



Tudo o que você precisa saber sobre
a Assembleia Geral de Instalação
de Condomínio (AGI), Financiamento
Bancário e Entrega de Chaves.

TENDA
com
você

Parabéns!

A entrega da sua casa própria está chegando e, para que ela aconteça, é preciso fazer a Instalação do seu Condomínio.

Por isso, leia com atenção este breve guia que a Tenda preparou para auxiliar você neste momento.

Confira também informações importantes sobre o seu Financiamento, Entrega de Chaves e como manter contato conosco.



ÍNDICE

Assembleia Geral de Instalação de Condomínio	5
Síndico	6
Taxa de Condomínio	8
Administradora de Condomínio	9
Financiamento Bancário	12
Entrega de Chaves	24
Contatos	26

IMPORTANTE

A Tenda só pode entregar suas chaves, se o Condomínio estiver instalado. Este é o objetivo da Assembleia Geral de Instalação de Condomínio (AGI). No dia do evento, caso precise tratar de outros assuntos relacionados à obra, prazos, financeiro etc, procure nossa equipe que estará à disposição ao final do evento.



O que é Assembleia Geral de Instalação de Condomínio (AGI)?

É a formalização do momento em que o empreendimento deixa de ser uma obra e passa a ser um Condomínio, habitado, daí em diante, pelos proprietários das unidades. A Instalação do Condomínio é feita após a conclusão da obra e a emissão das documentações necessárias, entre elas o Habite-se (vide página 14).

Quais assuntos são tratados na AGI?

- Eleição do síndico, do subsíndico (apenas quando necessário), dos membros efetivos do Conselho Consultivo e dos membros suplentes. De forma geral, estes serão os representantes dos proprietários perante o Condomínio; é como se o síndico fosse um prefeito e, os conselheiros, seus deputados.
- Aprovação das previsões de despesas para funcionamento do Condomínio. Este valor poderá ser posteriormente ajustado; é apenas uma previsão para iniciar o funcionamento do Condomínio.
- Aprovação da primeira Administradora que cuidará do Condomínio. Esta empresa será inicialmente indicada pela Tenda e tem, como principal função, auxiliar o síndico no gerenciamento do Condomínio.

O que acontece após a Instalação do Condomínio?

A administração do empreendimento passa a ser de responsabilidade do Condomínio, na pessoa do síndico, com o auxílio da Administradora contratada.

Quem pode ser síndico?

Qualquer pessoa, física ou jurídica, condômino ou não. No caso de condômino, ele deve ser eleito pelos próprios condôminos em Assembleia Extraordinária ou Ordinária, para defender os interesses dos mesmos. E, no caso de terceiro, deve ser contratado pelo Condomínio para tal fim e, igualmente, com a votação dos condôminos.

Quais são as responsabilidades do síndico?

- Convocar a Assembleia aos condôminos;
- Representar ativa e/ou passivamente o Condomínio em juízo ou fora dele nos atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- Informar à Assembleia a existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio;
- Fazer valer e cumprir a Convenção, o Regulamento Interno e as determinações da Assembleia;
- Elaborar orçamentos das receitas e das despesas relativos a cada ano;
- Cobrar dos condôminos o pagamento da Taxa de Condomínio, impor e cobrar multas devidas;
- Realizar o seguro da edificação, prestar contas à Assembleia anualmente e quando for exigido;
- Conservar e guardar as partes comuns;
- Zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos.



O que faz o Conselho Consultivo?

Fiscaliza e assessora o síndico na tomada de decisões relativas ao Condomínio.

O que fazem os membros suplentes?

Na ausência do síndico ou de algum representante do Conselho Consultivo, os suplentes têm autonomia para tomar decisões e executar as tarefas do síndico.



Parte das funções citadas acima, são operacionalizadas pela Administradora do Condomínio e o síndico tem o papel de demandar, aprovar e fiscalizar.



Taxa de Condomínio

O que compõe a Taxa de Condomínio?

Despesas ordinárias (gastos mensais/rotineiros) - recursos humanos (porteiro, zelador, segurança, faxineiro), contas de água e energia da área comum, produtos de limpeza, manutenção de jardim/piscina etc.

Despesas extraordinárias (quando devidamente aprovadas em Assembleia ou por determinação da administração do Condomínio, quando for o caso) - pintura da fachada do prédio, compra de mobiliário para o salão de festas, automatização de portões, cobertura da área de churrasqueira etc.

A previsão do valor da Taxa de Condomínio apresentada na AGI pode ser alterada?

Sim. Como ainda não existem pessoas morando no Condomínio, não é possível saber exatamente o valor que será cobrado de cada condômino para manter o Condomínio. Na Assembleia Geral de Instalação de Condomínio, são demonstradas as previsões de despesas baseadas em Condomínios com especificações parecidas.

