MZM
CONSTRUTORA
www.mzm.com.br

Desenvolvido pelo Departamento Financeiro da MZM. Impresso em fevereiro/2019.

Prezado (a) Cliente,

A entrega do seu apartamento se aproxima, e sabemos que, nesse momento, surgem dúvidas quanto ao processo de financiamento, saldo devedor, entrega de chaves, entre outros. Por isso, preparamos este informativo com o objetivo de esclarecer ou minimizar algumas dessas dúvidas relacionadas às etapas que precedem o financiamento bancário.

Confira a seguir.

O papel da assessoria

A contratação de uma assessoria para a realização do financiamento visa tornar o processo mais simples, ágil e eficaz, tendo as seguintes funções principais:

- Apresentar aos compradores as alternativas de financiamentos, e suas principais características junto aos bancos;
- Oferecer suporte, esclarecimentos, apoio técnico e operacional na condução do processo junto ao banco até sua finalização;
- Classificar, organizar e analisar a documentação dos clientes visando atender as exigências do banco;
- Pleitear o crédito e buscar as melhores condições para os clientes junto aos bancos;
- Providenciar o exame-cálculo de ITBI e Registro juntamente à Prefeitura e Cartório competentes.

Habite-se e Matrículas Individualizadas

Após a finalização das obras do empreendimento, a Construtora aguardará a emissão do Habite-se.

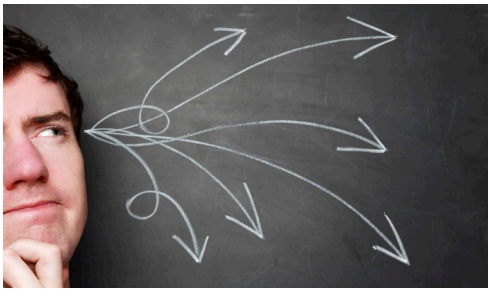
O Habite-se é um documento que atesta que o imóvel foi construído, seguindo as exigências da legislação local estabelecidas pela Prefeitura.

Com a liberação do Habite-se a Construtora providenciará a individualização das matrículas para cada unidade residencial do empreendimento. Para iniciar o processo de financiamento bancário é necessária essa **Matrícula Individualizada*** da unidade.

A previsão para expedição das Matrículas Individualizadas é de até 30 dias após expedição do Habite-se.

***Matrícula Individualizada:** Após emissão do Habite-se, todos os documentos pertinentes ao empreendimento são encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis para desmembramento da matrícula mãe, que engloba o empreendimento como um todo, para as Matrículas Individualizadas, respectivas para cada unidade residencial. Nelas constarão todas as informações relativas ao imóvel, como os antigos proprietários, data que foi feita a primeira matrícula, situação do bem e se há algum ônus real como, por exemplo, a hipoteca.

Início do processo de financiamento



O primeiro passo para o processo de financiamento é a escolha da Instituição Financeira. Indicamos o **Banco do Brasil** pelo fato de ser o financiador da obra e também por já possuir os documentos da Incorporação. Isso é um facilitador no decorrer do processo.

O segundo passo é o comparecimento à empresa de assessoria com os documentos previamente solicitados por ela. Com essas informações em mãos, a assessoria fará uma análise de crédito para verificar a capacidade de financiamento e condições de acordo com a renda apresentada.

Após a aprovação pelo cliente das condições oferecidas pelo banco, os documentos serão encaminhados à Instituição para que deem início às próximas etapas. O prazo médio para emissão do contrato de financiamento é de aproximadamente 60 dias (sessenta dias).

Na ocasião da emissão do contrato, a minuta prévia deverá ser encaminhada para conferência à Construtora valendo-se do endereço eletrônico: talita.gomes@mzm.com.br.

Saldo devedor e prazos

Conforme cláusula contratual, todos os valores são atualizados mensalmente pela variação do INCC até a expedição do Habite-se. Tal correção incide nas parcelas mensais, anuais, semestrais, intermediárias, chaves e por fim no saldo a financiar.

Com a expedição do Habite-se, o saldo devedor passa a ser atualizado mensalmente pela variação do IGP-M e após a liberação das Matrículas Individualizadas, também serão acrescidos juros de 1% ao mês, até a conclusão do processo de financiamento.

É de suma importância que o cliente esteja atento ao saldo devedor mês a mês, e acompanhe se o valor aprovado no banco cobrirá totalmente sua obrigação com a Construtora.

Financiamento: qual valor solicitar?

Para suprir futuras correções, orientamos que o pedido de financiamento seja feito com uma margem de 5% (cinco por cento) superior ao saldo devedor. O valor da diferença será reembolsado ao cliente após o registro do contrato em Cartório e após recebimento do crédito pelo banco.

Caso o cliente não consiga financiamento do valor necessário, a diferença deverá ser paga com recursos próprios diretamente à Construtora.

Ressaltamos que o FGTS poderá ser utilizado para complemento do financiamento.

Conclusão do processo

Após todas as assinaturas no contrato de financiamento, o próximo passo é o comparecimento do cliente (ou assessoria caso tenha sido contratada) à Prefeitura para recolhimento do **ITBI*****
e, em seguida, a entrega de todas as vias do contrato juntamente com o ITBI devidamente pago no Cartório de Registro de Imóveis.

O protocolo gerado pelo Cartório deverá ser encaminhado por e-mail à Construtora pelo cliente (ou assessoria), para o seguinte endereço eletrônico: talita.gomes@mzm.com.br. Após a retirada do contrato no Cartório, deverá ser entregue uma via do contrato registrado ao banco que concedeu o financiamento e outra via à Construtora.

Ressaltamos que o contrato de financiamento bancário com o número de matrícula gerado pelo Cartório já tem poder de Escritura Pública.

***ITBI:** Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. Tributo cujo fato gerador é a transação imobiliária, cobrado pela Prefeitura sempre que há transmissão de propriedade de bens imóveis. O recolhimento dessa taxa, que varia de acordo com a legislação municipal, é de responsabilidade do comprador.

Entrega das chaves da unidade

Para a retirada de chaves da unidade, os requisitos abaixo precisam ser atendidos pelo proprietário:

- Realização de vistoria da unidade;
- Envio do protocolo gerado pelo cartório;

Após a realização dos mesmos a Construtora entrará em contato para agendar uma data/horário para a entrega formal das chaves.

Atenciosamente,

MZM CONSTRUTORA
www.mzm.com.br

Av. Pres. Kennedy, 3.500, Conj. 2205 - Boa Vista - São Caetano do Sul - SP - CEP 09572-015
www.mzm.com.br