

Guia do Contemplado

IMÓVEIS



ÍNDICE

○ Fase 1 - Relações de documentos	6
Documentação pessoa física	7
Documentação pessoa jurídica	9
Informações importantes	10
Envio de documentos	11
○ Fase 2 - Análise de crédito	12
Crédito aprovado	13
Crédito pendente	14
Devedor solidário	14
○ Fase 3 - Documentação do bem	15
Escolha do bem	16
Pontos de atenção	17
Documentação do imóvel	18
Situações importantes	19
Documentos do(s) vendedor(es) e comprador(es)	21
Avaliação do bem	23
Contrato	24
Cota quitada - Receber em espécie	25
Taxas e despesas de responsabilidade do consorciado	28
Envio de documentos	29
○ Fase 4 - Aquisição do bem	30
Informações	31
Aquisição	32
○ Anexo 1 - Construção e reforma	33
Anexo 2 - FGTS	34
Anexo 3 - Quitação do financiamento	36
Anexo 4 - Amortização e Liquidação	37



Canais de atendimento

0800 889 0999

3003 1354

relacionamento.up@embracon.com.br

WhatsApp:

(11) 3003 5288

De segunda a sexta, das 9h às 19h





Parabéns, você foi contemplado!

Aqui está a maior festa, afinal, você foi contemplado e este momento também é muito especial para nós.

Agora você está muito perto do seu objetivo. Por isso, leia atentamente os processos e documentos necessários para seguir com a análise de renda e obtenção da sua carta de crédito.

Se você foi contemplado por Lance, lembre-se que para efetivá-lo, você deve efetuar o pagamento em até 05 dias úteis após a data da assembleia, caso contrário sua contemplação será cancelada.

Fica de olho: você receberá um e-mail e um sms para acompanhar o processo e todas as próximas etapas. Se preferir, também poderá acompanhar pelo App.

App UP Consórcios



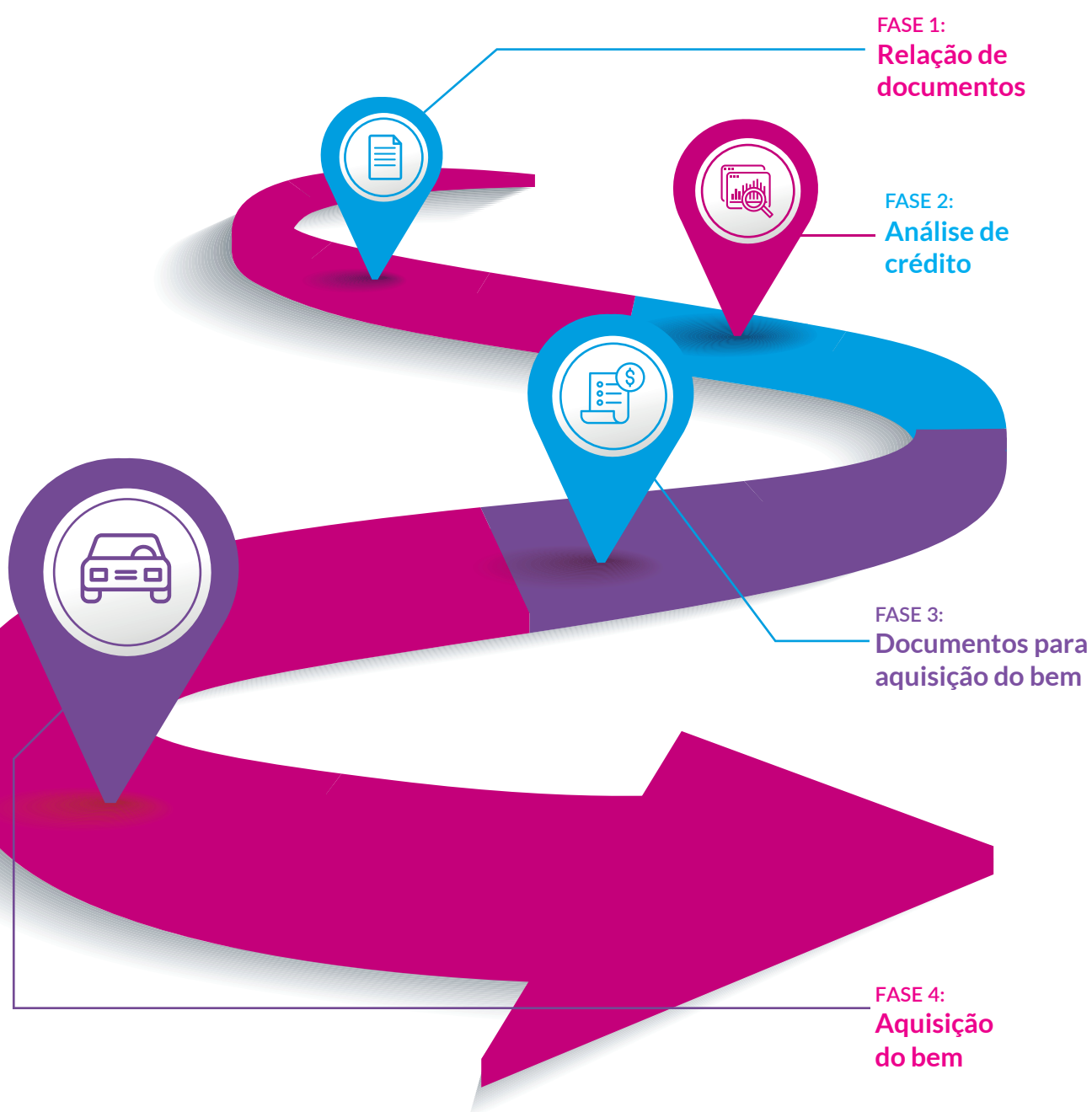
Via Site na área de Clientes.

