

Guia prático do
CLIENTE ALPHA

alphavilleurbanismo



Foi pensando em você, **Cliente Alpha**,
que a **Alphaville Urbanismo** elaborou este Guia
com as respostas para as suas principais dúvidas
e com orientações de processos importantes.

alphavilleurbanismo



SUMÁRIO

1. Processo de compra

1.1 Carta Proposta	04
1.2. Contrato	04
1.3. Procuração	06
1.4. Corretagem	06

2. Escritura

2.1 Alienação Fiduciária	07
--------------------------------	----

3. Pagamentos

3.1. Pagamento de Parcelas	08
3.2. Débito Automático Direto	08
3.3. Reajuste	09
3.4. Seguro Prestamista	09
3.5. Antecipação	10
3.6. Atraso	10
3.7. Termo de quitação	11

4. Cessão de direitos e Transferências

4.1 Cessão de direitos	13
4.2. Troca de lote	14

5. Entrega do empreendimento

5.1 Diferença entre loteamento e condomínio	15
5.2 Normas construtivas	16
5.3. Aprovação de projeto	16
5.4. IPTU	17
5.5. Taxa Associativa	17
5.6. Lote Cauçionado	18

6. Portal do cliente

19



PROCESSO DE COMPRA

1.1 CARTA PROPOSTA

O que é a carta proposta?

Logo após a compra do lote você recebe um documento, a carta proposta, que equivale a uma promessa de pagamento. Nela, você encontra todos os dados do pagamento do seu imóvel como valores, descrições e número dos cheques entregues. Por isso, é importante guardá-lo, pelo menos, até que você receba a sua via do Contrato devidamente assinada por todas as partes envolvidas.

1.2 CONTRATO

CVC – Contrato de compra e venda, ou a depender do empreendimento, instrumento particular com força de escritura pública. Pensando em agilidade, segurança e conforto passamos a trabalhar com a tecnologia DocuSign para assinaturas de contratos digitais, onde a validação da assinatura é feita através do seu telefone e e-mail pessoal.

Após a assinatura de todas as partes do contrato o cliente receberá a via final em seu e-mail, lembrando que não é necessário realizar a impressão, este contrato possui todos os certificados, com validade jurídica, força de reconhecimento de firma e pode ter sua autenticidade confirmada diretamente na plataforma DocuSign via validator.



PROCESSO DE COMPRA

O que são e quais são os anexos do contrato?

São documentos complementares à venda do lote, podendo ser:

- Ata Simplificada da Constituição
- Termo de inscrição e declaração
- Estatuto Social da Associação
- Regulamento do Loteamento
- Regulamento da Área de Lazer
- Memorial Descritivo das Obras
- Memorial Descritivo da Área de Lazer
- Matrícula de Registro do Loteamento

Quando o comprador do imóvel é casado, seu cônjuge deve obrigatoriamente constar como adquirente?

Depende do regime de bens. Se os compradores forem casados sob o regime da separação total de bens, não é necessário. Para os regimes: comunhão total de bens, comunhão parcial e participação final nos aquestos é necessário a assinatura do cônjuge no contrato. Nos casos dos regimes separação total de bens, comunhão total e participação final nos aquestos o cliente deve apresentar um pacto antenupcial com Registro de Imóveis. Para declarantes de união estável regida por comunhão parcial de bens, o cliente deve apresentar uma escritura pública de união estável com Registro de Imóveis, onde ambas as partes deverão constar no contrato. Além disso, se a aquisição do imóvel ocorrer por procuração, é necessário que ambos os cônjuges nomeiem representante por meio de procuração pública com poderes específicos para a aquisição do imóvel e demais obrigações correlatas.



PROCESSO DE COMPRA

1.3 PROCURAÇÃO

Para comprar um lote, posso ser representado por procurador?

Sim, desde que o procurador tenha mais que 18 anos e esteja apto para representá-lo por procuração pública, com poderes específicos para aquisição de imóveis, seja no momento da assinatura do contrato ou da escritura pública.

1.4 CORRETAGEM

Em que momento é paga a corretagem?

A corretagem deve ser paga à imobiliária ou ao corretor de imóveis que tenha realizado a intermediação da compra do seu lote. A comissão só é paga à imobiliária ou ao corretor quando a compra do imóvel for concretizada, ou seja, após a assinatura do compromisso de compra e venda.



