



FAQ: Minha Casa no Vila Carnaúba

Como eu faço para ter uma casa no Vila?

Você pode (i) escolher um dos modelos de casa do nosso cardápio, e nós cuidamos de tudo para você até a entrega das chaves, ou (ii) comprar um lote e fazer uma casa customizada com o arquiteto de sua escolha.

- Para os clientes que já compraram lote até a data de 22/12: será permitido a escolha de uma casa cardápio, e o Grupo Carnaúba fará toda a interface nos moldes atuais, descritos no 1.2.
- Para os clientes que queiram comprar um lote após 22/12: nós só venderemos casa cardápio em conjunto com um lote, no formato preço fechado “Turn-Key” (casa + lote). Caso o cliente queira construir uma casa com seu próprio arquiteto, ele poderá comprar apenas o lote.

1.1. Casas Cardápio “Turn-Key” *(para novos clientes, i.e., que ainda NÃO tem lote)*

Quais os diferenciais das Casas Cardápio?

- Sua casa pronta, em 18 meses, sem se preocupar com nada. O Grupo Carnaúba será a sua única interface de comunicação e contratual.
- Opção de pacote de interiores de primeira linha completo, para ter a sua casa pronta para morar com todo o conforto e charme (“simplicidade elegante”)
- Projetos assinados por Miguel Pinto Guimarães, um dos mais renomados arquitetos do Brasil
- Possibilidade de financiamento de 60-80% do valor total via CEF (Caixa Econômica Federal).



Como é o processo de aquisição de uma Casa Cardápio? (Escolha, Contrato, Pagamento e Prazo)

- **Escolha da casa:** Nós temos 9 casas, de 2, 3 e 4 quartos. Você escolhe a casa que mais gosta, nós te apresentamos os lotes disponíveis compatíveis com ela, e o preço do pacote fechado (a casa que gostou, no lote de sua preferência). A tabela de preços para todas as opções compatíveis está [na nossa plataforma web](#).
- **Contratos:** Uma vez aprovada a proposta, o cliente recebe um Docusign único para assinatura, com 2 contratos inclusos. O valor somado nos dois contratos é o valor total a ser pago pelo cliente pela aquisição de um lote com a casa construída no prazo acordado.
 - i. O primeiro contrato é o de compra do lote, a ser assinado diretamente com a SPE 1, proprietária do condomínio;
 - ii. O segundo contrato é o contrato de construção da casa escolhida, regido sob o regime de empreitada global, que engloba a construção, projetos e gerenciamento. Este contrato é assinado com a SPE Desenvolvimento Imobiliário (construtora), tendo a SPE 1 (dona do terreno) como anuente.

Resumo a seguir:

	Contrato 1	Contrato 2
Objeto do contrato	Lote	Casa
Título	Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outros Pactos	Instrumento Particular de Contrato de Construção, Sob Regime de Empreitada por Preço Global”
Escopo contratual	Lote residencial	<ul style="list-style-type: none">• Projetos executivos da casa (arquitetura e disciplina complementares);• Gerenciamento de projetos e da obra;• Levantamentos e licenças;• Construção.
Contraparte	SPE 1 (dona do terreno e das demais matrículas do Vila Carnaúba). Essa SPE é parte da Holding do Grupo Carnaúba.	SPE Desenvolvimento Imobiliário (construtora), tendo como anuente a SPE 1 (dona do terreno e das demais matrículas do Vila Carnaúba). Ambas as SPEs fazem parte da Holding do Grupo Carnaúba.
Características	Padrão da incorporação imobiliária, regido pela lei de incorporação.	Padrão de empreitada global, contratado com a SPE Desenvolvimento Imobiliário. Essa SPE é a responsável técnica pela construção da casa, mas subcontratará uma construtora parceira para a construção efetiva.

- **Pagamento:** O fluxo de desembolso do valor total que o cliente assumirá no ato da compra com o Grupo Carnaúba será de: 20% de sinal, 30% em parcelas mensais iguais ao longo da



obra, e 50% nas chaves. Na hipótese de haver financiamento, o fluxo dependerá do montante aprovado com a CEF.

- **Prazo:** Em 18 meses, você receberá a sua casa pronta.

Em quanto tempo a minha casa ficará pronta?

Em 18 meses do momento da compra.

Pagamento: quais as formas e fluxo? É possível financiar?

O fluxo de desembolso do valor total que o cliente assumirá no ato da compra com o Grupo Carnaúba será de: 20% de sinal, 30% em parcelas mensais iguais ao longo da obra, e 50% nas chaves. É possível financiar e, na hipótese de haver financiamento, o fluxo dependerá do montante aprovado com a CEF.

Como funciona o financiamento?

O financiamento do pacote total (casa e lote) poderá ser realizado, via Caixa Econômica Federal, se você não tiver financiamento ativo junto à esta instituição. Caso possua financiamento ativo, apenas o lote poderá ser financiado. As condições de financiamento, tais como o fluxo de liberação e limitação de valor, podem variar de acordo com a sua situação financeira e devem ser aprofundadas individualmente com a CEF. O Grupo Carnaúba está implementando uma parceria com um correspondente bancário com o intuito de ajudá-lo neste processo. [Resposta aprovada por hora; @Fred validar quando evoluir com financiamento]

A possibilidade de financiamento da parcela das chaves via Itaú ou outros grandes bancos privados até o momento é inconclusiva: o entendimento preliminar é que não é possível enquadrar como “financiamento à aquisição de imóvel” uma vez que o instrumento jurídico não caracteriza uma “aquisição de casa de fato”, e sim um contrato de prestação de serviços cujo objeto é a construção de uma casa.

