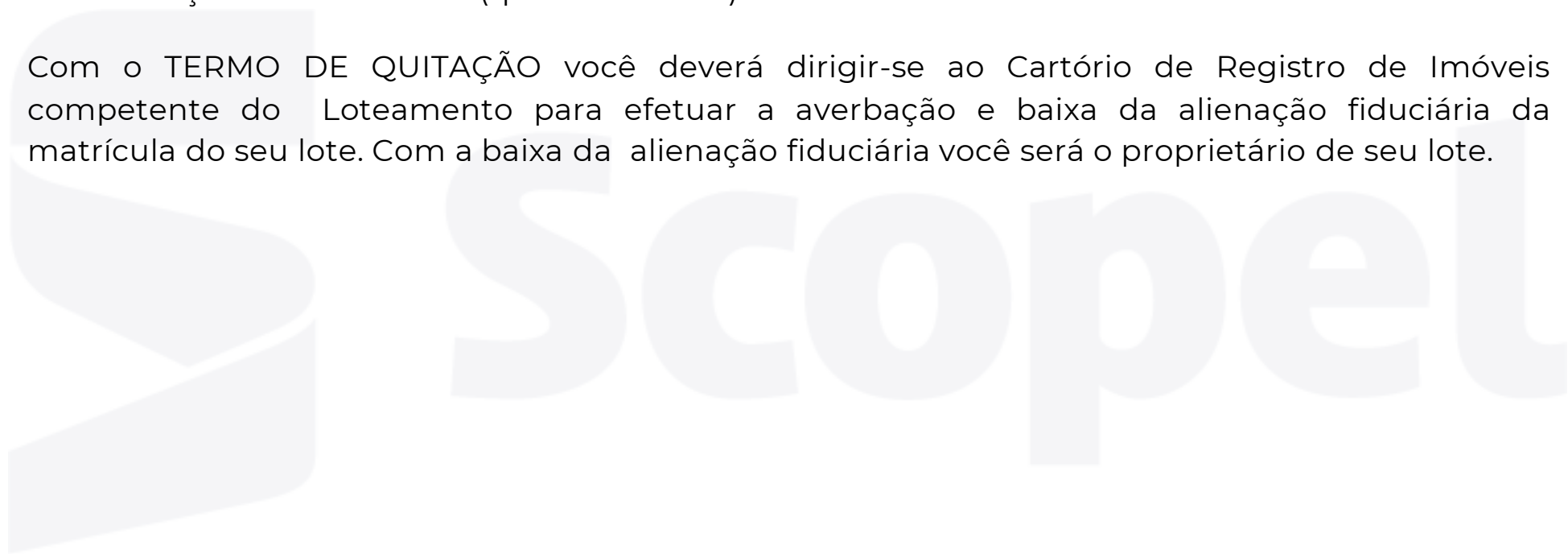
Venda por meio de escritura com alienação fiduciária:

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.



Scopel

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.

15 – 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.

16 – 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 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:

- **WhatsApp:** (11) 99318-3347
- **Telefone:** (11) 3089-4500
- **Email:** contato@scopel.com.br

Em qualquer canal, teremos 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.