Objetivo do guia

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

Como você escolheu dar um UP e conquistar seu objetivo de forma justa e acessível, preparamos um passo a passo bem simples pra te ajudar no processo de contemplação. Aqui você encontrará todas as etapas até a compra do seu imóvel, desde a documentação* até a entrega do bem.

Inicialmente seu cadastro passa por uma análise de crédito automática e poderá ser aprovado. Nesse caso vá direto para fase 03 (três). Se não for aprovado automaticamente, siga as orientações do Guia desde a fase 01 (um), conforme Índice.



FASE 1

Relação de documentos

Para dar início ao seu processo, o primeiro passo é preencher a ficha cadastral - Baixe aqui o documento para Pessoa Física ou Pessoa jurídica.

Depois é só reunir toda a documentação necessária, conforme a comprovação de renda, e enviar à administradora do UP Consórcios.



FASE 1: Relação de documentos

Pessoa física

Documentos pessoais (Apresentação obrigatória de um dos documentos abaixo)

- ✓ RG, CPF
- ✓ CNH (Carteira Nacional de Habilitação)
- ✓ Carteira das Forças Armadas
- ✓ Carteira de Conselho de Classe (CRM, OAB e etc)
- ✓ RNE (Registro Nacional de Estrangeiro)
- ✓ Selfie: é obrigatório o envio da foto selfie segurando o documento escolhido acima. Caso o seu cadastro seja aprovado automaticamente, você deve enviar da selfie no processo de faturamento.

Comprovante de endereço (Obrigatório um dos documentos abaixo)

- ✓ Conta de consumo atualizada (água, luz, telefone fixo e etc.) em seu nome ou sobrenome (pai, mãe, irmãos, cônjuge e etc.), desde que residam no mesmo endereço
- ✓ Fatura de cartão de crédito que tenha bandeira (Visa, Mastercard, Elo, Hiper e etc.)
- ✓ Extrato do FGTS
- ✓ Boleto UP, desde que o cliente tenha pago 6 (seis) ou mais parcelas
- ✓

Comprovante de renda

Assalariado

CTPS - Carteira de Trabalho e Previdência Social: cópia da página da foto, da qualificação civil, do contrato de trabalho, da alteração salarial e das anotações gerais, no caso de carteira digital, selecione no aplicativo: Todos os dados da carteira.

