

# GUIA DO CONTEMPLADO IMÓVEL



**UNICRED** 

# ÍNDICE

<b>Objetivo do guia</b>	<b>04</b>
<b>Fase 1 - Relação de documentos</b>	<b>05</b>
Documentação - Pessoa física	06
Documentação - Pessoa jurídica	08
Informações importantes	09
Envio de documentos	09
<b>Fase 2 - Análise de crédito</b>	<b>10</b>
Crédito aprovado	11
Crédito pendente	12
Devedor solidário	12
<b>Fase 3 - Documentos para aquisição do bem</b>	<b>13</b>
Escolha do bem	14
Pontos de atenção	15
Documentação do imóvel	16
Situações importantes	18
Documentos do(s) vendedor(es) e comprador(es)	20
Avaliação do bem	23
Contrato	24
Cota quitada	25
Taxas e despesas de responsabilidade do cooperado	28
Envio de documentos	29
<b>Fase 4 - Aquisição do bem</b>	<b>30</b>
Prazo e pagamento	31
<b>Anexo 1 - Construção e reforma</b>	<b>33</b>
<b>Anexo 2 - FGTS</b>	<b>34</b>
<b>Anexo 3 - Quitação do financiamento/consórcio</b>	<b>37</b>
<b>Anexo 4 - Amortização e liquidação</b>	<b>38</b>
<b>Canais de atendimento</b>	<b>40</b>
<b>Glossário</b>	<b>41</b>

# Você foi **contemplado!**

**Agora é a hora de comemorar.** Afinal, você está bem perto da realização do seu objetivo. Exatamente por isso, pedimos que leia atentamente esse guia com os processos e documentos necessários para acelerar a sua análise de crédito e o faturamento do seu bem.

Você receberá um e-mail e um SMS para acompanhar o processo e todas as próximas etapas. Caso prefira, também poderá acompanhar pelo app.

E se você deu o **lance vencedor** e foi contemplado, lembre-se de que, para efetivá-lo, precisa fazer o pagamento em até 5 dias úteis da data da assembleia, caso contrário, sua contemplação será cancelada.

# OBJETIVO DO GUIA

Como você escolheu seu futuro com tranquilidade, preparamos um passo a passo para garantir a realização do seu sonho. É menos burocracia, mas precisamos explicar alguns detalhes da contemplação, dos documentos à entrega do imóvel.

**O primeiro passo é a análise de crédito automática. Sendo aprovado, você avançará para a fase 3. Contudo, se não for aprovado automaticamente, siga as orientações a partir da fase 1.**

\*Depois da análise da sua documentação, poderemos solicitar documentos complementares, ou a apresentação de um devedor solidário.

FASE  
**01**

**Relação de documentos**

FASE  
**02**

**Análise de crédito**

FASE  
**03**

**Documentos para aquisição do bem**

FASE  
**04**

**Aquisição do bem**



FASE  
**01**

## Relação de documentos

Para o primeiro passo da contemplação, você deve reunir toda a documentação, conforme a comprovação de renda.

# DOCUMENTAÇÃO

## PESSOA FÍSICA

Ficha cadastral ↓

Formulário de análise ↓

### Documentos pessoais (obrigatório um dos listados abaixo)

- RG
- Carteira Nacional de Habilitação (CNH)
- Carteira das Forças Armadas (Minex, Mia, Mimar)
- Carteira de Conselho dos Órgãos de Classe (OAB, CRC, CRM, CRECI, CRO, CRQ, Coren, etc)
- RNE (Registro Nacional do Estrangeiro)

Obs.: para cotas de auto/moto/pesados, é obrigatório o envio da CNH do cooperado/cessionário ou a justificativa de ausência desse documento no processo.

### Comprovante de residência atual ou do mês anterior

(obrigatório um dos listados abaixo)

- Contas de consumo (água, luz, gás, TV a cabo ou telefone fixo). Deve estar em nome do próprio cooperado, ou parente primeiro grau (pai, mãe, cônjuge, irmão), desde que residam no mesmo endereço do cooperado.
- Serão aceitos ainda boleto de condomínio, extrato bancário, fatura de cartão de crédito que tenha bandeira ou extrato atual FGTS em seu nome.
- Caso o cooperado não possua comprovante de residência com as características acima, será aceito boleto bancário do CONSÓRCIO se você já possuir mais de 06 (seis) parcelas pagas nos vencimentos (desconsiderar parcelas pagas por lance).

## COMPROVANTES DE RENDA

### Assalariado | Funcionário Público

(todos os documentos são obrigatórios)

- 1 (um) holerite ou contracheque (o último desde que não seja o holerite de férias ou adiantamento salarial).
- Declaração de Imposto de Renda Atual junto com o recibo de entrega. Caso sua renda não seja passível de tributação, esse documento não será obrigatório.

### Assalariado | Renda Variável (comissionado/hora extra)

(todos os documentos são obrigatórios)

- 3 (três) holerite ou contracheque (o último desde que não seja o holerite de férias ou adiantamento salarial).
- Declaração de Imposto de Renda Atual junto com o recibo de entrega. Caso sua renda não seja passível de tributação, esse documento não será obrigatório.

## **Autônomos**

- Declaração de Imposto de Renda atual com o recibo de entrega.
- Extratos bancários dos 3 (três) últimos meses.
- Cartão da conta corrente (com a informação de agência e conta).

## **Aposentado | Pensionista** (encaminhe um dos comprovantes abaixo)

- Declaração de Imposto de Renda atual com o recibo de entrega.
- Extratos bancários dos 3 (três) últimos meses.
- Cartão da conta corrente (com a informação de agência e conta).

## **Proprietário de Imóveis | Locador**

- Declaração de Imposto de Renda atual com o recibo de entrega.
- Contrato(s) de locação dentro do prazo de vigência, com assinaturas reconhecidas, acompanhado pelo(s) carnê(s) de IPTU do imóvel(is).
- Extratos bancários dos 3 (três) últimos meses.
- Cartão da conta corrente (com a informação de agência e conta).

## **Produtor Rural**

- Declaração de Imposto de Renda atual com o recibo de entrega.
- Nota fiscal de produtor rural dos 6 (seis) últimos meses.
- Cadastro do INCRA ou última declaração do ITR (Imposto Territorial Rural) ou Contrato de arrendamento da propriedade rural + Extratos Bancários dos 3 (três) últimos meses.
- Cartão da conta corrente (com a informação de agência e conta).

## **Motorista de Caminhão**

- CNH da categoria “E”.
- Declaração de Imposto de Renda Atual, com recibo de entrega.
- Extratos Bancários dos 3 (três) últimos meses.
- Cartão da conta corrente (com a informação de agência e conta).

## **Profissional Liberal**

- Declaração de Imposto de Renda Atual com recibo de entrega e Carteira do Conselho de Classe.
- Extratos bancários dos 3 (três) últimos meses.
- Cartão da conta corrente (com a informação de agência e conta).

## **Empresários | Proprietário de Empresa**

- Declaração de Imposto de Renda atual, como recibo de entrega.
- Extratos bancários dos 3 (três) últimos meses.
- Cartão da conta corrente (com a informação de agência e conta).

## **Motorista de Aplicativo**

- CNH com observações “EAR (Exerce Atividade Remunerada)”.
- Extratos dos aplicativos dos últimos 3 (três) meses.
- Extratos Bancários dos 3 (três) últimos meses.
- Cartão da conta corrente (com a informação de agência e conta).

