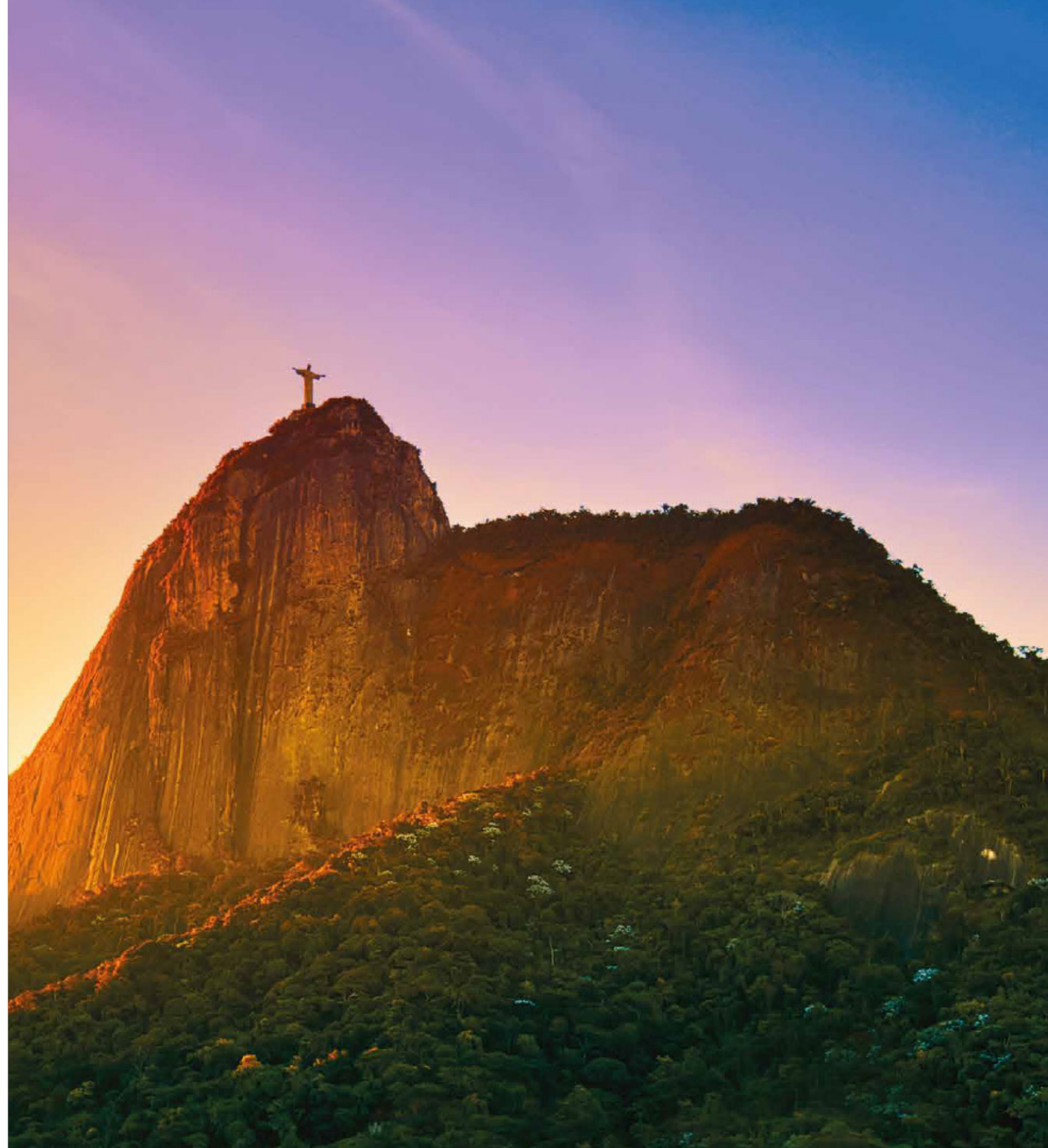


ITEM  
POR  
ittem

NOSSO GUIA DE RELACIONAMENTO



# OLÁ!

Nós somos a Itten, uma incorporadora que vê você como o protagonista da própria história. Temos em nossa essência a colaboração, por isso queremos te escutar e construir juntos um empreendimento que seja o melhor resultado da nossa conexão.