- ✓ 3 últimos holerites / contracheques
- ✓ Declaração de Imposto de Renda (IR) atual, com 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)

- ✓ CTPS - Carteira de Trabalho e Previdência Social: cópia da página da foto, da qualificação civil, do contrato de trabalho, da alteração salarial e das anotações gerais, no caso de carteira digital, selecione no aplicativo: Todos os dados da carteira.
- ✓ 3 últimos holerites / contracheques
- ✓ Declaração de Imposto de Renda (IR) atual, com recibo de entrega. **Caso sua renda não seja passível de tributação, esse documento não será obrigatório.**

Autônomos

(Todos os documentos são obrigatórios)

- ✓ Declaração de Imposto de Renda atual, com o recibo de entrega. Caso sua renda não seja passível de tributação, esse documento não será obrigatório
- ✓ Extratos bancários dos 6 (seis) últimos meses
- ✓ Cópia do cartão da conta corrente.

Aposentado / Pensionista

(Encaminhe um dos comprovantes abaixo)

- ✓ Extrato semestral do INSS ou 3 últimos extratos bancários com valor do benefício, acompanhado da carta de concessão identificando a espécie e/ou
- ✓ Declaração de Imposto de Renda (IR) atual, com recibo de entrega. **Caso sua renda não seja passível de tributação, esse documento não será obrigatório.**

Empresários / Proprietário de empresa

(Todos os documentos são obrigatórios)

- ✓ Contrato Social e Última Alteração do contrato social
- ✓ Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física, completo, com recibo de entrega
- ✓ Declaração de Imposto de Renda Pessoa Jurídica, completo, com recibo de entrega
- ✓ Declaração do Simples Nacional completo com recibo de Entrega e as páginas das receitas mês a mês (essas páginas é um anexo a parte, pedir para o contador)
- ✓ Último balanço patrimonial (para empresa enquadradas no lucro presumido ou real)
- ✓ Demonstração de resultado (para empresa enquadradas no lucro presumido ou real).

Funcionário público

(Encaminhe um dos comprovantes abaixo)

- ✓ 3 últimos holerites / contracheques
- ✓ Declaração de Imposto de Renda (IR) atual, com recibo de entrega. **Caso sua renda não seja passível de tributação, esse documento não será obrigatório.**

Motorista de caminhão

- ✓ DUT do caminhão a ser adquirido, se for usado
- ✓ CNH da categoria
- ✓ CRLV (Certificado de Registro e Licenciamento do Veículo) dos caminhões que já possui (se for o caso)
- ✓ Contrato de Prestação de Serviços ou Contrato de Agregação, caso possua
- ✓ Declaração de Imposto de Renda (IR) atual, com recibo de entrega, ou

- ✓ Recibos de fretes dos últimos 6 (seis) meses e
- ✓ Extratos bancários dos 6 (seis) últimos meses com cartão da conta corrente.

Produtor rural

(Encaminhe um dos comprovantes abaixo)

- ✓ Declaração de Imposto de Renda (IR) atual, com recibo de entrega. Caso sua renda não seja passível de tributação, esse documento não será obrigatório, e/ou
- ✓ Nota fiscal de produtor rural dos 6 (seis) últimos meses acompanhada do Cadastro do INCRA ou última declaração do ITR (Imposto Territorial Rural) e/ou último ITR (Imposto Territorial Rural) e/ou
- ✓ Extratos bancários dos 6 (seis) últimos meses e cópia do cartão da conta corrente.