# DOCUMENTAÇÃO PESSOA JURÍDICA

Ficha cadastral ↓

Formulário de análise ↓

## Comprovante de renda (todos os documentos são obrigatórios)

- SIMPLES - Recibo, Declaração e Extrato dos últimos 12 (doze) meses do SIMEI.
- ECF (Escrituração Contábil Fiscal) atual, com recibo de entrega e páginas do Balanço do último trimestre e DRE dos 4 trimestres.
- ECD (Escrituração Contábil Digital) com recibo de entrega, Balanço e DRE anuais.
- Balanço encerrado com DRE do último ano assinado e com dados de identificação do contador e sócio(s) da empresa.

**Obs:** Caso a documentação esteja sendo apresentada entre janeiro e março, será exigido os 02 (dois) últimos balanços e DREs encerrados e não há necessidade de envio do balancete.

## Comprovante de Residência atual ou do mês anterior em nome da PJ

- Contas de consumo (água, luz, gás, TV a cabo ou telefone fixo).

## Documentos Pessoa Física (sócio da empresa ou da pessoa que irá figurar como devedor solidário da cota)

(todos os documentos são obrigatórios)

- Ficha cadastral completa. ↓
- Documento de identificação RG/CNH.
- Comprovante de residência atual e em nome do cooperado.
- Comprovante de renda: Declaração do Imposto de Renda Atual com recibo de entrega.
- Extratos bancários dos 3 (três) últimos meses.
- Cartão da conta corrente (com a informação de agência e conta).

## Para empresas do ramo de transportes, encaminhar também os documentos abaixo

- Contrato de Prestação de Serviços ou Contrato de Agregação.
- Relação de frota ou certificados dos veículos CRLV (Certificado de Registro e Licenciamento do Veículo).
- DUT do caminhão a ser adquirido, se for adquirir um bem usado.

Em caso de **entidades sem fins lucrativos**, devem ser apresentados comprovantes de renda e residência do responsável na ata e garantidor/devedor solidário que, obrigatoriamente, deve ter como fonte de renda atividade externa à entidade.

# INFORMAÇÕES IMPORTANTES

## Comprovantes de Renda

Caso você não comprove renda (estudantes/estagiários/bolsistas/donas de casa), pode apresentar o do respectivo cônjuge, ou pai/mãe para junção de rendas.

Lembrando que, nos casos de junção de renda, a soma das rendas também deve ser igual ou maior que 3 (três) vezes o valor das parcelas.

Importante destacar que a junção de renda não exclui a solicitação de um devedor solidário, se for necessário.

Os proventos de recebimento eventual (não regulares) como férias, 13º salário, gratificações, bônus, etc, são desconsiderados para fins de composição de renda.

Os proventos de pensão alimentícia, auxílio doença não são considerados comprovação de renda. Extratos bancários emitidos por terminais bancários ou emitidos pela internet devem acompanhar a cópia do cartão da conta-corrente.

**No caso de documentos inconsistentes ou incompletos, a administradora poderá solicitar nova documentação.**

**Lembrando que o prazo de análise (2 a 4 dias úteis) passa a valer a cada nova entrega de documentação, por isso, o ideal é enviar completa desde a primeira análise.**

No caso de restrição financeira no SCPC ou Serasa, pode acontecer de seu cadastro ou do seu devedor solidário não obter aprovação. Você receberá orientações de como prosseguir.

**A Análise de Crédito poderá solicitar quaisquer outros documentos que julgar necessários, após a primeira análise, que não tenham sido considerados inicialmente.**

## ENVIANDO SEUS DOCUMENTOS

**A imagem dos documentos pessoais, comprovante de endereço e de renda poderão ser enviadas das seguintes formas:**

App Consórcios Unicred

Site na área de Clientes

Por e-mail: [contemplado.consorcio@unicred.com.br](mailto:contemplado.consorcio@unicred.com.br)



FASE  
**02**

## Análise de crédito

O segundo passo é com a gente! Nesta fase, acontece a análise para liberação do seu crédito.

Aqui, reunimos toda a documentação e analisamos seus dados pessoais, validade, comprovação de renda, entre outros.

**O prazo de análise é de 2 a 4 dias úteis a partir do recebimento da documentação completa.**



## CRÉDITO APROVADO

Após o crédito aprovado, você tem até 90 dias para finalizar o processo de faturamento do bem. Depois desse período, é necessária a solicitação de reanálise através do e-mail [contemplado.consorcio@unicred.com.br](mailto:contemplado.consorcio@unicred.com.br)

Você receberá um contato informando o status da análise, independentemente do resultado. E caso não receba em até 5 dias úteis, entre em contato conosco através do WhatsApp 0800 647 0908.

**Não se esqueça de manter o seu cadastro sempre atualizado.**

### **Crédito aprovado!**

É hora de escolher o bem que conquistou espaço no seu coração.

## E fique tranquilo

Se o crédito não for aprovado, existem outras alternativas para comprovação da sua renda.

Podemos solicitar novos documentos, ou um **devedor solidário** (veja abaixo).

Lembrando que o prazo de análise começa a valer a cada nova entrega de documentos.

# CRÉDITO PENDENTE

Para documentação divergente ou incompleta, você precisa enviar o quanto antes a documentação solicitada para reanálise.

Se na reanálise não houver a aprovação do crédito, é hora de apresentar um devedor solidário, e a aprovação do seu crédito será condicionada à análise desse devedor.

# DEVEDOR SOLIDÁRIO

## O passo a passo é bem simples:

- 01** Procure um devedor solidário (amigo, parente, alguém de sua confiança).
- 02** O devedor solidário precisa apresentar a mesma lista de documentos solicitada para você. E ele também deve comprovar uma renda líquida maior ou igual a 3 (três) vezes o valor da parcela, além de não ter restrição de crédito.

**Confira a lista de documentação na Fase 1 - Relação de documentos.**



FASE  
**03**

## Documentos para aquisição do bem

Agora que você escolheu o imóvel dos seus sonhos, é hora de usar uma das vantagens do consórcio, o “poder de barganha”, o que garante uma negociação para conseguir pagar o menor valor possível. Afinal, carta de crédito na mão é compra à vista.

Informamos a documentação necessária para essa fase e detalhes do processo.

# ESCOLHA DO BEM

Parabéns! É hora de comemorar: **seu crédito foi aprovado**. Agora você deve escolher um lugar para chamar de seu: casa ou terreno.

**Lembrete importante:** no consórcio, o crédito imobiliário pode ser usado para comprar os bens especificados abaixo.



## Compra de bens imóveis

Você pode comprar a casa dos seus sonhos, nova ou usada, na cidade, praia ou no campo. Ou adquirir um terreno.



## Construção e reforma

Sua carta de crédito é dinheiro na mão e pode ser usada para construir, reformar ou ampliar um imóvel residencial ou comercial em um terreno próprio. Mais informações no **Anexo 1**.



## Quitação de financiamento bancário ou consórcio

Com o consórcio, você pode transferir a sua dívida do financiamento bancário para a administradora e economizar pagando muito menos todo mês. Ou ainda quitar sua dívida com outra administradora de consórcio.