Quando começo a pagar a Taxa de Condomínio?

O pagamento do Condomínio passa a ser de responsabilidade do condômino a partir da realização da AGI.



Normalmente, após 3 meses, já é possível mensurar os gastos reais do Condomínio.



Administradora de Condomínio

Quem administra o Condomínio?

O síndico, junto com uma empresa especializada em administração de Condomínios, chamada usualmente de Administradora. Na AGI, a Tenda indica a primeira empresa que administrará o Condomínio na etapa inicial, ficando, a cargo dos condôminos, mantê-la ou não após o período de adaptação.

Por que a Tenda indica a Administradora?

Para facilitar e agilizar a entrada dos proprietários no Condomínio, uma vez que a Administradora conduzirá, logo após a AGI, todos os trâmites legais para que o Condomínio exista juridicamente. Além disso, já inicia a contratação de mão de obra (portaria, limpeza etc), a manutenção geral e a organização das mudanças dos proprietários para o Condomínio.

Temos que aceitar a Administradora indicada pela Tenda?

Se os condôminos desejarem substituir a Administradora indicada, podem fazê-lo após a Instalação do Condomínio, respeitando a quantidade mínima de votos necessários, de acordo com o previsto na Convenção de Condomínio.



A Tenda sugere que os proprietários mantenham a Administradora indicada por, no mínimo, 6 meses, para que tenham tempo de avaliar o trabalho da empresa.

Informações Gerais

VAGA DE GARAGEM

A regra de utilização das vagas será feita de acordo com a Convenção de Condomínio. As opções variam entre privativas e comuns, estando, estas últimas, classificadas por tipo de utilização: atribuídas, sorteio ou ordem de chegada. Em caso de vagas por sorteio, ele será realizado na primeira Assembleia Geral Ordinária (AGO) que geralmente é realizada 1 mês após a Instalação do Condomínio, de acordo com a definição da Administradora e do síndico.

ÁGUA, LUZ E GÁS DAS ÁREAS COMUNS

Por se tratar da área comum, os gastos são rateados entre os condôminos. O cuidado com o Condomínio deve ser rotina entre os condôminos e é dever de todos zelar pelo bem comum. Todos, principalmente o síndico, devem se atentar ao Manual do Proprietário, onde constam as especificações do Condomínio e os alertas quanto à sua manutenção. Caso haja problemas de itens que estão em garantia, a Tenda prestará suporte de Assistência Técnica, basta entrar em contato com a Central de Relacionamento solicitando o serviço.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Após a ocupação do Condomínio, alguns problemas podem ocorrer. É natural e a Tenda prestará todo auxílio necessário para quaisquer eventuais problemas. Para isso, tanto síndico quanto condôminos, devem ter conhecimento sobre o Manual do Proprietário e Manual do Síndico e, a qualquer ocorrência, contatar a Central de Relacionamento com o Cliente para eventuais dúvidas ou atendimentos.



Pensando no seu conforto e no melhor entendimento dos processos, a Tenda relacionou para você os próximos passos após a Assembleia Geral de Instalação de Condomínio:

Se você já quitou o saldo do seu imóvel com a Tenda, seja por Financiamento Bancário ou com recursos próprios, você fez a vistoria da sua unidade e assinou o Boletim de Vistoria da Unidade (BVU), já está apto para retirar as chaves. Veja as instruções na página 24.

.....

Se você ainda não quitou o saldo do seu imóvel com a Tenda e pretende fazê-lo com recursos próprios, você deve ligar para a Central de Relacionamento com o Cliente. Assim que a transação estiver concluída, você estará apto para retirar as chaves.

.....

Se você ainda não quitou o saldo do seu imóvel com a Tenda e pretende fazê-lo através de Financiamento Bancário, veja a seguir uma breve introdução sobre o tema.

O que é Financiamento?

Financiamento Bancário é a captação de recursos em banco ou instituição financeira para quitação do débito do seu imóvel junto à construtora, no caso, a Tenda. Existem duas modalidades de Financiamento. Confira:

Associativo – imóvel na planta

Modalidade na qual o Financiamento é contratado durante o período da obra.

Alocação – imóvel pronto

Modalidade na qual o Financiamento só pode ser contratado após a conclusão da obra, pois o imóvel é dado como garantia para o banco. Após a conclusão da obra, leva em média 120 dias para que todos os documentos do empreendimento sejam emitidos para o início do Financiamento. O Financiamento só pode ser feito após a individualização da matrícula do imóvel, ou seja, quando cada apartamento tiver seu registro único junto ao Cartório de Registro de Imóveis.



Mantenha o seu cadastro atualizado com a Tenda.



Quando a Tenda inicia os procedimentos para o Financiamento?