Nosso olhar para o futuro prevê o que ninguém imaginaria desejar. Queremos construir prédios que reflitam um estilo de vida contemporâneo, inteligente e mais integrado com a sociedade.

**Itten Inc.**

# MANIFESTO ITTEN

## **Cansamos do sistema.**

Acreditamos que existem muitos prédios sem alma, sem expressão.

Pensamos que a alma de um empreendimento vem da intenção com que ele é criado e da atenção com que é preparado.

Trabalhamos para que empreendimentos imobiliários criem impacto, sem que seja esquecida a necessária intimidade familiar. Buscamos ir ao encontro dos anseios das pessoas, desenvolvendo um projeto irreverente, e acima de tudo, mais humano e intimista.

Por este motivo, nossas realizações serão fruto de

ideias novas, originadas a partir do envolvimento da comunidade e de pessoas das mais variadas tribos.

Entendemos ainda, que o empreendimento deve ser justo com a cidade, com o meio ambiente, com a sociedade e com quem compra e que seu desenvolvimento deve ser feito de forma participativa, artesanal e única. Afinal, deve-se olhar as necessidades do hoje, sem esquecer as do amanhã, pois a compra de um imóvel é mais do que a aquisição de um bem durável, é a escolha do lugar onde muitas das nossas memórias serão geradas.

Vamos redesenhar a cidade, resgatar tudo o que já fomos e construir o que queremos ser.

**Manifeste-se também!**



# ITEM POR ITTEN

Está mais do que claro: queremos **romper barreiras** e **fazer diferente**.

Tal pensamento não é apenas em relação aos negócios, mas **com você também**.

Acreditamos na **transparência** e no **respeito mútuo**, por isso criamos o **Item por Itten**, um Guia de Relacionamento que tem como principal objetivo esclarecer todas as informações que você deseja saber sobre nossa forma de trabalhar.

# MODELO DE NEGÓCIO

Buscamos uma evolução no modelo de obra em condomínio e criamos a maneira Itten de fazer.

Por que uma evolução?  
Porque reunimos soluções importantes para resolver problemas frequentes deste tipo de obra.

Neste sistema, **você é o dono do seu negócio** e a construtora contratada cuida da parte

administrativa do empreendimento, tomando frente de toda parte “chata”.

Basicamente, você paga o preço de custo da obra com acréscimo de uma taxa de administração da construtora.

Este é o **jeito Itten de ser**.

# MODELO DE NEGÓCIO

**Valor abaixo  
do praticado  
no mercado**


**Conveniência,  
harmonia e  
transparência  
das informações**

**Altas taxas  
de retorno do  
investimento**

1 Comparamos o terreno idealizado para o empreendimento




2 Pesquisamos, pensamos e discutimos juntos sobre todas as ideias de colaboração que recebemos para definirmos detalhes do produto e sua arquitetura




3 Vendemos o terreno para você e os outros clientes (dividindo-os em unidades)




4 Selecionamos e escolhemos a construtora responsável pela obra



7 Mesmo se não vendermos todas as unidades, a obra começa – não dependendo da venda total



6 Cuidamos de toda a parte administrativa e de acompanhamento da obra



5 É criado um condomínio entre todos os clientes para reuniões sobre a obra e tomada de decisões



# NADA DE SUR PRESAS

Você sonhou, analisou suas contas, fez cortes no orçamento. Tudo isso para decidir se investiria ou não em um empreendimento com a assinatura da Itten.

Com certeza vieram os medos e questionamentos:

**“O início das obras depende da venda de TODAS as unidades?”**

**“E se a obra ultrapassar o orçamento previsto?”**

**“E se um dos clientes ficar inadimplente?”**

Aqui na Itten “seus sonhos” não se tornam “um pesadelo”.

**“O início das obras depende da venda de TODAS as unidades?”**

**Não!**

A gente sabe quantas expectativas foram depositadas na decisão de investir em um dos nossos empreendimentos. Por isso **as obras não dependem da venda total das unidades.**

Caso uma ou mais unidades não sejam vendidas, nós funcionamos como **compradores dessas unidades.**

GARANTIA DE COMEÇO  
DE OBRA - GCO



**“E se a obra  
ultrapassar  
o orçamento  
previsto?”**



Queremos que a sua experiência seja **a melhor possível**, do início ao fim. Por isso somos contra todo tipo de surpresa desagradável.