**Importante:** o financiamento ou o consórcio de outra administradora deve estar no seu nome e ter sido utilizado para aquisição de imóveis. Confira mais informações no **Anexo 3**.



## Compra de imóvel na planta vinculado a empreendimento imobiliário

Para comprar um imóvel na planta, você precisa apresentar outro imóvel como garantia. E esse imóvel deve estar em seu nome e livre de ônus. Nessa situação, será realizada a avaliação deste imóvel apresentado como garantia. Para iniciar o processo, siga as instruções deste guia, de acordo com o tipo de bem que será apresentado como garantia e os documentos do imóvel na planta: matrícula, IPTU e Certidão Negativa de Débitos.

# PONTOS DE ATENÇÃO

## ESTE É O PASSO MAIS IMPORTANTE NA JORNADA DA CONTEMPLAÇÃO!

Você deve reunir a documentação do imóvel.

**Confira abaixo algumas informações importantes desse passo.**

-  Depois do nosso time analisar a documentação apresentada, se for necessário, poderemos solicitar documentos complementares.
-  Documentos incompletos e ilegíveis não serão aceitos nem analisados pela equipe de analistas imobiliários.
-  Só iniciamos o processo imobiliário depois que você apresentar todos os documentos solicitados.
-  **Lembretes importantes:** você deve apresentar a matrícula e a Certidão Negativa de Débitos Municipais do Imóvel para iniciarmos o processo com todos os documentos solicitados. Todas as certidões têm prazo de validade e devem ser encaminhadas para análise no máximo 10 dias depois da emissão. Lembrando que todas têm custo para emissão e são de responsabilidade sua ou do vendedor do imóvel.
-  Todos os documentos das partes envolvidas têm que estar dentro do prazo de validade.

**E sempre que tiver dúvidas, o nosso time está à disposição na nossa Central de Atendimento.**

# DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O primeiro passo é preencher o **Formulário de inicialização do processo imobiliário** que está disponível no link abaixo.

Para auxiliá-lo, este documento é preenchível no próprio arquivo em formato PDF, basta clicar com o mouse no campo destacado e preencher todas as informações. Ao final, imprima e assine.



## Formulário de inicialização do processo imobiliário



Para você saber o valor exato da **taxa de avaliação** a ser preenchida no formulário, fale conosco pela Central de Atendimento.



Depois de preencher o formulário, você deve imprimir, assinar e enviar esse documento junto com todos os documentos solicitados.



Em breve, você receberá um contato de uma **assessoria especializada** no processo imobiliário, que lhe dará todo o suporte para comprar o seu bem.

## Anote a relação de documentos do imóvel

- ✔ Matrícula atualizada do imóvel original (Certidão de inteiro teor de propriedade do registro de imóveis completa, frente e verso) com negativa de ônus e alienações.
- ✔ Certidão negativa de ônus e alienações.

**Recado importante:** para elaborar a minuta, você deve enviar a matrícula atualizada dentro da validade de 30 dias.

A matrícula tem validade de 30 dias, mas para iniciar o processo de faturamento, ela pode ser aceita com prazo de até 60 dias, e deve estar em nome do atual proprietário e conter:

- ✔ Todas as averbações relativas ao estado civil dos atuais proprietários;
- ✔ Construções existentes;
- ✔ Alterações do endereço, ou de numeração do imóvel (razão social atualizada, se pessoa jurídica).

**Recado importante:** se o imóvel não estiver atualizado com as informações acima ou com alguma regularização, a análise ficará prejudicada e poderá impactar no prazo de seu processo.

- ✔ Cópia simples da certidão atualizada de matrícula anterior, do registro de imóveis a ser adquirido (matrícula mãe), no caso da matrícula do imóvel ter sido aberta há menos de 1 ano. Por exemplo: terreno com edifício construído.
- ✔ Se o imóvel tiver sido adquirido através de usucapião, pode acontecer de não existir a matrícula anterior (matrícula mãe). Com apresentação da matrícula anterior, ou não, você deve apresentar a documentação referente ao processo de usucapião (petição inicial, sentença judicial, etc).

# SITUAÇÕES IMPORTANTES

## Imóvel urbano

- Cópia simples do espelho do IPTU do ano atual (página na qual consta o endereço, a metragem e o valor venal do imóvel), ou certidão de dados cadastrais.
- Original da Certidão Negativa Débitos (CND) municipais (referente a impostos e taxas municipais), validade de 30 dias a partir da data de emissão, quando não estiverem declarados prazo no documento.

**Recado importante:** todos os documentos acima são emitidos pelas prefeituras (algumas através da internet).

## Imóvel rural

- Declaração e recibo de entrega de Imposto Territorial Rural (ITR).
- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR).
- Cadastro Ambiental Rural (CAR).

**Recado importante:** a metragem do imóvel, que consta no ITR e CCIR, deve ser a mesma que consta na matrícula do imóvel.

## Imóvel recebido de doação ou permuta

- Cópia simples da escritura de doação.

## Imóvel da marinha

- Cópia da Certidão de autorização de transferência (CAT), expedida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU).
- Último recibo do foro e laudêmio (que deve ser apresentado pelo proprietário do imóvel).

**Observação:** essa documentação deve ser apresentada após a vistoria do imóvel.

## Construção e reforma

- Cronograma físico financeiro da obra, confira o modelo clicando aqui [🔗](#)
- Alvará de obra.
- Projeto arquitetônico da construção (planta) ou memorial descritivo, com carimbo de aprovação da prefeitura.

## Quitação de financiamento ou consórcio de outra administradora

- Extrato do saldo devedor.
- Procuração devidamente constituída por instrumento público (feito em cartório) do representante do banco ou da administradora de consórcio (quando houver).
- Contato do gerente do banco responsável ou administradora (nome, telefone, e-mail).

## Imóvel com condomínio

- CNPJ do condomínio.
- Original da Declaração de Quitação das despesas condominiais assinada pelo síndico, ou administradora de condomínio com firma reconhecida por semelhança (validade de 60 dias a contar da data de emissão), conforme modelo clicando aqui [↗](#)

**Recado importante:** quando a declaração for emitida pela administradora do condomínio, o documento deve ser em papel timbrado.

- Cópia simples da ata de eleição do síndico atual (se a declaração for assinada pelo síndico).
- Cópia simples do contrato de prestação de serviço da administradora responsável pelo condomínio (se a declaração for assinada pela administradora do condomínio).

## Imóvel locado/alugado

- Cópia simples do contrato de locação.
- Carta de renúncia do direito de preferência do inquilino assinada e com reconhecimento de firma por autenticidade. Veja o modelo clicando aqui [↗](#)

# DOCUMENTOS DO(S) VENDEDOR(ES) E COMPRADOR(ES)

## PESSOA FÍSICA

Esse é o momento em que você deve apresentar a **documentação de todos os envolvidos**: cooperado, comprador, proprietário, vendedor, anuentes, devedores, solidários e seus respectivos cônjuges.

### Informações bem importantes para você:

- Envie a documentação completa e legível. Depois do recebimento, nosso time fará a análise e, se não houver impedimento no processo, pediremos a avaliação do imóvel para continuar o processo.
- Se o imóvel ou seus donos tiverem ações judiciais ou débitos que ofereçam risco ao bem imóvel a ser adquirido, solicitaremos certidões explicativas dessas ações/débitos, que serão analisadas, o que pode fazer com que o processo seja negado ou autorizado, conforme análise.

### DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

- **Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União do proprietário do imóvel.**

**Dica importante:** você pode consultar essa certidão no site da Receita Federal. 

#### Documentos pessoais

- Cópia simples do documento de identificação (RG ou CNH).
- Cópia simples do CPF (caso não conste no RG).
- Para estrangeiros, cópia simples do RNE, ou passaporte e CPF.
- Cópia simples do comprovante de estado civil.

**Solteiros:** certidão de nascimento atualizada (atualização pode ser solicitada em qualquer cartório).

**Casados:** certidão de casamento atualizada. Se casado no regime de comunhão universal ou separação total de bens após dezembro de 1977, apresente também a cópia da escritura do pacto antenupcial e seu registro (de acordo com o regime de bens adotado).

**Separados/divorciados ou viúvos:** certidão de casamento com averbação do atual estado civil (caso não conste a averbação, envie a certidão de casamento acompanhada do atestado de óbito).

**Estrangeiros (qualquer que seja o estado civil):** certidão de nascimento ou casamento emitida no exterior, consularizada, traduzida e registrada no cartório de títulos e documentos.

**União estável:** declaração da união estável e comprovante do estado civil (certidão de nascimento de ambos).

- **Cópia simples do comprovante de residência (conta de água, luz, telefone fixo ou gás).**

## Recados importantes:

É necessário apenas para o(s) proprietário(s)/vendedor(es) e atualizado (validade de 90 dias após vencimento). E se o vendedor do imóvel for solteiro e morar com os pais, o comprovante de residência pode ser em nome dos pais, conforme regra acima.

- Cópia de cheque, cartão ou extrato bancário com os dados da conta do vendedor do imóvel para receber o valor do crédito.
- Comprovante bancário do cliente para reembolso de custas.

Conforme as novas normas de registros de imóveis da Corregedoria com o Banco Central (Bacen), é obrigatória a apresentação do comprovante bancário informado acima para:

- Recebimento do crédito.
- O pagamento com recursos próprios do cliente.
- Os processos de quitação de financiamento, mesmo que o pagamento do crédito seja feito integralmente para o interveniente quitante.

## No caso das partes serem representadas por procurador, enviar:

- Cópia simples do CPF e RG.
- Original da procuração atualizada, com prazo de validade de 90 dias. Se esse prazo foi ultrapassado, além da procuração, enviar também o original da certidão atualizada da procuração.

**Importante:** conforme normas da administradora, não é realizado pagamento referente à compra e venda do imóvel, para terceiros ou para procuradores.

## Quando o vendedor for incapaz (interdito / menor), ou espólio:

Apresentar alvará judicial, indicando um representante e autorizando a venda do imóvel, mas também a forma de recebimento do valor da venda.

E o representante do espólio ou incapaz deverá comprovar a sua condição e apresentar cópia simples do RG, CPF e comprovante de residência.

## Venda de pai para filho(a):

Preencher formulário informando quantos e quais são os herdeiros existentes do vendedor, contendo a qualificação completa de cada um, inclusive, de seus cônjuges, se for o caso, e seus endereços residenciais completos.

Apresentar, ainda, cópias simples do RG, CPF e comprovante do estado civil, e se for o caso, de seus cônjuges. Conforme Formulário de Inicialização do Processo Imobiliário aqui [🔗](#)

# PESSOA JURÍDICA

No caso de documentação de Pessoa Jurídica, antes de iniciar, verifique a sua classificação e siga as orientações abaixo.

## MEI Microempreendedor Individual

Na atualidade nenhum Registro de Imóveis do País faz e aceita o registro da compra de imóveis em MEI (com o CNPJ), por não ter personalidade jurídica.

## ME Microempresa

O Cartório de Imóveis da cidade deverá ser consultado se fará o registro do contrato de compra e venda do imóvel. Pois, nem todos os cartórios fazem esse registro. Dessa forma, para segurança do processo é necessário confirmar.

**Importante:** essa regra não se aplica para cotas de CNPJ com razão social enquadrada como LTDA-ME. Ou seja, para clientes com esse perfil, o Cartório faz o registro seguindo o trâmite do processo de alienação do contrato de compra e venda do imóvel.

**Para as demais classificações, segue abaixo a relação de documentos.**

- Cópia da Certidão Específica ou Ficha Cadastral completa, emitida pela Junta Comercial do Estado, com validade de 90 dias após a emissão, contendo os dados da empresa, objeto social e histórico dos últimos arquivamentos.
- Ficha cadastral com o objeto social da empresa e histórico dos últimos arquivamentos.

**Importante:** em alguns estados, você consegue emitir pelo site da Junta Comercial. Em alguns casos, as empresas são registradas apenas no cartório de registro das pessoas jurídicas. Nesse caso, a certidão deve ser emitida pelo cartório de registros de Pessoa Jurídica.

- Cópia simples do contrato social consolidado e alterações posteriores, ou estatuto de constituição e cópia simples da ata de eleição da atual diretoria, publicado no diário oficial.
- Cópia simples do CPF e RG do sócio com poderes para assinatura, ou procurador constituído por instrumento público (feito em cartório).
- Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União do Proprietário do Imóvel.

**Dica:** essa certidão pode ser consultada no site da Receita Federal. 

**Nos casos de pessoa jurídica for Associação, Sindicato, Igreja e Sociedade Anônima (S.A.), além dos documentos acima, apresentar:**

- Cópia simples do Estatuto Social.
- Cópia simples da Ata de Eleição da Diretoria.
- Cópia simples da Ata da assembleia geral extraordinária (AGE), autorizando a venda do imóvel (escrever nessa ata o endereço do imóvel).

**Importante:** Estatutos e Atas devem estar registrados no cartório ou Junta Comercial.

# AVALIAÇÃO DO BEM

Depois de escolher um lugar para chamar de seu: casa ou terreno, antes de negociar o valor a ser pago por ele, aguarde a avaliação.

A avaliação é realizada por uma **empresa especializada** através de engenheiro vinculado ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

Esse é um passo necessário para assegurar você, e o seu grupo de consórcio, de que o **imóvel ou terreno está regularizado na prefeitura** e seu valor de liquidez é igual ou superior ao saldo devedor de sua cota.

**E atenção!** Para essa etapa um laudo de avaliação é emitido.

## Transferência Patrimonial

Venda de imóveis entre a pessoa jurídica e o sócio da empresa e vice-versa, entre parentes de 1º grau, etc. **O valor de liquidez do laudo deve ser 50% superior ao saldo devedor da cota.**

**Atenção:** os processos que envolvem **Transferência Patrimonial** são permitidos **apenas para imóveis urbanos**, ou seja, não valem para imóveis rurais.

**Recado importante:** a casa que for comprar e/ou para alienação deve ter toda a documentação regularizada, sem débitos. Precisa conter também o Título de Aquisição: escritura/contrato registrado no cartório de registro de imóveis e que esteja no nome dos atuais proprietários.

## Imóvel Rural

**O valor de liquidez do laudo deve ser 50% superior ao saldo devedor da cota.**

## FGTS

Se você optar por usar o seu FGTS, o crédito do seu consórcio e saldo do FGTS devem ser usados, exclusivamente, **para comprar sua casa em área urbana** e que seja para moradia própria.

