

1) Recepção da pasta do cliente pela Secretaria de Vendas da FGR. Nessa etapa, além dos documentos listados abaixo, todas as pastas dos clientes deverão conter o seguinte:

- SERASA;
- Proposta de Compra e venda assinada frente e verso (preenchimento com letra legível, sem rasuras).
- Se a forma de pagamento for diferente da tabela, deverá ser impresso a simulação comprovando os referidos cálculos.

- Documentação do cliente necessária, para aquisição do terreno (pessoa física – PF):
 - ✓ Cópia legível dos documentos pessoais (RG, CPF), em tamanho real. Caso casado, mesmas cópias para o cônjuge;
 - ✓ Cópia legível do documento que comprove o estado civil (certidão de nascimento, certidão de casamento, certidão de casamento com averbação do divórcio, certidão de casamento com averbação da certidão de óbito), caso casado com regime de separação de bens, cópia do pacto antenupcial);
 - ✓ Cópia legível do comprovante de endereço em seu nome, caso não tenha, além do comprovante de endereço em nome de terceiro, declaração de próprio punho que more no local indicado.

- Documentação do cliente necessária, para aquisição do terreno (pessoa jurídica – PJ):
 - ✓ Cópia legível dos documentos pessoais (RG, CPF), em tamanho real dos sócios da empresa que está comprando;
 - ✓ Cópia legível do documento que comprove o estado civil dos sócios (certidão de nascimento, certidão de casamento, certidão de casamento com averbação do divórcio, certidão de casamento com averbação da certidão de óbito);
 - ✓ Cópia legível do comprovante de endereço em nome da empresa;
 - ✓ Cópia legível do comprovante de endereço em nome dos sócios;
 - ✓ Última alteração contratual da empresa;
 - ✓ Certidão Simplificada da junta comercial, com data de emissão não superior a 30 (trinta) dias.

- Caso o cliente compre por procuração, essa deverá ser pública e constar no mínimo, os seguintes poderes:

- ✓ Dados do imóvel (quadra, lote e empreendimento), ou poderes gerais para administrar todos os bens dos outorgantes;
- ✓ Poderes para assinar o documento solicitado pelo cliente (vender, ceder, comprar, vender, podendo para tanto assinar documentos públicos ou particulares de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária);
- ✓ Caso o procurador vá assinar o documento em favor próprio, deverá constar uma cláusula com esse teor.
- ✓ O outorgado, ou seja, aquele que assinará pelos compradores deverá ter poderes para receber notificação/intimação/citação judicial e extrajudicial em nome dos outorgantes.
- ✓ Caso o comprador seja casado, a procuração deverá conter o nome dos dois (marido e mulher), ou em caso de ser empresa, os sócios responsáveis deverão outorgar os poderes.

OBS:

- Caso tenha cheque ou comprovante de depósito, entregar o mesmo para a Secretaria de Vendas da FGR. Sugerimos que o corretor colete a assinatura de recebido na cópia do cheque.
- O cheque deverá ser cruzado, nominal a FGR URBANISMO S/A (**VENDAS JARDINS CAPRI**), para demais Jardins, consultar os dados.
- A Secretaria de Vendas da FGR não receberá dinheiro em espécie, e caso haja, o corretor deve depositar o valor no banco e apresentar o comprovante de depósito para a mesma.
- Caso o cliente faça transferência bancária, os dados bancários da empresa. **PARA VENDAS JARDINS CAPRI** são:

Banco Santander (033)

Agencia 3979

Conta 13065347-1

FGR URBANISMO S/A, CNPJ 02.171.304/0001-47

2) A Secretaria de Vendas da FGR analisará toda a documentação, inserirá informações no sistema CAPYS, emitirá o Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária – “IP” (com força de escritura pública) e entregará ao corretor para coleta das assinaturas do cliente. Nesse momento, a intermediação deverá ser assinada também.

- O contrato será impresso em 03 vias e os clientes deverão vistar no final de TODAS AS PÁGINAS;

- Há no “IP”, nas páginas 05/15/32, campos de assinatura no meio da folha, que deverão ser assinadas pelo cliente. Nessa folha, o cliente deverá, além de assinar no campo específico, vistar no final da folha;
- Assinar a última página do contrato.

3) O Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária – “IP” será entregue para a Secretaria de Vendas da FGR, que incluirá na pasta do cliente e devolverá para a FGR-matriz.

4) Os procuradores da FGR assinarão o “IP” e informará o cliente para retirar a sua via na FGR.

❖ **Pasta completa:**

- Cópia legível dos documentos do item 1;
- SERASA dos compradores/sócios/empresa;
- Proposta de Compra e venda assinada frete e verso;
- 2 vias do Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária – “IP”, assinadas por todas as partes;
- Cópia do Contrato de intermediação devidamente assinado pelas partes;
- Comprovante de depósito/transferência e/ou cópia dos cheques.

❖ **Particularidades:**

- Venda para menor: apenas se for quitada, com assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda;
- Clientes casados sob o regime de comunhão parcial ou universal de bens, os dois deverão assinar tanto a proposta quanto o “IP”. Não será necessário coletar a assinatura dos dois, quando a compra for à vista (1x), que apenas um deles poderá assinar a Escritura Pública de Compra e Venda;
- Cliente casado sob o regime de separação de bens, caso apenas um compre, deverá constar os dados somente de um tanto na proposta, quanto no IP, sendo que apenas o que está comprando assinará os documentos;
- Retirar SERASA para marido e mulher. Em caso de empresa, além do SERASA da mesma, também dos sócios;

- Após a quitação da venda, não é preciso assinar Escritura Pública, já que o “IP” tem a mesma validade, podendo ser registrado na matrícula do imóvel;
- Após a quitação do financiamento, a FGR emitirá a autorização para baixa da alienação, que deverá ser registrada na matrícula do imóvel;
- Para pagamento à vista, (1x), a venda, por lei, só poderá ser feita através de Escritura Pública de Compra e Venda, não podendo ser utilizado o “IP”;
- Quando o cliente residir no exterior e a venda for financiada, o cliente necessariamente deverá outorgar poderes, através de procuração pública, para que um terceiro, aqui no Brasil o represente (seguir orientações da procuração).
- Quando o cliente for estrangeiro, o mesmo deverá ser inscrito no CPF/MF para efetuar a compra.
- O Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária – “IP” ou a Escritura Pública deverá ser assinado pelo cliente, logo após a efetivação da venda.
- Juntamente com as vias do Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária – “IP” para assinatura do cliente, deverá ser entregue a ele a carta de “boas vindas”.
- Juntamente com as vias do Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária – “IP” para assinatura do cliente, deverá ser entregue a ele o “croqui” da quadra onde localiza-se o imóvel adquirido, demonstrando em qual lado a construção pode encostar. 01(uma) das vias do croqui deverá ser devolvida à FGR, assinada pelo cliente, juntamente com as vias do “IP” assinadas.

Telefones para contato Secretaria de Vendas da FGR

Antônio Araújo – (62) 99823-8228

Cristina Nogueira – (62) 99671-3587