Nós contratamos apenas construtoras sólidas, com condições de trabalhar com **PMG - Preço Máximo Garantido**<sup>1</sup>.

Esta solução<sup>2</sup> garante que, independente do que aconteça durante a obra, você não pagará **nem um centavo a mais** do que o previsto na hora da compra.

A nossa busca por **redução de custo** é constante, por isso **premiamos** a construtora com o valor economizado na obra. Este prêmio é **compartilhado** entre construtor e condôminos.

PREÇO MÁXIMO  
GARANTIDO - PMG

<sup>1</sup>custo da obra corrigido pela inflação

<sup>2</sup>Esta solução está sujeita a uma contingência de projeto a projeto

# “E se um dos clientes ficar inadimplente?”

Caso um ou mais clientes fiquem inadimplentes por 3 (três) meses, a unidade será disponibilizada a **leilão para venda**, seguindo os ritos legais.

A preferência de venda é para **os demais clientes**, e caso nenhum manifeste interesse, nós compramos\* a unidade. **Esse sistema é único** e somente **nós da Itten** fazemos.

É o chamado **GRU – Garantia de Recompra de Unidade**, onde nós garantimos a recompra da unidade inadimplente para que o restante da obra não fique comprometida.

\* a compra/recompra é realizada com desconto



GARANTIA DE  
RECOMPRA DE  
UNIDADE - GRU



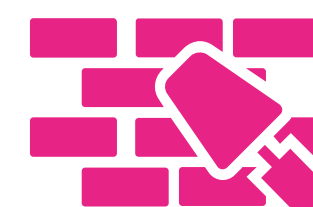
# ETAPAS



1. COMPRA



2. PERSONALIZAÇÃO



3. INÍCIO DAS OBRAS



4. ASSEMBLEIAS E REUNIÕES



5. VISITAS À OBRA



6. CONCLUSÃO DA OBRA



7. VISTORIA



8. CHAVES

# ETAPAS

**Este é o primeiro contato e o início do nosso relacionamento.**

Durante o processo de compra, damos as coordenadas iniciais para você adquirir não apenas um bom empreendimento, mas também, o seu lar ideal.

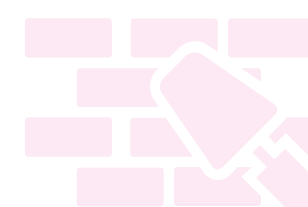
Prezamos pela transparência para que a nossa relação seja de confiança e parceria.



1. COMPRA



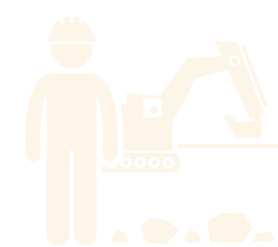
2. PERSONALIZAÇÃO



3. INÍCIO DAS OBRAS



4. ASSEMBLEIAS E REUNIÕES



5. VISITAS À OBRA



6. CONCLUSÃO DA OBRA



7. VISTORIA



8. CHAVES

# ETAPAS

## Como você imagina o seu espaço ideal?

Sabemos que a fase de personalização é muito especial para nossos clientes, por isso, oferecemos a possibilidade de personalizar o seu imóvel de acordo com os critérios estabelecidos em nosso contrato. Tentamos desenvolver projetos onde é possível levantar e derrubar paredes e fazer escolhas que podem acrescentar muito ao seu ambiente.

Sinta-se livre para deixar seu empreendimento com cara de lar.

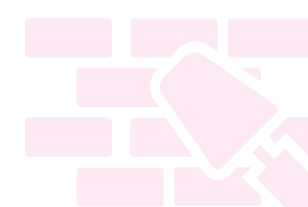
\*a personalização contém regras e restrições que devem ser analisadas de acordo com a estrutura de cada empreendimento



1. COMPRA



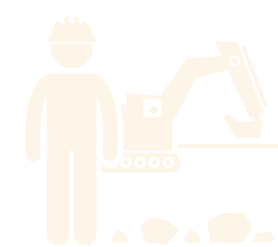
2. PERSONALIZAÇÃO



3. INÍCIO DAS OBRAS



4. ASSEMBLEIAS E REUNIÕES



5. VISITAS À OBRA



6. CONCLUSÃO DA OBRA



7. VISTORIA



8. CHAVES

# ETAPAS

## Enfim, começam as obras!

O seu sonho está prestes a tornar-se real. Depois de tanto sonhar, o projeto começa a sair do papel.

