

BRUMARE · CONSTRUTORA & INCORPORADORA

POLÍTICA COMERCIAL

Diretrizes e Condições Comerciais

RESIDENZA

LAGES · SANTA CATARINA · 2026
VERSÃO 02 DE 23/07/2026

Cadastro Obrigatório do Corretor / Imobiliária

Para poder comercializar o produto BRUMARE é necessário o cadastro dos dados completos do corretor / imobiliária junto ao link abaixo:

[Acessar formulário de cadastro](#)

POLÍTICA COMERCIAL

Sumário

1. Valor do Imóvel
2. Condições e Formas de Pagamento
3. Procedimentos Operacionais
4. Responsabilidades do Corretor

1 — Valor do Imóvel

1.1 Os valores dos imóveis serão trabalhados conforme a tabela atualizada apresentada no sistema Pro Obra e disponível na construtora.

1.2 Será concedido 5% de desconto sobre o valor de tabela apenas na venda das primeiras 30 unidades.

1.3 As tabelas poderão ser alteradas sem prévio aviso e serão garantidos apenas os valores para os clientes que tiverem propostas vigentes, nos prazos de vencimentos das mesmas no sistema Pro Obra da Brumare.

2 — Condições e Formas de Pagamento

2.1 Valor de Entrada

- a) O valor mínimo do ato é de **R\$ 5.000,00** para pavimento tipo e de **R\$ 10.000,00** para unidades tipo Garden.
- b) O pagamento do ato deverá ocorrer mediante TED ou PIX em um único pagamento, sendo concedido o desconto de 5% sobre o montante do valor de ato.

2.2 Custos com Documentação do Imóvel

Os custos com documentação são os seguintes:

- 1º **CAIXA** — valor solicitado pela agência Caixa;
- 2º **ITBI** — taxa da Prefeitura de Lages;
- 3º **Registro do Imóvel** — custas com o Registro de Imóveis;
- 4º **FRJ** — Fundo de Reaparelhamento Judiciário.

a) Custos com documentação

Os custos com documentação ficam em **R\$ 12.000,00** (doze mil reais) para os pavimentos tipo e PCD, e **R\$ 14.000,00** (quatorze mil reais) para as unidades Garden. Não são parcelados pelos órgãos emissores e deverão ser pagos no momento da assinatura do contrato habitacional junto à Caixa.

b) Custos com documentação quando inclusos na entrada

Para que os custos da documentação sejam inclusos na entrada, o corretor deverá acrescentar os valores acima referenciados na proposta de compra junto à Pré-Vendas da Construtora.

2.3 Financiamento Habitacional

- a) O financiamento habitacional é de exclusividade do Banco CEF — Caixa Econômica Federal.
- b) Os valores simulados e enviados pelo corretor não geram obrigações com a Brumare ou CEF; servem apenas como base, como o próprio nome diz — simulação.
- c) Os clientes com restrições em outros órgãos, comprometimento de renda, score baixo, restrições internas perante a CEF ou ainda por falta de referências ou relacionamentos, podem sofrer condicionamentos nos valores liberados ou ainda recusa total.
- d) O valor máximo permitido para financiamento habitacional é de até 90% do valor de avaliação de garantia pela engenharia da CEF.

e) A responsabilidade de aprovação dos valores e do financiamento habitacional é do Cliente. A Brumare apenas auxilia na tramitação do processo habitacional junto aos Correspondentes Caixa, não tendo nenhuma responsabilidade pelo mesmo.

f) A simulação deverá ser efetuada junto ao Correspondente Orsatto e enviada junto com a documentação, com os valores adequados conforme a renda comprovada.

g) Após o processo de financiamento habitacional junto à CEF, caso os valores aprovados sejam diferentes do simulado, é necessária a confecção de um aditivo de contrato e os valores divergentes deverão ser quitados em até 5 dias úteis pelo Cliente. As somas dos valores do negócio obrigatoriamente precisam fechar com as condições de pagamento.

2.4 FGTS

a) O FGTS poderá ser utilizado se o cliente tiver trabalhado por um período mínimo de três anos acumulados de carteira assinada. O valor do saque do FGTS, caso seja utilizado, somente poderá ser usado integralmente, e deverá ser comprovado através do extrato.

2.5 Saldo com a Brumare

Parcelamento do saldo com correção pelo **INCC DI/FGV** e juros de **1% ao mês** durante o período da obra, nas seguintes condições:

- **36x** — Juros de 1% ao mês e correção pelo INCC DI/FGV durante o período da obra
- **48x** — Juros de 1% ao mês e correção pelo INCC DI/FGV durante o período da obra
- **60x** — Juros de 1% ao mês e correção pelo INCC DI/FGV durante o período da obra
- **72x** — Juros de 1% ao mês e correção pelo INCC DI/FGV durante o período da obra

Pós-chaves: somente correção de 1% a.m., não carrega mais INCC.