ESCRITURA

Como consigo a escritura definitiva do meu lote? Qual o custo?

Para escriturar o seu lote, existem duas opções:

1. Fazer a escritura de um lote quitado: nesse caso é possível transferir o lote para o seu nome sem ônus algum.
2. Fazer a escritura via alienação fiduciária: nesse caso existe um saldo devedor com a Alphaville, com isso a transferência se dá mediante uma escritura com alienação fiduciária, e após a quitação é possível fazer a baixa da alienação com o termo de quitação.

A escritura definitiva do lote será lavrada quando a unidade estiver quitada. Primeiramente, você deverá comparecer a um Cartório de Notas, munido do seu contrato de compra e venda, termo de quitação do lote e documentos pessoais.

Os custos que integram o processo de escritura definitiva são:

- Pagamento do imposto de Transmissão de Bem Imóvel (ITBI/ITVI) que é dado pela prefeitura do município
- Despesas cartorárias do cartório de notas
- Despesas cartorárias do cartório de registro de imóveis

2.1 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O que é alienação fiduciária?

É o instrumento pelo qual o lote é dado ao credor em garantia do pagamento da dívida do devedor, e em contra partida o devedor permanece com a posse para uso do próprio bem.

Uma vez quitada a dívida, o adquirente deverá realizar a baixa dessa alienação fiduciária consolidando o imóvel em seu nome.

Para identificar se será uma escritura com alienação é só observar se existe saldo devedor no momento da lavratura.



PAGAMENTOS

3.1 PAGAMENTO DAS PARCELAS

Como vou receber os meus boletos?

O pagamento das parcelas deve ser feito por boleto bancário, que poderá ser enviado das seguintes formas:

- Físico: para o seu endereço cadastrado.
- Eletrônico: através do seu e-mail e número de celular (SMS).

Caso não receba, você pode emitir o boleto através do Portal do Cliente, aplicativo ou autoatendimento pelo 0800 015 19 63.

Para garantir o recebimento do boleto e de todas as comunicações sobre o seu lote, mantenha o seu cadastro sempre atualizado.

O atraso no pagamento das parcelas poderá acarretar em multa + juros moratórios atualizado pela variação acumulada do IGP-M ou do IPCA, conforme previsto no seu contrato.

3.2 DDA - DÉBITO DIRETO AUTORIZADO

Posso colocar minha parcela em DDA?

Sim, para a sua maior comodidade temos a opção de cadastro do pagamento em DDA, que pode ser feito por você junto ao banco em que possui conta corrente.

É necessário que o seu banco informe como realizar este cadastro. Com isso os boletos ficam disponíveis para pagamento nos canais eletrônicos do banco e você não recebe o boleto impresso.



PAGAMENTOS

3.3 REAJUSTE DAS PARCELAS

Como as parcelas são reajustadas?

Nos planos de pagamento do saldo devedor em 36 meses ou mais, mensalmente será aplicada sobre as parcelas a atualização monetária de acordo com a variação acumulada do IGPM ou IPCA conforme constar no seu contrato.

3.4 SEGURO PRESTAMISTA

O que é?

O seguro prestamista é o que garante a quitação da dívida do segurado em casos de morte, invalidez permanente ou total, por acidente. Em caso de sinistro, a seguradora efetua o pagamento a Alphaville Urbanismo.

O seguro prestamista não tem cobertura em caso de desemprego.

É obrigatória a contratação de Seguro Prestamista?

O Seguro Prestamista é obrigatório não somente nos casos em que será feita uma alienação fiduciária, mas também para vendas com plano construtor e vendas acima de 12 mensais, quando a soma da idade do cliente mais o tempo de financiamento ultrapassar a idade de 60 anos do cliente, respeitando o teto máximo de 79 anos e 11 meses (idade + fluxo de parcelas).



PAGAMENTOS

3.5 ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO

Como faço para antecipar pagamentos?

Você poderá solicitar a antecipação de parcelas, desde que não possua débitos, para pagamento dentro do mês vigente. Caso possua débitos, você deverá primeiramente regularizar o atraso para então solicitar a antecipação de novas parcelas. Caso queira quitar o seu lote, solicite o cálculo do valor para a quitação na Central de Relacionamento com Cliente ou pelo portal de relacionamento (<https://portalclientealpha.com.br/>).