Quer mais informações sobre **como usar seu FGTS** para comprar sua casa? Leia as regras e outros detalhes no **Anexo 2**.

# CONTRATO

## INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA

Depois da análise de todos os documentos e da avaliação do imóvel, é elaborada a minuta do contrato.

**Importante:** para a elaborar a minuta, a matrícula deve estar atualizada.

### Passo a passo

- 01** A minuta é enviada por e-mail e todos os envolvidos devem lê-la com atenção e responder o e-mail informando que estão de acordo com o documento, ou apontando as alterações necessárias.
- 02** A administradora emite o contrato, assina e envia pelo Correio junto com um kit de orientações para o endereço indicado no e-mail de validação da minuta.
- 03** Todos os envolvidos devem assinar, rubricar todas as páginas e reconhecer firma por autenticidade ou verdadeiro. E o contrato deve ser encaminhado para o cartório de registro de imóveis para registro.
- 04** Encaminhar para a administradora uma via do contrato original acompanhado de uma via da matrícula do imóvel, contendo os registros da alienação fiduciária e de compra e venda (quando for o caso).
- 05** Assim que a administradora recebe o contrato assinado e autenticado, a documentação é analisada e, se estiver correta, fazemos o pagamento na conta do favorecido em até 5 dias úteis.

**Importante:** não recomendamos assinar compromissos ou pré-contratos antes da aprovação da documentação do imóvel (3ª fase). A administradora não assume responsabilidade por prazos negociados entre as partes (vendedores e compradores).

# COTA QUITADA

Você quitou a sua cota e pode receber o valor da carta de crédito (**depois de 180 dias da sua contemplação**). Antes desse prazo de 180 dias, você pode solicitar a compra do bem da sua escolha, quitar ou amortizar um financiamento, ou construir em terreno próprio.

**Obrigatório:** para o cliente contemplado por lance de FGTS é obrigatório o uso do mesmo na aquisição/construção, sendo necessário entrar em contato com o agente financeiro para fazer a liberação do FGTS.

Dê uma olhada nas **regras** a seguir.

## DOCUMENTOS PARA COMPRAR O SEU IMÓVEL

### Pessoa física

- Cópia simples do documento de identidade (RG ou CNH válido).
- Cópia simples do CPF, se não tiver o número no RG.
- Para estrangeiros, cópia simples do RNE ou passaporte e CPF.
- Cópia simples do comprovante de estado civil (com escritura e registro de pacto antenupcial, se houver).
- Cópia simples do comprovante bancário do vendedor.

### Pessoa jurídica

- Cópia simples do documento de identidade (RG ou CNH válido).
- Cópia simples do CPF, se não tiver constar o número no RG.
- Cópia simples do Contrato Social Consolidado e alterações posteriores, ou estatuto de constituição.
- Cópia da Certidão Específica ou Completa da Junta Comercial do Estado.
- Ficha cadastral com o objeto social da empresa e histórico dos últimos arquivamentos (validade de 90 dias).
- Cópia simples do comprovante bancário do vendedor.

### Partes representadas por procurador devem enviar

- Cópia simples do documento de identidade (RG ou CNH válido).
- Cópia simples do CPF, se não tiver o número no RG.

### Contrato particular de compra e venda, ou promessa de compra e venda, deve conter:

- Qualificação completa dos vendedores, compradores e imóvel.
- Cláusula de pagamento, informando o valor de compra e venda, quanto será pago com recursos próprios e o valor a ser pago com a carta de crédito, grupo e cota, mencionando a forma de pagamento.
- Cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade.
- Contrato com reconhecimento de firma das partes por autenticidade.
- Contrato com assinatura e nome, RG e CPF de duas testemunhas (não precisam reconhecer firma).

- Contrato com todas as páginas rubricadas por todas as partes.
- O contrato **não pode ter cláusula de arrependimento**.
- Deve conter a informação de que o crédito para pagamento do bem imóvel será pago pela administradora.

## Observações importantes

- 01** No caso de haver **diferença** do valor disponível na cota para o valor do bem, e ela for paga por financiamento, será permitido apenas se for apresentado o **contrato do banco confirmando o pagamento da diferença**.
- 02** Com instrumento particular, o pagamento só pode ser feito como reembolso para o cliente quando o imóvel já estiver no seu nome, depois da contemplação e com cópia autenticada da escritura.
- 03** O pagamento de bem financiado é feito apenas com a apresentação do boleto de quitação e a informação do banco que se trata de quitação do bem escolhido para compra.

# AMORTIZAÇÃO OU QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO PRÓPRIO

## Para iniciar o processo, você precisa enviar:

- Carta autorizando o pagamento, com seus dados, os dados do financiamento e o valor autorizado. Você deve assinar essa carta e reconhecer firma por autenticidade. Confira o modelo clicando aqui [🔗](#)
- Boleto para pagamento (com prazo de 5 dias úteis).
- Matrícula atualizada do imóvel original com validade de 30 dias.
- Documentação pessoal, seja pessoa física ou jurídica, de acordo com a lista de documentos para aquisição do bem (cota quitada).

# CONSTRUÇÃO/AMPLIAÇÃO/ REFORMA

**Para iniciar o processo, você precisa enviar todos documentos do proprietário do imóvel e a relação abaixo:**

- Carta autorizando o pagamento, com seus dados, os dados do financiamento e o valor autorizado. Você deve assinar essa carta e reconhecer firma por autenticidade. Confira o modelo clicando aqui [↗](#)
- Boleto para pagamento (com prazo de 5 dias úteis).
- Matrícula atualizada do imóvel original com validade de 30 dias.
- Documentação pessoal, seja pessoa física ou jurídica, de acordo com a lista de documentos para aquisição do bem (cota quitada).

## RECEBER A CARTA EM ESPÉCIE

Você quitou a sua cota e pode receber o **valor da carta de crédito**. Agora você pode solicitar a compra do bem da sua escolha, quitar ou amortizar um financiamento.

### **Prazo para receber**

Depois de 180 dias da contemplação.

### **Transferência**

A cota não pode estar em processo de transferência.

### **Solicitação de Crédito em Espécie**

Solicitar à administradora o formulário padronizado para preenchimento e assinatura.

### **Comprovante bancário**

Dados bancários: Banco/Agência/Conta e CPF ou CNPJ. Exemplo: cópia do cheque, cópia do cartão ou cabeçalho do extrato.

### **Contrato social**

No caso de pessoa jurídica + documentação pessoal (RG/CPF ou CNH de quem assina pela empresa).

### **Cópia simples**

RG/CPF ou CNH (dentro da validade).

# CONSTRUÇÃO/REFORMA

Com a cota quitada, você pode usar seu crédito para construir em terreno próprio, reformar ou ampliar sua casa (residencial ou comercial).

## LISTA DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

### Para construir ou ampliar área construída

- Matrícula atualizada do imóvel original com validade de 30 dias.
- Cronograma físico-financeiro da obra, assinado por profissional habilitado, ou seja, engenheiro ou arquiteto com registro no CREA/CAU. E precisa de reconhecimento de firma por autenticidade da assinatura do engenheiro.
- Alvará de obra.
- Projeto arquitetônico da construção (planta) ou memorial descritivo, com carimbo de aprovação da prefeitura.