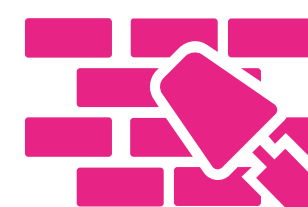
Você pode obter informações sobre o início da obra através do nosso site ([www.itten.com.br](http://www.itten.com.br)) e também nas reuniões/assembleias que acontecem bimestralmente para tratarmos assuntos sobre a obra.



1. COMPRA



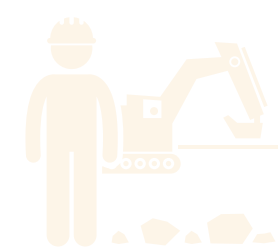
2. PERSONALIZAÇÃO



3. INÍCIO DAS OBRAS



4. ASSEMBLEIAS E REUNIÕES



5. VISITAS À OBRA



6. CONCLUSÃO DA OBRA



7. VISTORIA



8. CHAVES

# ETAPAS

## Sim, temos reuniões de condomínio mesmo durante as obras!

Não é somente quando o empreendimento fica pronto que as reuniões de condomínio começam a acontecer. Durante toda a obra, bimestralmente, iremos nos reunir com você e os demais compradores para compartilharmos os relatórios de obra, andamento, e discussão de ideias e/ou diversos assuntos.

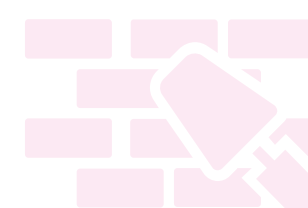
As reuniões servirão também para interação entre você e os outros vizinhos. Afinal, serão pessoas que você conviverá por um bom tempo!



1. COMPRA



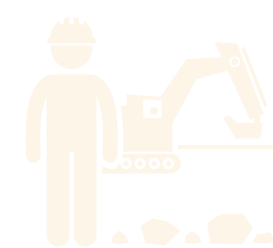
2. PERSONALIZAÇÃO



3. INÍCIO DAS OBRAS



4. ASSEMBLEIAS E REUNIÕES



5. VISITAS À OBRA



6. CONCLUSÃO DA OBRA



7. VISTORIA



8. CHAVES

# ETAPAS

Trimestralmente iremos **te convidar para visitar as obras para acompanharmos o andamento** de cada detalhe.

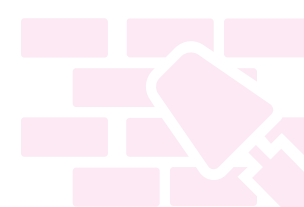
Eventualmente você poderá agendar visitas individuais, basta entrar em contato através dos nossos canais de atendimento.



1. COMPRA



2. PERSONALIZAÇÃO



3. INÍCIO DAS OBRAS



4. ASSEMBLEIAS E REUNIÕES



5. VISITAS À OBRA



6. CONCLUSÃO DA OBRA



7. VISTORIA



8. CHAVES

# ETAPAS

## O processo de conclusão da obra se dá em 3 etapas:

- Término total das obras (conclusão física)
- Expedição do Habite-se
- CND e legalização do empreendimento

## Habite-se (Alvará de Conclusão da Obra)

O Habite-se é um certificado emitido pela prefeitura atestando que o empreendimento foi construído de acordo com o projeto aprovado e as exigências estabelecidas.

## CND: Certidão Negativa de Débitos

Após a finalização das obras e a emissão do Habite-se - Alvará de Conclusão da Obra, também é obtida a Certidão Negativa de Débitos (CND) da obra perante a Receita Federal. Na posse destes documentos, é requerida pela Itten a legalização do empreendimento junto ao competente Registro de Imóveis.