3.6 ATRASO NO PAGAMENTO

Com quem devo negociar parcelas atrasadas?

As alterações no plano de pagamento do lote adquirido serão avaliadas pelo departamento financeiro e deverão ser solicitadas junto a nossa Central de Relacionamento com Cliente. Nos casos em que a promessa de venda e compra ainda não tiver sido assinada, a solicitação deverá ser feita no stand de vendas e uma nova carta proposta deverá ser preenchida.



PAGAMENTOS

3.7 TERMO DE QUITAÇÃO

O que é?

É um documento que comprova que todo o fluxo de pagamento da aquisição do lote foi finalizado, com isso é possível solicitar a escritura definitiva.

Quando vou receber o documento?

A Alphaville Urbanismo identifica a quitação do lote, emite o documento e envia ao endereço de cadastro automaticamente. Você não precisa solicitar! O prazo para envio é de 30 dias após o pagamento da última parcela. Caso não receba seu termo de quitação por correio, ou pelo seu e-mail cadastrado, dentro do prazo estimado, é possível solicitá-lo através de nossos canais de relacionamento.

Termo de Quitação Digital

O Termo de Quitação digital ainda não está disponível para todos os empreendimentos.

Ele é assinado eletronicamente e você recebe o arquivo por e-mail, com Certificado Digital Padrão ICP Brasil com Força de Escritura Pública e Registro. Para iniciar o processo de escrituração e registro com essa modalidade de documento, ele deve ser encaminhado por e-mail ao cartório, mantendo assim, todo o processo digital. Você receberá as instruções junto com o documento.



CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

4.1 CESSÃO DE DIREITOS

O que é?

É através da cessão de direitos que o vendedor, conhecido como cedente, repassa ao comprador, denominado cessionário, o direito sobre o lote. A Cessão de Direitos poderá ser utilizada em dois casos: (i) Quando não tem escritura definitiva do imóvel, ocasião em que o Cedente venderá ao Cessionário o direito de compra sobre referido bem, e; (ii) Nos casos em que se transmite os direitos por conta da sucessão.

Como faço para revender meu lote?

A revenda deve ser feita através de uma cessão de direitos, que ocorre quando uma pessoa (cedente) transfere a outra pessoa (cessionária) os direitos e obrigações que adquiriu mediante promessa de venda e compra.

A cessão deverá ser feita sempre com o prévio e expresso consentimento do Vendedor e da Alphaville Urbanismo e dependerá de análise de crédito dos eventuais cessionários e do pagamento de taxa administrativa especificada em contrato. A cessão de direitos deve ser solicitada na Central de Relacionamento que irá enviar a relação dos documentos necessários e explicar quais são as premissas para conduzirmos o processo.

Caso existam parcelas pendentes, o cliente deverá regularizá-las antes da solicitação da cessão.

Para os casos de cessão de direitos com o lote quitado o cliente deverá realizar o procedimento direto no cartório através de uma escritura.



CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

A Alphaville Urbanismo pode me ajudar a revender meu lote?

Não. Você pode procurar uma imobiliária de sua preferência para auxiliá-lo na condução desse processo.

4.2 TROCA DE LOTE

Posso trocar meu lote por outro Alphaville?

As trocas podem ser realizadas após análise do time da Alphaville Urbanismo e dependem de disponibilidade, plano de pagamento escolhido, entre outros fatores.

4.3 DISTRATO

O distrato é um contrato novo de desistência, que anula o contrato de compra e venda.

As solicitações de distrato devem ser feitas através da nossa Central de Relacionamento, com exceção dos clientes com lotes quitados e clientes que possuem Alienação Fiduciária que de acordo com a lei 9514/97 não podem fazer tal solicitação. Os distratos solicitados serão analisados pelo time da Alphaville Urbanismo e se aprovados, serão aplicados regidos pela lei 13.786/18 que entrou em vigor em 01/01/2019.



ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

5.1 DIFERENÇA ENTRE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO

A definição de se o empreendimento será um Loteamento ou um Condomínio depende da Lei de aprovação que a Prefeitura local utiliza para analisar e aprovar o projeto de urbanização.

O modelo Loteamento é definido pela Lei Federal 6.766/79. Nele, após o parcelamento do solo, é fornecida pela prefeitura concessão de fechamento da área loteada. Cada proprietário passa a ser dono de um lote, com registro próprio na prefeitura e no cartório de registro de imóveis.