Profissional liberal

(Encaminhe um dos comprovantes abaixo)

- ✓ Carteira do Conselho de Classe
- ✓ Declaração de Imposto de Renda (IR) atual, com recibo de entrega. Caso sua renda não seja passível de tributação, esse documento não será obrigatório, e/ou
- ✓ Extratos bancários dos 6 (seis) últimos meses com cópia do cartão da conta Corrente.

Proprietário de Imóveis / Locador

(Todos os documentos são obrigatórios)

- ✓ Declaração de Imposto de Renda (IR) atual, com recibo de entrega. Caso sua renda não seja passível de tributação, esse documento não será obrigatório.
- ✓ Extratos bancários dos 6 (seis) últimos meses com cópia do cartão da conta corrente e
- ✓ Contrato(s) de locação dentro do prazo de vigência, com assinaturas reconhecidas, acompanhado pelo(s) carnê(s) de IPTU do(s) imóvel(is).

Pessoa jurídica

Documentos pessoais e comprovante de renda (Todos os documentos são obrigatórios)

- ✓ Comprovante de endereço atual, ou do mês anterior: conta de consumo (água, luz, gás, TV por assinatura ou telefone fixo), boleto de condomínio ou aluguel, em nome da empresa ou do sócio.
- ✓ Contrato social e última alteração contratual, devidamente registrado na Junta Comercial ou Estatuto registrado, acompanhado da ata de eleição da diretoria / última assembleia. Caso a última alteração contratual contenha a consolidação do contrato social, não é necessário enviar o contrato social de constituição.
- ✓ Extrato dos últimos 12 (meses do SIMPLES/SIMEI; ou
- ✓ ECF (Escrituração Contábil Fiscal) atual, com recibo de entrega e páginas do Balanço do último trimestre e DRE dos 4 trimestres; e
- ✓ Balancete do último semestre do ano vigente assinado e com dados de identificação do contador.

Para empresas do ramo de transportes, encaminhar além dos documentos acima:

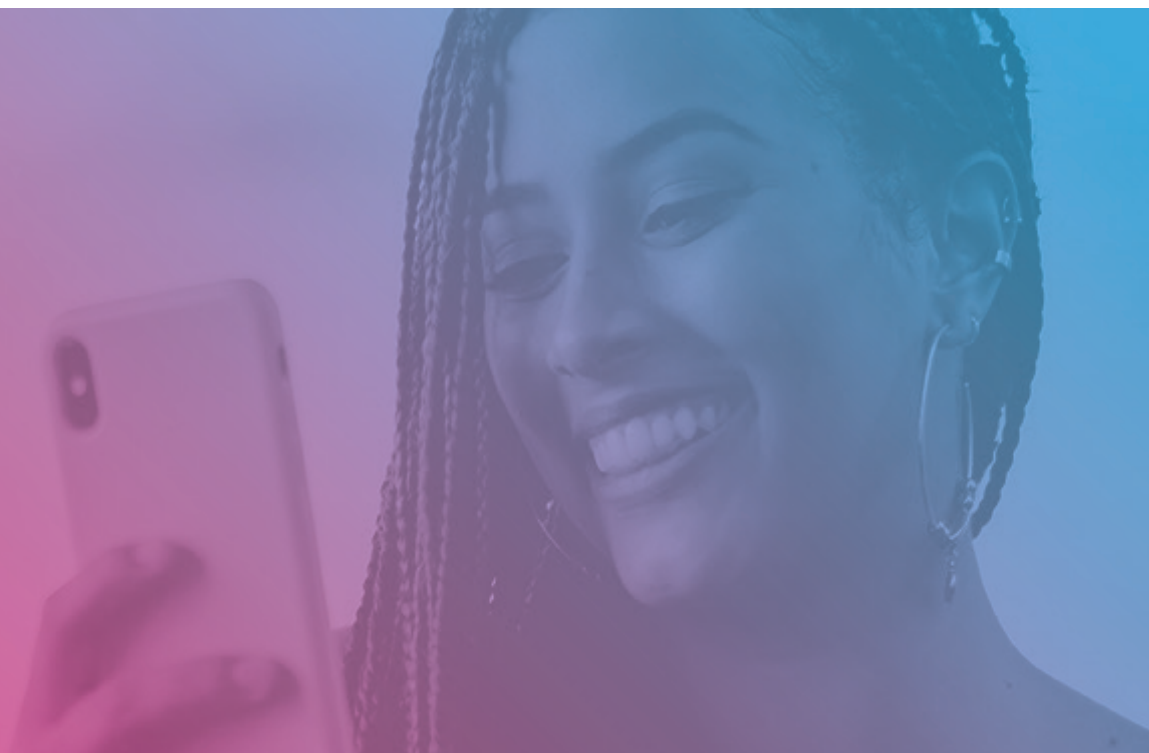
- ✓ Contrato de Prestação de Serviços ou Contrato de Agregação e
- ✓ Relação de frota ou certificados dos veículos CRLV (Certificado de Registro e Licenciamento do Veículo)
- ✓ DUT do caminhão a ser adquirido, se for adquirir um bem usado.