1. COMPRA



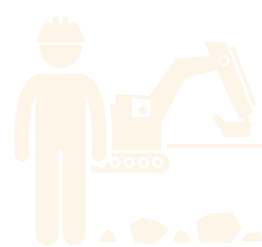
2. PERSONALIZAÇÃO



3. INÍCIO DAS OBRAS



4. ASSEMBLEIAS E REUNIÕES



5. VISITAS À OBRA



6. CONCLUSÃO DA OBRA



7. VISTORIA



8. CHAVES

# ETAPAS

**Seu empreendimento ficou pronto e passará por uma vistoria.**

Um profissional habilitado irá te acompanhar pra esclarecer todas as dúvidas que surgirem.

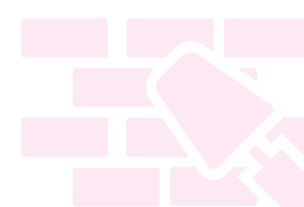
No dia da vistoria, você deverá preencher o Boletim de Vistoria da Unidade (BVU), um documento para constatação de que todos os itens do apartamento foram verificados.



1. COMPRA



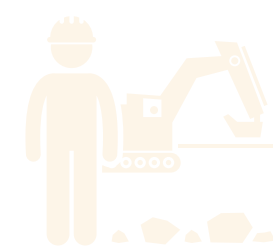
2. PERSONALIZAÇÃO



3. INÍCIO DAS OBRAS



4. ASSEMBLEIAS E REUNIÕES



5. VISITAS À OBRA



6. CONCLUSÃO DA OBRA



7. VISTORIA



8. CHAVES

# ETAPAS

## Período de vistoria:

Você será comunicado(a) pela nossa equipe sobre o período disponível para as vistorias e irá realizar um agendamento, escolhendo a data e horário mais convenientes.

## Procedimento em caso de reparos:

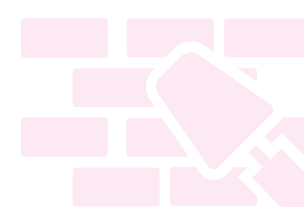
Caso no dia da sua vistoria seja constatado algum item que não possa se reparado na hora pela equipe de obras, realizaremos uma “revistoria” para sanar o problema. O prazo de reparo será comunicado pelo nosso atendimento e uma nova visita será agendada.



1. COMPRA



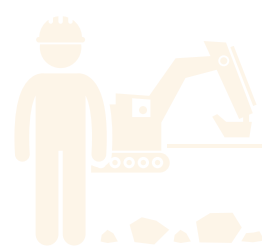
2. PERSONALIZAÇÃO



3. INÍCIO DAS OBRAS



4. ASSEMBLEIAS E REUNIÕES



5. VISITAS À OBRA



6. CONCLUSÃO DA OBRA



7. VISTORIA



8. CHAVES

# ETAPAS

## A entrega das chaves

É o momento mais esperado pelos proprietários depois da compra de um novo apartamento. Entregamos suas chaves em assembleia ou na sede da Itten e pedimos que você assine o nosso termo de recebimento.

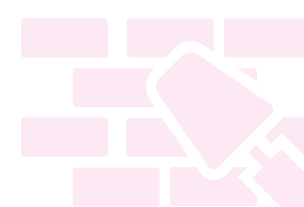
Agora é só se mudar, decorar seu espaço de acordo com o seu gosto e chamar os amigos para a inauguração do seu novo lar.



1. COMPRA



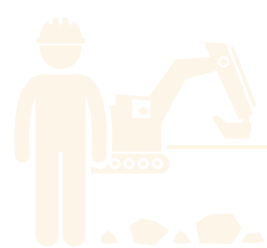
2. PERSONALIZAÇÃO



3. INÍCIO DAS OBRAS



4. ASSEMBLEIAS E REUNIÕES



5. VISITAS À OBRA



6. CONCLUSÃO DA OBRA



7. VISTORIA



8. CHAVES

# VAMOS FECHAR NEGÓCIO?

Caso ainda tenha dúvidas,  
entre em contato com a gente.  
**Estamos te esperando!**

[www.itten.com.br](http://www.itten.com.br)

(21) 3269 6300 ☎

[contato@itten.com.br](mailto:contato@itten.com.br) ✉

@itten.inc  

Av. Alexandre Ferreira - nº 220 - Sala 201 - Jardim Botânico Rio de Janeiro - RJ