### Para reforma interna (sem aumento de área construída)

- Matrícula atualizada do imóvel original com validade de 30 dias.
- Cronograma físico-financeiro da obra, assinado por profissional habilitado, ou seja, engenheiro ou arquiteto com registro no CREA/CAU. E precisa de reconhecimento de firma por autenticidade da assinatura do engenheiro.

## TAXAS E DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DO COOPERADO

Estas são as taxas e despesas do processo imobiliário.

**Confira o momento em que você deve pagá-las.**

### Taxa de cadastro:

Vale para a análise da sua capacidade de contribuição. **Valor:** 1% (um por cento) do valor do crédito na **data da contemplação**, limitado ao valor no ano da compra (você pode consultar esse valor com nossa central de atendimento). Descontamos esse percentual, automaticamente, do crédito disponível na data da contemplação.

### Taxa de avaliação do imóvel:

Vale para avaliar imóveis novos e usados, sempre realizada por empresa ou profissional credenciado pela administradora. **Valor:** calculado de acordo com a **localização do imóvel (cidade), tamanho (metragem) e tipo de imóvel (rural ou urbano)**. E você pode consultar esse valor com nossa Central de Atendimento.

## Imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI):

Cobrado pela prefeitura sempre que o imóvel sofre mudança de titularidade (no caso de compra e venda). Deve ser pago por você, comprador do imóvel. Para saber valor e data de pagamento, você precisa verificar diretamente com a prefeitura da cidade da sua casa. Aqui você pode contar com seu consultor imobiliário para esse procedimento. **Importante:** este imposto só vale nos processos de compra, ou seja, transmissão de bens imóveis.

## Custos com registro do contrato particular de compra e venda e alienação fiduciária:

De acordo com a legislação, no momento do registro do contrato, é que acontece realmente a transferência da propriedade. E além dela, o registro da alienação fiduciária do imóvel para garantia do saldo devedor. Deve ser pago diretamente ao cartório de registro de imóveis, onde você registrou seu imóvel. E é nele que você consulta o valor a ser pago.

Custos com averbação do cancelamento da alienação fiduciária: depois da quitação do saldo devedor, você deve fazer o cancelamento da alienação fiduciária. Você paga diretamente ao cartório de registro de imóveis. E é nele que você consulta o valor a ser pago.

## Tarifa para uso do FGTS para aquisição/construção:

Seguimos o manual de moradia da Caixa Econômica Federal (CEF).

Quer consultar o manual? Clique aqui [↗](#)

Os agentes financeiros podem cobrar uma tarifa pela prestação de serviço por intermediar as operações de movimentação da conta vinculada do FGTS para a compra do seu imóvel residencial/construção. Você paga esse valor diretamente para o agente financeiro responsável pela intermediação do FGTS.

## Custos com processo de substituição de garantia:

Você precisa pagar a taxa de substituição de garantia **antes de iniciar o processo**. Essa taxa serve para arcar com as despesas de análise da documentação, emissão de certidões, emissão do contrato, etc.

# ENVIO DE DOCUMENTOS

**Atenção:** volte para o início da fase 3 e consulte quais são os documentos que devem ser originais e quais autenticados antes do envio.

**Documentos são enviados para a área de pós-contemplação ou via app pelo cooperado.**

**Contatos da área de pós-contemplação:**

e-mail [contemplado.consorcio@unicred.com.br](mailto:contemplado.consorcio@unicred.com.br) e WhatsApp 0800 647 0908.



FASE  
**04**

## Aquisição do bem

Você planejou com tranquilidade e realizou seu objetivo.  
Agora é hora de comemorar.

# PRAZO E PAGAMENTO

Fases 1, 2 e 3: ok! Documentação completa, crédito aprovado, bem escolhido. **Agora é com a gente:** o pagamento será realizado, e você pode sair feliz da vida para viver novas histórias.

## **Ainda temos algumas informações importantes para você:**

No momento de fazer o pagamento do crédito, a sua cota deve estar com os pagamentos em dia.

### **Prazo**

O processo de faturamento do bem leva até 5 dias, desde que a sua documentação de faturamento e a do vendedor estejam completas.

### **Pagamento do crédito**

É liberado na conta do favorecido indicado no contrato só depois que recebermos uma via do contrato assinado, com reconhecimento de firma por autenticidade ou verdadeiro das partes, registrado no cartório de registro de imóveis, acompanhado da matrícula contendo a alienação fiduciária e a compra e venda (quando houver).

**Recado importante:** a administradora não faz pagamento a terceiros.

**Vencemos  
todas as fases  
da contemplação.**

**Agora é com você, cooperado.**

Curta mais esse sonho realizado.

Estamos muito felizes e celebramos essa conquista  
junto com você.



**Pode contar  
conosco sempre!**



# **ANEXOS**

# ANEXO 1

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

As fases do processo para usar o crédito para construção/reforma são as mesmas, mas você precisa apresentar os documentos a seguir. E o pagamento é liberado em etapas e de acordo com cronograma físico-financeiro da obra.

### CONFIRA ABAIXO AS REGRAS E DOCUMENTOS NECESSÁRIOS.

#### Construir ou ampliar área construída

- Cronograma físico-financeiro da obra, assinado por profissional habilitado, ou seja, engenheiro ou arquiteto com registro no CREA/CAU. E precisa de reconhecimento de firma por autenticidade da assinatura do engenheiro.
- Projeto arquitetônico.
- Alvará de aprovação da prefeitura.

**Passo importante:** o cronograma precisa ser enviado para a gente e seguir o modelo disponibilizado neste link:



**Modelo do Cronograma Físico-Financeiro da Obra**

#### Reforma interna (sem aumentar área construída)

- Cronograma físico-financeiro da obra, assinado por profissional habilitado, ou seja, engenheiro ou arquiteto com registro no CREA/CAU. E precisa de reconhecimento de firma por autenticidade da assinatura do engenheiro.

#### Regras para construir e reformar com o consórcio, para todos

- O cronograma de obras precisa ter 5 etapas no mínimo.
- A partir da segunda etapa do cronograma, a antecipação do pagamento é feita mediante a entrega de declaração original do engenheiro ou arquiteto responsável pela obra, indicando a **conclusão de cada etapa e incluindo 5 fotos de cada etapa concluída.**
- **Veja o modelo** clicando aqui. [↗](#)
- Durante o processo de liberação das etapas, é preciso fazer **a avaliação de acompanhamento da obra.** Ela é realizada por empresa contratada pela administradora.

**Dica:** essa taxa pode ser debitada da carta de crédito, mas, para isso, você deve preencher uma autorização, de acordo com este modelo aqui. [↗](#)

- 20% do crédito disponível é retido e liberado apenas depois que a obra for concluída e tiver a averbação da construção na matrícula do imóvel (regularização dos documentos do imóvel).

**Recado importante:** quando for reforma interna (sem ampliação), esses 20% retidos são liberados depois da nova avaliação do imóvel, que irá confirmar o término da reforma.

**Essa avaliação é feita por empresa credenciada da administradora e o valor da taxa é descontado do valor do crédito disponível.**

# ANEXO 2 – FGTS

## O que é Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)?

É um depósito mensal, que equivale a um **percentual de 8% do salário** do empregado. É uma obrigação do empregador depositar em uma conta bancária, na Caixa Econômica Federal, no nome do empregado.

Lembrando que o FGTS **não é descontado do salário do empregado**, na verdade, é uma obrigação do empregador.