Qual é a estrutura jurídica dos ativos?

O lote é um ativo de propriedade da SPE 1, de propriedade da Holding do Grupo Carnaúba, que possui Registro de Incorporação (“RI”) existente. A casa será construída via uma SPE Construtora (“SPE Desenvolvimento Imobiliário”), separada e que está em constituição, e será por meio desta empresa todos os contatos do cliente. Dessa forma, a única interface do cliente é via essa empresa, facilitando os fluxos de pagamento e comunicação entre as partes. A ideia de constituir uma empresa específica para a construção das casas desburocratiza o processo para todos, além de possibilitar maior flexibilidade ao cliente, que poderá escolher diferentes modelos de casa em diferentes tipos de lote, sem estar vinculado a um “combo” de lote e casa já pré-definido.

Quais são as casas disponíveis?

1. Martim-pescador (2 quartos)
2. Tucaninho-da-serra (3 quartos)
3. Araripe I (4 quartos)
4. Araripe II (4 quartos)
5. Maria-do-nordeste (4 quartos)



6. Paineira (4 quartos e 1 quarto de serviço)
7. Embaúba (4 quartos)
8. Arapaçu (4 quartos)
9. Camocim (4 quartos)
10. Palma (4 quartos) *em breve!

Eu posso construir uma Casa Cardápio de forma independente (com a construtora de minha escolha, por exemplo)?

Não.

O que é entregue com a casa?

Você pode optar pela entrega da casa apenas com os acabamentos, que podem ser consultados em detalhe nos memoriais técnicos (piso e demais revestimentos, bancadas, pintura, louças e metais), ou incluir também um ou mais dos pacotes adicionais abaixo:

- (i) Pacote de eletrodomésticos: geladeira, microondas, fogão, televisões, etc.;
- (ii) Pacote de mobiliário: mesas, cadeiras, mesa de centro, camas, sofá, etc. Não estão incluídos objetos de decoração e obras de arte.
- (iii) Enxoval: toalhas, roupa de cama, itens de mesa (copos, talheres, louças) e cozinha (panelas e utensílios básicos).

As informações completas podem ser encontradas em nossos memoriais técnicos e ilustrativos [[plataforma web](#)], e para parte dos itens do “pacote ii” serão dadas duas ou três opções, que estão em definição.

1.2. Casas Cardápio (para antigos clientes, i.e., que JÁ tem lote)

Quais os diferenciais das Casas Cardápio?

- Sua casa pronta, em 18 meses, com todo o apoio do Grupo Carnaúba ao longo do percurso;
- Opção de pacote de interiores de primeira linha completo, para ter a sua casa pronta para morar com todo o conforto e charme (“simplicidade elegante”)
- Projetos assinados por Miguel Pinto Guimarães, um dos mais renomados arquitetos do Brasil

Como faço para ter uma Casa Cardápio?

Nós temos 9 casas, de 2, 3 e 4 quartos. Você escolhe a casa que mais gosta dentre as opções compatíveis com o seu lote, e nós te apresentamos o preço do pacote fechado para tê-la pronta em 18 meses, que inclui:

- Grupo Carnaúba: (i) serviços preliminares (sondagens e demais levantamentos), (ii) licenças, (iii) contratação e gestão dos projetos executivos complementares
- Fort: Gerenciadora da obra
- RA: Construtora
- OPY Arquitetura: Projeto executivo de arquitetura



Uma vez aprovada a proposta, a gerenciadora fará a interface para assinatura dos contratos com as 4 partes acima simultaneamente. A partir deste momento, gerenciadora será o seu principal ponto de contato, fazendo reuniões periódicas, enviando updates e controlando os pagamentos.

Eu posso construir uma Casa Cardápio de forma independente (com a construtora de minha escolha, por exemplo)?

Não. É necessário concentrar os projetos e construção com os prestadores de serviços homologados pelo Grupo Carnaúba, e seguir o processo pré-determinado pelo Grupo.

O que é entregue com a casa?

A casa será entregue com os acabamentos, louças e metais, além das bancadas e armários em alvenaria especificados nos memoriais técnicos de cada casa. Caso você queira receber a sua casa pronta para morar, com mobília e demais itens, os mesmos pacotes adicionais de FF&E disponíveis para as Casas Turn-Key estão disponíveis.

Em quanto tempo minha casa ficará pronta?

Em até 18 meses do momento da compra.

Pagamento: quais as formas e fluxo? É possível financiar?

Nos moldes que temos atualmente, conforme fluxo a ser pactuado contratualmente com as diferentes partes envolvidas (gerenciadora, construtora, incorporadora e escritório de arquitetura)

2. Casa no Vila com meu próprio arquiteto

Qual o processo para executar uma casa personalizada com o arquiteto de minha escolha?

Você deve nos formalizar a intenção de construção de sua casa por e-mail, sinalizando a equipe técnica escolhida para o e-mail casas@grupocarnauba.com. A equipe será cadastrada em nossa plataforma, em que estão disponíveis os arquivos técnicos referentes ao lote e o Manual de Diretrizes para Projetos e Obras. Essas diretrizes incluem, mas não se limitam, a afastamentos de divisas, gabarito máximo, taxa de ocupação máxima, ambiência, diretrizes paisagísticas, entre outras. Uma vez concluído, o Estudo Preliminar do seu projeto deverá ser submetido para a Comissão de Casas, composta por membros do Grupo Carnaúba que estarão à disposição para orientá-lo ao longo de todo o processo. Em posse do projeto aprovado pela comissão, do licenciamento legal e ambiental, sua obra estará pronta para iniciar.