2.6 Financiamento com a Brumare Construtora

a) Para proposta com financiamento total do imóvel com a construtora, o valor de entrada deverá ser de no mínimo **30%** (trinta por cento) do valor do imóvel, e o restante poderá ser parcelado em até **36x** com correção pelo INCC DI/FGV.

b) Em compras de unidade **100% à vista** (Condição Investidor), o valor de tabela poderá ser negociado com desconto de até **8,5%**.

2.8 Documentação dos Compradores

a) Comprador com renda formal individual ou conjunta superior a R\$ 8.000,00

- Declaração de Imposto de Renda completa;
- Holerite atualizado;
- RG e CPF, ou habilitação (não poderá estar vencida);
- Certidão de Nascimento ou Certidão de Casamento (caso seja casado no civil ou em união estável);
- Comprovante de Residência (com prazo máximo, aceito pela instituição financeira, de 60 dias);
- Extrato atualizado de FGTS (será considerado valor do saldo atual e não saldo para fins rescisórios);
- Comprovante de abertura de conta corrente CAIXA (caso já possua, apresentar o número da conta).

b) Documentação do cônjuge

- RG e CPF, ou habilitação (não poderá estar vencida);
- Certidão de Nascimento ou Certidão de Casamento (caso seja casado no civil ou em união estável);
- Contracheque (com prazo máximo, aceito pela instituição financeira, de 60 dias);
- Comprovante de Residência (com prazo máximo, aceito pela instituição financeira, de 60 dias);
- Carteira de trabalho (quando digital, o corretor deverá apresentar o número do PIS);
- Extrato atualizado de FGTS (será considerado valor do saldo atual e não saldo para fins rescisórios).

c) Documentação do dependente

- Certidão de Nascimento do dependente (caso o dependente / filho tenha idade inferior a 18 anos).

d) Documentação do comprador com renda informal

- Declaração de Imposto de Renda completa;
- Movimentação bancária dos últimos 4 meses;
- RG e CPF, ou habilitação (não poderá estar vencida);
- Certidão de Nascimento ou Certidão de Casamento (caso seja casado no civil ou em união estável);
- Comprovante de Residência (com prazo máximo, aceito pela instituição financeira, de 60 dias);
- Extrato atualizado de FGTS (será considerado valor do saldo atual e não saldo para fins rescisórios);
- Comprovante de abertura de conta corrente CAIXA (caso já possua, apresentar o número da conta).

3 — Procedimentos Operacionais

a) O envio da documentação será feito através de duas opções de e-mail:

- aprovacaobrumaredocumentacao@gmail.com - correspondente Orsatto Imóveis;
- aprovacao02brumaredocumentacao@gmail.com - aos cuidados da Prática Crédito Imobiliário (Maria Velho).

b) Todos os clientes serão analisados pelo valor de avaliação considerado pela Caixa, descrito na tabela de avaliação.

c) Após a avaliação, os correspondentes responderão ao e-mail com os valores aprovados e simulação.

d) Com a confirmação dos valores aprovados, o corretor irá gerar reserva e proposta na unidade escolhida pelo WhatsApp (49) 97601-0650 e enviar a documentação, simulação aprovada e proposta exclusivamente através do e-mail vendas@brumare.com.br. A unidade ficará reservada por 48h para que o corretor compareça, sob agendamento também pelo WhatsApp acima, com o cliente para fechamento do negócio.

e) Posteriormente será gerado o contrato de compra e venda, o qual deverá ser assinado no mesmo dia. Obs.: não atenderemos o cliente sem a presença do corretor no dia da assinatura.

f) Assinatura de formulários, pelo cliente, na Orsatto Imóveis.

g) Entrevista na Caixa Econômica, com o gerente do banco.

h) Assinatura de Contrato com a Caixa.

4 — Responsabilidades do Corretor

- O Corretor de Imóveis tem, por força de lei, a obrigação de informar ao cliente todos os acontecimentos durante a transação imobiliária.
- O Corretor de Imóveis tem a obrigação de acompanhar o seu cliente nos dias de assinatura de contratos, tanto o contrato da Construtora quanto o da CEF.
- Para se manter como imobiliária credenciada e estar autorizada a vender os empreendimentos da Brumare, todos os corretores deverão obrigatoriamente participar de todos os treinamentos fornecidos pela Brumare Construtora.

Esta política poderá ser atualizada a qualquer tempo. Consulte nosso Departamento de Vendas para se certificar se houve atualização.