**Quem tem direito?** Os trabalhadores urbanos e rurais contratados em regime CLT (Consolidação das Leis do Trabalho).

É um fundo que tem o **propósito de auxiliar o trabalhador quando é demitido**, isso nos casos em que o contrato de trabalho é encerrado. Você pode recorrer a ele no caso de doenças graves e até catástrofes naturais.

Outra vantagem do FGTS é poder ser usado por trabalhadores, empregados em regime da CLT e que tenham saldo, **para comprar ou construir sua casa**.

## Como usar o FGTS no consórcio

Separamos algumas situações em que você pode contar com os recursos do seu FGTS no consórcio:

- 01** Usar para ofertar lance na assembleia, como parte dele ou total, isso se o seu lance for o vencedor e você for contemplado.
- 02** Amortização e liquidação\* do saldo devedor do consórcio, desde que você já tenha comprado/construído o imóvel para moradia.

\*Aqui vale apenas para cooperado contemplado que já comprou seu imóvel para moradia e se encaixa em todas as regras de uso do FGTS. E ainda pode continuar usando o seu FGTS para amortização ou liquidação do saldo devedor da sua cota.

## Destacamos as principais regras de uso do FGTS

- Pode ser usado apenas para comprar ou construir um imóvel residencial urbano para sua moradia própria, desde que **a conta do FGTS e a cota de consórcio sejam suas**.
- O imóvel precisa estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis responsável pela região.
- Você precisa ter comprado o imóvel com recursos da carta de crédito do consórcio.
- Se você tiver **mais de uma cota** (contrato) de consórcio, pode usar o saldo da conta FGTS para amortizar, liquidar ou abater parte das parcelas, que forem **usadas para comprar um único imóvel**.
- Nos casos de amortização, você deve estar com as suas parcelas em dia na data da utilização do FGTS.
- O pagamento do lance com o FGTS **não substitui** o pagamento com recursos próprios.

- Se você for contemplado por lance com o FGTS, for demitido, ou pedir demissão, precisa **manter o valor que corresponda ao lance na conta**. E se valor for sacado ou transferido para outra conta, a sua contemplação é cancelada.
- Depois que a sua cota for contemplada com lance pago com FGTS, a **transferência dela é proibida**. Valendo apenas se o cessionário também se **enquadrar nas regras de FGTS** e o **saldo atual dele for suficiente para cobrir o valor de lance que você ofertou**.
- Além disso, como falamos acima, você **não pode retirar o crédito em espécie**, pois ele está vinculado à compra do seu imóvel.
- **Os recursos da utilização do FGTS são liberados** para o vendedor do imóvel depois do registro do “contrato com força de escritura” no cartório de registro de imóveis.
- Você precisa ter um vínculo de trabalho, **no mínimo, de 3 anos**, consecutivos ou não, e estar incluído no regime do FGTS na mesma ou em diferentes empresas.
- O FGTS só pode ser usado se a carta de crédito tiver sido usada para comprar imóvel residencial urbano. Por isso, não vale para imóvel comercial, terreno, reforma, ou liquidação de financiamento habitacional.
- Quando o FGTS for usado para liquidação, são admitidas parcelas em atraso.
- O valor máximo de avaliação do imóvel, na data de compra, **não pode exceder o limite estipulado para as operações** do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).
- Se você usar seu FGTS para amortizar ou liquidar saldo devedor, precisa respeitar um período de intervalo de 2 anos para a movimentação. E ele é contado a partir da data da última amortização/liquidação que você usou.

## Para usar o FGTS, o imóvel que escolher deve estar localizado...

- Na mesma cidade onde você trabalha.
- Nas cidades vizinhas, ou que sejam da mesma região metropolitana.
- Ou na mesma cidade onde você comprove que reside há mais de um ano.

## Nas situações a seguir não é permitido usar o FGTS

- O imóvel escolhido não pode ter tido, como parte do pagamento, o FGTS para compra ou construção nos **últimos 3 anos**.
- Para comprar ou construir **imóvel comercial**.
- Para comprar de **terreno**.
- Para as reformas de ampliação e/ou melhoria de imóvel residencial, ou comercial.
- Comprar moradia para **familiares, dependentes ou terceiros**.
- Você, titular da conta FGTS, **não pode ter financiamento ativo do Sistema Financeiro da Habitação (SFH)** em nenhum lugar do País na data da compra do imóvel. **Exceto se** comprovar a quitação do financiamento, a alienação ou transferência do imóvel impeditivo para a usar o FGTS.
- Você, titular da conta FGTS, **não pode ser** proprietário, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel no local de residência, ou onde trabalha, ou tem a sua atividade principal, nas cidades vizinhas, ou que sejam da mesma região na data da compra do imóvel. **Exceto se** comprovar a alienação ou transferência do imóvel impeditivo para usar o FGTS.
- O valor máximo de avaliação do imóvel não pode ultrapassar o valor limite estabelecido para as operações do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) de R\$1,5 milhão\*.

\*Valor vigente em 31/10/2018, sujeito à alteração.

## Itens importantes

- Segundo o Manual de moradia, nos itens 1.3 e 1.3.1, todas as modalidades, que estão na legislação, para usar o FGTS para comprar a casa dos seus sonhos, **devem ser intermediadas por um agente financeiro do SFH.**
- A administradora, como as outras administradoras de consórcios, pode **apenas intermediar as operações** de liquidação, amortização ou abatimento de prestação de financiamento habitacional.
- Você é **responsável por se enquadrar nas condições normativas para usar o FGTS** nas modalidades, que estão previstas no manual de moradia da Caixa Econômica Federal.
- A administradora não tem poder de interferência no órgão gestor dos recursos do FGTS, se o processo de liberação for moroso ou impossibilitado.

**É você quem deve procurar o agente do sistema financeiro da habitação para realizar a operação.**

**Todas as regras de utilização do FGTS estão no Manual do FGTS da Caixa Econômica Federal aqui** 

# ANEXO 3 - QUITAÇÃO DO FINANCIAMENTO/CONSÓRCIO

Você pode usar o crédito do seu consórcio para quitar seu saldo devedor de financiamento, de acordo com a **Carta Circular 3.432 publicada em 03 de Fevereiro de 2009**, Cap. I, Incisos a, b e c e da Lei nº 11.795 de outubro de 2008 – Seção III, parágrafo 3º e cláusula contratual 25.2.

A quitação pode ser feita apenas quando for direcionada para agentes financeiros (bancos) e administradoras de consórcios, desde que tenha sido para financiamento ou consórcio imobiliário. Os agentes financeiros **não podem** se recusar a realizar a quitação pela carta de crédito do consórcio, porque ela é prevista em lei. Para evitar negativas do processo, no futuro, **fale com o agente financeiro** e informe como será feita a quitação do débito do financiamento e questione se o agente financeiro irá aceitar o procedimento.

Para dar andamento ao processo, **peça ao agente financeiro procuração** constituída por instrumento público (feito em cartório) do gerente responsável que irá assinar o contrato e a posição da dívida atualizada. O banco receberá a minuta para validar e deve enviar a validação com o boleto para pagamento da dívida.