Alocação – imóvel pronto

O repasse começa quando o empreendimento está aprovado perante o banco. Para isso, o empreendimento tem que ter os seguintes documentos emitidos pela Tenda: **Habite-se***, **CND – Certidão Negativa de Débitos*** e **Matrículas Individualizadas***.

Assim que o empreendimento estiver apto para iniciar os Financiamentos com os clientes, a área de crédito imobiliário da Tenda entrará em contato com você pelos telefones do seu cadastro.



Informações Gerais

HABITE-SE

A Certidão do Habite-se é um documento que atesta que o imóvel foi construído seguindo as exigências (legislação local) estabelecidas pela prefeitura para a aprovação de projetos.

CND - CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

É o documento emitido pelo INSS/Receita Federal destinado a comprovar a regularidade da Tenda em relação às contribuições previdenciárias.

MATRÍCULAS INDIVIDUALIZADAS

Para que o Financiamento aconteça, a matrícula do imóvel deve estar individualizada, ou seja, cada apartamento deve possuir seu registro único perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. Isto só acontece após a emissão do Habite-se e da CND do empreendimento, os quais são encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis juntamente com os demais documentos necessários.



Qual é o passo a passo para conseguir Financiamento Bancário?

A Tenda oferece a você a Assessoria Financeira para obtenção do Financiamento junto ao banco financiador definido para o empreendimento. Caso opte por fazer o Financiamento com outro banco, a atuação da Assessoria limita-se ao envio de documentações do empreendimento, que serão necessárias para que o banco escolhido dê andamento ao seu Financiamento.

1

A Tenda chamará você para entregar a documentação.

Detalhes na página 16.

2

A Tenda montará a sua pasta com os documentos para envio ao banco financiador.

Detalhes na página 21.

3

A Tenda agendará sua entrevista com o banco financiador*.

Detalhes na página 21.

4

Você será convocado para assinar o seu Financiamento, logo que aprovado.

Detalhes na página 22.

*Quando necessário.

1

Entrega de documentos

Quais os documentos que devo apresentar quando a Tenda me chamar para montar minha pasta?

Todos os clientes

- RG e CPF (a CNH - Carteira Nacional de Habilitação, pode ser utilizada desde que esteja válida);
- Comprovante de Estado Civil (certidão de nascimento, casamento etc);
- 03 últimos holerites (caso trabalhe registrado);
- Comprovante de endereço ATUALIZADO e em nome dos proponentes (conta de água, luz, telefone, cartão etc);
- Carteira de Trabalho de todos os compradores (mesmo que não tenha nenhum registro ou não trabalhe registrado no momento);
- Imposto de Renda Pessoa Física completo com as páginas numeradas junto com o recibo de entrega (caso os proponentes sejam declarantes do IR).



Autônomos

Além dos documentos listados no item **"Todos os Clientes"**, você deve providenciar também a relação abaixo:

- Declaração em papel timbrado de cooperativa/sindicato/associação comprovando que o proponente é associado há pelo menos seis meses, contendo também os valores referentes a receitas e despesas decorrentes das vendas ou serviços nos últimos três meses (válida até o limite de cinco salários mínimos);
- Último Recibo de Pagamento de Autônomos – RPA, com o comprovante de recolhimento do ISS;
- DECORE com rendimentos dos três últimos meses, devendo ser apresentado DARF pago (recolhido) quando o valor ultrapassar o valor mensal de R\$ 1.634,00;
- Comprovante de contribuição ao INSS dentro do Regime Geral de Previdência Social;
- Comprovante de ISS descontado na fonte, fornecido pela firma locadora dos serviços;
- Contrato de prestação de serviços acompanhado dos comprovantes de recebimentos dos últimos seis meses.

Profissionais Liberais

Além dos documentos listados no item **"Todos os Clientes"**, você deve providenciar também a relação abaixo:

- Contrato de prestação de serviços acompanhado dos comprovantes de recebimentos dos últimos seis meses;
- DECORE com rendimentos dos três últimos meses, devendo ser apresentado DARF pago (recolhido) quando o valor ultrapassar o valor mensal de R\$ 1.634,00;
- Comprovante de contribuição ao INSS dentro do Regime Geral de Previdência Social.



Todos os clientes, independente do tipo de renda, devem levar a carteira de trabalho.





Atenção para estes detalhes importantes

Comprovante de endereço no nome

Todos os compradores mencionados no contrato, têm que apresentar comprovantes de residência em seus nomes. São aceitas apenas correspondências que são postadas mensalmente, com vencimento de no máximo 30 dias (conta de água, conta de luz, fatura de cartão de crédito, conta de telefone).

Certidão de nascimento ou casamento atualizada

Sua certidão de nascimento ou de casamento precisa ser atualizada. A versão antiga não é mais aceita pelo banco financiador*. Procure o cartório onde você foi registrado ou se casou e solicite uma via atualizada.