Todos os sócios devem apresentar todos os documentos que constam na lista de Pessoa Física.

-> Para verificar a documentação [clique aqui](#)

- ✓ Ficha cadastral completa
- ✓ Documento de identificação
- ✓ Comprovante de residência atual
- ✓ Comprovante de renda (preferencialmente, a Declaração de Imposto de Renda junto com o recibo).

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.



FASE 1 - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

Este é o passo mais importante na jornada da contemplação

Comprovação de renda líquida deve ser igual ou superior a 3 (três) vezes o valor da Parcela.

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.

Importante

- ✓ 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.
- ✓ Comprovante de endereço do mês atual, ou no máximo do mês anterior à solicitação de análise.
- ✓ Extrato bancário emitido por terminais bancários ou emitidos pela internet com cópia do cartão da conta corrente.
- ✓ No caso de documentos inconsistentes ou incompletos a Embraccon poderá solicitar nova documentação.

Análise de Crédito

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.

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 e que não tenham sido considerados inicialmente.

FASE 1 - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

Envio de documentos para análise de crédito

A imagem dos documentos pessoais, comprovante de endereço e de renda poderão ser enviadas da seguinte forma:

- App UP Consórcios



- Via Site na área de Clientes.



FASE 2

Análise de crédito

Nesta fase é feita a análise para liberação do seu crédito.





FASE 2 - ANÁLISE DE CRÉDITO

Análise de crédito

Nesta fase, reunimos toda a documentação e analisamos seus dados pessoais, validade, comprovação de renda, dentre outros.

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

Você receberá um contato informando o status da análise independente do resultado, e caso não receba em até 05 dias, entre em contato conosco através do **SAC 3003-1354**.

Por isso, é importante você manter o seu cadastro sempre atualizado.

Yeah! Crédito aprovado
Agora você já pode escolher o seu Imóvel





FASE 2 - ANÁLISE DE CRÉDITO

Fique tranquilo!

Se o crédito não for aprovado, não se preocupe, existem alternativas para comprovação da sua renda. Poderão ser solicitados novos documentos ou um Devedor Solidário (veja abaixo), e o prazo de análise passará a ser contado a partir do recebimento destes documentos.

Análise pendente

- ✓ Documentação divergente ou incompleta – Envie o quanto antes a documentação solicitada para reanálise.
- ✓ Se na reanálise não houver a aprovação do crédito, será necessária a apresentação de um “devedor solidário” e a aprovação do seu crédito será condicionada a análise desse devedor.

Devedor solidário

Como proceder:

1. Procure um devedor solidário.
2. A documentação do devedor solidário é a mesma que lhe foi solicitada, na fase 2 desse guia é necessário comprovar renda maior ou igual a 3 (três) vezes o valor da parcela e não possuir restrição de crédito.