Já o Condomínio é determinado pela Lei Federal 4.591/64., onde é constituída urbanização privativa. Assim, cada proprietário é dono de uma fração ideal do empreendimento como um todo, incluindo áreas comuns de uso coletivo e da malha viária interna do condomínio. Para saber qual o seu caso, consulte seu Contrato de Venda e Compra.

O que é Associação de Moradores / Condomínio:

É um grupo de moradores eleitos, por meio de uma Assembleia, para representar os proprietários na gestão e operação do um loteamento/condomínio, visando sempre o interesse comum.



ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

5.2 NORMAS CONSTRUTIVAS

Um dos grandes diferenciais dos empreendimentos da Alphaville Urbanismo está na qualidade que buscamos dentro dos projetos, não só em relação ao urbanismo, mas também nas construções das casas. Esta combinação de fatores possibilita que simples espaços físicos, se transformem em lugares para viver bem em comunhão com a natureza. Para que isso aconteça, seguimos alguns conceitos nos quais baseamos nossos Regulamentos Construtivos.

O que posso construir no meu lote?

As construções a serem realizadas nos lotes farão parte da composição urbanística do seu empreendimento, sendo assim deverão atender aos parâmetros estabelecidos no Regulamento Construtivo do empreendimento.

Além do Regulamento, deverão também ser observadas as diretrizes e restrições aplicadas na legislação construtiva do Município no qual o empreendimento está localizado, assim como as legislações federal, estadual e municipais nas normas técnicas aplicáveis.

5.3 APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONSTRUÇÃO

Quando e como poderei aprovar o projeto da minha casa?

Antes de o projeto ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ele deverá ser analisado e aprovado pela Associação ou Condomínio, constituídos na Assembleia de entrega do empreendimento, de acordo com o estabelecido no Regulamento Construtivo.

Cada empreendimento possui uma taxa de aprovação de projeto, estipulada pela própria associação / condomínio.



ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

5.4 IPTU – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Em que momento eu começo a pagar o IPTU?

Você é responsável pelo pagamento do IPTU a partir da data de assinatura da promessa de compra e venda atrelado ao momento de entrega do empreendimento. Os valores de IPTU são calculados com base no valor venal do imóvel, atribuído pela municipalidade onde o empreendimento se localiza, através de critérios próprios que normalmente levam em consideração a dimensão, localização e padrão construtivo do lote/imóvel.

5.5 TAXAS ASSOCIATIVAS/CONDOMINIAIS

As taxas associativas deverão ser pagas pelos compradores para Associação de Moradores ou administradora do condomínio para custear as despesas resultantes das atividades exercidas por elas, tais como: administração, manutenção, limpeza, vigilância e conservação das áreas comuns e de lazer do empreendimento.

O valor a ser pago é dado pela soma da taxa fixa e variável, seguindo a composição abaixo:

Taxa fixa - Corresponde a um valor fixo a ser pago por unidade de lote.

Taxa variável - Corresponde a um valor definido por metro quadrado de área de terreno que deverá ser multiplicado pela área total do lote.



ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

5.6 LOTE CAUCIONADO

O que é lote caucionado?

Para assegurar que o loteador faça as obras de infraestrutura de acordo com as características do loteamento aprovadas no projeto, a municipalidade exige que o loteador dê em caução alguns lotes integrantes do loteamento. Essa garantia é averbada na matrícula de cada um desses lotes, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Uma vez obtida a aceitação das obras pela Prefeitura, a caução é extinta e o loteador ou o comprador (no caso de o lote ter sido vendido) poderá dispor normalmente dos lotes antes dados em garantia da execução do projeto de urbanização.

Os lotes que foram dados como caução estão descritos no contrato de compra e venda.



PORTAL DO CLIENTE

FACILIDADES NA PALMA DA SUA MÃO

Através do Portal Cliente Alpha e app Cliente Alpha você tem acesso a tudo o que precisa sobre o seu empreendimento.





CANAIS DE RELACIONAMENTO

Central: 0800 015 1963

E-mail: sac@alphaville.com.br

Canal de Atendimento: Chat no Portal Cliente Alpha

Horário atendimento: De segunda à sexta-feira, das 9h às 18h

CLIQUE E ACESSE:

[Portal Cliente Alpha](#)



Disponível na

App Store



DISPONÍVEL NO

Google Play