Cientes sem registro em carteira

Se você não tem como comprovar renda formal, é necessário apresentar os 6 últimos extratos bancários (a partir da data de chamada para assinatura) comprovando a sua renda.

Esta documentação está sujeita a atualizações até a data da assinatura do contrato com o banco financiador. A comprovação de renda tem que ser feita com o movimento mensal da conta durante os meses observados. Não adianta ter depósitos de grandes valores se eles são sacados logo em seguida.

Cientes que possuem outro Financiamento em seu nome

Caso possua qualquer Financiamento ativo, de qualquer banco, ao ser convocado para a montagem da sua pasta na Tenda, leve todos os seus carnês e contratos para garantir que a operação de renda seja realizada já considerando esta despesa.

Apresentação do Imposto de Renda (IR)

Se você é declarante de Imposto de Renda, é preciso apresentar a declaração completa com o recibo de entrega para a Receita Federal, que deve ser impresso com as folhas numeradas. Caso não tenha o IR desta forma, procure o contador que fez a sua declaração para imprimir novamente ou procure um posto da Receita Federal para retirar uma segunda via.

Cientes com problemas com o SPC/SERASA

Para regularizar, em caso de pendências, procure o SPC/Serasa, localize a empresa credora e efetue o pagamento. Em caso de cheques devolvidos, procure o banco em que você tem conta e busque as devidas orientações.

Caso você não saiba se tem pendências, procure a Tenda e nós o auxiliaremos.

**2**

Montagem da Pasta

O que fazer quando a Tenda for montar minha pasta?

Fique tranquilo! Caso você opte em fazer o Financiamento com o banco financiador definido para o empreendimento, a Tenda prestará assessoria completa na intermediação entre você e o banco.

3

Aguardar agendamento da entrevista

O que devo fazer para a Tenda me convocar para a entrevista no banco?

Após o envio dos documentos ao banco, haverá uma análise preliminar e, caso necessário, será solicitada uma entrevista. Neste caso, a Tenda entrará em contato informando o horário de sua entrevista.

4

Assinatura do Financiamento

Quando poderei assinar o meu Financiamento?

Assim que o contrato de Financiamento estiver disponível, caso escolha o banco financiador, entraremos em contato para que você compareça no local e horário agendados com os documentos originais que compõem a pasta montada no passo 2.

Caso seu Financiamento seja aprovado, você deverá providenciar abertura de conta corrente no banco financiador.





Ainda terei algum gasto após a assinatura do financiamento?

Após a assinatura do seu Financiamento Bancário, você precisa registrar o imóvel em seu nome. Para isso, você pagará o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI/ITIV), a nomenclatura e a alíquota aplicada podem variar de acordo com cada município e, também, as despesas para registrar a escritura do imóvel perante o Cartório Imobiliário.

Os custos também variam de acordo com o estado. Você pode consultar os custos e alíquotas com o Tabelião de Notas e o Cartório de Registro de Imóveis da região do seu imóvel.

Além disso, após o registro do imóvel, você deverá efetuar a troca de contribuinte do IPTU para o seu nome. Assim, o IPTU chegará aos seus cuidados, uma vez que, a partir deste momento, você é o responsável pelo pagamento desta despesa.



Antes da retirada das chaves, são necessárias as providências abaixo:

A quitação do seu imóvel ou a assinatura do Financiamento Bancário, a vistoria da unidade com seu aceite no BVU*, além da realização da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio (AGI)*.

.....

Para marcar a vistoria do seu imóvel, a nossa Central de Relacionamento entrará em contato com você.

Compareça na data e horário marcados; sem sua presença e a assinatura do BVU*, você não poderá pegar suas chaves.

*BVU (Boletim de Vistoria de Unidade) é o documento que você assina no dia da vistoria do seu imóvel, aceitando as condições em que sua unidade será entregue.



Entrega de Chaves

Quando receberei minhas chaves?

Existem regras diferentes para cada modalidade de Financiamento. Veja a seguir:

Associativo/Quitado

Após a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio (AGI), a Central de Relacionamento com o Cliente entrará em contato com você para agendar o dia da retirada das chaves, caso não tenha mais pendências financeiras e tenha dado aceite no Boletim de Vistoria da Unidade (BVU).

Financiamento por Alocação

Após a assinatura do seu Financiamento, a Tenda irá registrar o seu contrato no Cartório de Imóveis.

Suas chaves serão entregues apenas se não houverem mais pendências financeiras e você tenha assinado o Boletim de Vistoria da Unidade (BVU).

Central de Relacionamento com o Cliente

4002-1022

Capitais e regiões metropolitanas

0800 771 0122

Demais regiões

De segunda a sexta, das 8h às 20h; sábado, das 9h
às 15h.

E-mail: atendimento@tenda.com



Site Tenda Com Você

www.tenda.com/tendacomvoce