Você é responsável pelos contatos, intermediações e a solicitação de documentos para o agente financeiro e prazos para a entrega. E também acompanhar e monitorar o comportamento do agente financeiro. **O nosso analista, responsável pelo processo na administradora, te orienta e te dá todo suporte para essa intermediação.**

E ele precisa do contato do responsável pela operação no banco para verificar as condições de aceitação dele. Preenchendo o Formulário de Inicialização do Processo Imobiliário , você deve informar: nome, telefone e e-mail do gerente do banco ou administradora.

## Recado importante

Se você não informar esses dados, o seu processo não pode ser iniciado, além de ser negado pela administradora.

## Retenção do Crédito

Do seu crédito, são retirados os valores referentes às taxas e impostos de Cartórios e ao ITBI (quando for o caso).

Para receber a devolução, você deve fazer os pagamentos e apresentar os recibos dessas despesas pagas. Nós ficamos com esse percentual **para manter a segurança do processo e a garantia do registro do título.**

As taxas e os impostos são estaduais e os valores aproximados são disponibilizados pelo nosso analista, responsável pelo seu processo. Além desses valores, é retirado do crédito também o valor da dívida com o Agente Financeiro, que deve ser igual, ou inferior ao valor do seu crédito disponível, já descontado os valores das taxas e impostos, quando houver.

# ANEXO 4

## AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

### Critérios para usar o FGTS para amortizar, abater parte do pagamento das prestações e liquidar o saldo devedor

Você, cooperado contemplado, que já comprou seu imóvel para moradia e se encaixa em todas as regras de uso de FGTS, conforme as regras abaixo, pode continuar usando seu FGTS para amortizar, abater parte do pagamento das prestações ou liquidar seu saldo devedor.

Conforme autorização do Órgão Gestor do FGTS, apenas esse processo, nessas modalidades de liberação do FGTS, podem ser realizadas diretamente pela administradora.

### Regras

- O imóvel que você comprou deve ter usado recursos da carta de crédito do seu consórcio.
  - O imóvel comprado com o valor da cota deve ser aquele que você moral e que seja apenas para moradia.
  - A cota de consórcio e o imóvel comprado devem estar **em seu nome, ou no de quem for usar uma conta do FGTS**.
  - **A carta de crédito deve ter sido usada para comprar imóvel residencial** urbano. E não pode ter sido para compra de imóvel comercial, terreno, reforma ou para liquidar financiamento habitacional.
  - A cota não pode ter sido usada para comprar terreno (exceto processos de construção com a administradora, desde que finalizados e com a residência já averbada na matrícula do imóvel).
  - O imóvel deve estar **registrado no cartório de registros no mesmo nome** do titular da conta de FGTS que será usada.
  - Se você tiver mais de uma cota (contrato) de consórcio, **pode usar o saldo da conta FGTS** para amortizar, liquidar ou abater parte das parcelas, que forem usadas para comprar um único imóvel.
  - Nos casos de amortização, você deve estar com as suas parcelas em dia na data da utilização do FGTS.
  - Nos casos de liquidação, você deve estar com as suas parcelas em dia na data da utilização do FGTS.
  - O valor máximo de avaliação do imóvel, na data de compra, **não pode exceder o limite estipulado para as operações** do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).
  - Se você usar seu FGTS para amortizar ou liquidar saldo devedor, precisa **respeitar um período de intervalo de 2 anos para a movimentação**. E ele é contado a partir da data da última amortização/liquidação que você usou.
  - Você, titular da conta FGTS, **não pode ter financiamento ativo do Sistema Financeiro da Habitação (SFH)** em nenhum lugar do País na data da compra do imóvel.
- Exceto se** comprovar a quitação do financiamento, a alienação ou transferência do imóvel impeditivo para a usar o FGTS.

- Você, titular da conta FGTS, **não pode ser** proprietário, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel no local de residência, ou onde trabalha, ou tem a sua atividade principal, nas cidades vizinhas, ou que sejam da mesma região na data da compra do imóvel. **Exceto se** comprovar a alienação ou transferência do imóvel impeditivo para usar o FGTS.
- Você precisa ter um vínculo de trabalho, **no mínimo, de 3 anos**, consecutivos ou não e estar incluído no regime do FGTS na mesma ou em diferentes empresas.
- Se você usar seu FGTS para amortizar ou liquidar saldo devedor, precisa respeitar um período de intervalo de 2 anos para a movimentação. E ele é contado a partir da data da última amortização/liquidação que você usou.

## Observação importante

Se o cônjuge quiser usar FGTS e não estar vinculado à cota de consórcio, pode utilizar apenas se, na data da compra do imóvel, o seu estado civil estiver como casado no Instrumento particular/ Escritura Pública de compra e venda.

Nesse caso, o cônjuge deve assinar aditamento no contrato para que a cota fique em nome dos dois.

# CANAIS DE ATENDIMENTO

Amamos encantar nossos cooperados. Por isso, deixamos você à vontade para nos contatar pelos Canais de Atendimento.

## **SAC e Autoatendimento**

3003 7703 - Capitais e Regiões Metropolitanas

0800 200 7302 - Demais regiões e WhatsApp

## **E-mail**

contemplado.consorcio@unicred.com.br

## **WhatsApp**

0800 647 0908

## **Deficiência Auditiva | Fala**

<https://unicred.omd.com.br/sac/externo/cadastro.do>

# GLOSSÁRIO

**1. Alienação fiduciária:** recurso utilizado em modalidades de consórcio, empréstimo e financiamento, ou seja, uma pessoa solicita um crédito e, para transmitir confiança em relação ao pagamento, o bem fica vinculado ao credor até o final do pagamento das parcelas.

**2. Amortização:** pagamento de dívida, empréstimo, etc.

**3. Devedor solidário:** pessoa que se responsabiliza, juridicamente, pela dívida da qual ela não se beneficia. É quem será acionado no caso de inadimplência, ou de incapacidade de pagamento do devedor principal.

**4. Bem:** patrimônio (carro, imóvel, moto, etc) adquirido com o crédito disponibilizado pela administradora.

**5. Cedente:** aquele que concede direitos e obrigações de contrato a terceiros.

**6. Cessionário:** quem se beneficiou da transferência de bens.

**7. Cooperado:** participante de grupo de consórcio e proprietário de cota.

**8. Gravame:** cadastro de automóveis financiados no Departamento Estadual de Trânsito (Detran).

**9. Reconhecimento de assinatura por autenticidade ou verdadeiro:** realizado para garantir mais segurança em documento de transferência de veículos, títulos de crédito, contratos com fianças e avais. Nesses casos, a pessoa precisa ter sua assinatura registrada em cartório. Para tanto, é preciso levar documentos pessoais originais e assinar o documento na presença do funcionário do cartório. No reconhecimento de firma por autenticidade, o tabelião atesta que esteve presente, identificou-se e assinou o documento.

**10. Reconhecimento de assinatura por semelhança:** necessário para que a pessoa, cuja assinatura será reconhecida, tenha firma aberta, ou seja, tenha sua assinatura arquivada em uma ficha no cartório. É o tabelião quem compara a assinatura do documento com a assinatura da pessoa arquivada. Sendo semelhantes, ele reconhecerá que a assinatura do documento é semelhante à daquele padrão depositado no tabelionato, por fim, colando um selo de autenticidade e assinando.

**UNICRED** 

Administração

Consórcio



**Embracon**

**PORQUE SONHAR NÃO TEM LIMITES**