FASE 3

Documentos para Aquisição do Bem

Após a escolha do serviço com o fornecedor, loja ou particular, você deve negociar para adquirir o bem ou serviço com o menor valor possível. Essa é uma das principais vantagens do consórcio: comprar à vista e pagar parcelado.



ESCOLHA O SEU BEM!

Parabéns seu crédito foi aprovado, chegou a hora de escolher o seu imóvel ou terreno.

No consórcio, o crédito imobiliário poderá ser usado para compra dos seguintes bens:



Aquisição de bens imóveis

Você pode adquirir o imóvel de sua escolha, novo ou usado, na cidade, praia ou campo e até mesmo terrenos.



Construção e reforma

Sua carta de crédito pode ser usada para construir / reformar ou ampliar um imóvel residencial ou comercial em um terreno próprio.

Veja mais informações no Anexo 1 ([clique aqui](#)). Colocar link para a página respectiva no PDF.



Quitação de financiamento bancário ou Consórcio

Com o consórcio é possível transferir a sua dívida do financiamento bancário para o UP Consórcios e assim economizar pagando muito menos todo mês, ou até mesmo quitar sua dívida com outra administradora de consórcio. Importante: O financiamento ou o consórcio de outra administradora deverá ser de titularidade do consorciado e ter sido utilizado para aquisição de imóveis.

Confira mais informações no Anexo 3 ([clique aqui](#)).



Aquisição de imóvel na planta vinculado a empreendimento imobiliário

Para aquisição de imóvel na planta, será necessário apresentar outro imóvel como garantia. Esse imóvel deve estar em nome do consorciado e livre de ônus. Nessa situação será realizada a avaliação do imóvel apresentado como garantia. Para dar início ao processo siga as instruções do 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.



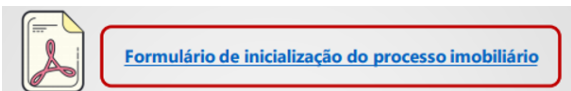
PONTOS DE ATENÇÃO

Esse é o momento de reunir a documentação do imóvel. Veja abaixo algumas informações importantes desse passo:

- ✓ Após a análise da documentação apresentada, se necessário, poderão ser solicitados documentos complementares
- ✓ Documentos incompletos e ilegíveis não serão aceitos e nem analisados pela equipe de analistas imobiliários
- ✓ O processo imobiliário somente será iniciado após a apresentação de todos os documentos solicitados
- ✓ **Importante:** Para dar início ao processo juntamente com todos os documentos solicitados, o consorciado deve apresentar a Matrícula e a Certidão Negativa de débitos Municipais do Imóvel. Todas certidões possuem prazo de validade e deverão ser encaminhadas para análise no máximo 10 dias após sua emissão, lembrando que todas possuem custo para emissão que são de responsabilidade do cliente ou do vendedor do imóvel
- ✓ Todos os documentos das partes envolvidas tem que estar dentro do prazo de validade
- ✓ Em caso de dúvidas estamos à disposição para esclarecê-las através de nossa central de atendimento

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Para dar início, o primeiro passo é preencher o Formulário de inicialização do processo imobiliário, 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.



- ✓ Para saber o valor exato da taxa de avaliação a ser preenchida no formulário, entre em contato com a central atendimento
- ✓ Após o preenchimento, esse documento deverá ser impresso, assinado e enviado juntamente com os demais documentos solicitados

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

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.

Importante: Para a elaboração da minuta, deverá ser enviada a matrícula atualizada dentro da validade de 30 dias.

A matrícula tem validade de 30 dias, mas para o início do processo de faturamento, ela pode ser aceita com prazo de até 60 dias, e deverá 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)

Observação: Caso o imóvel não esteja atualizado referente às 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 01 ano. Por exemplo: terreno com edifício construído.

Se o imóvel tiver sido adquirido através de USUCAPIÃO, pode ocorrer de não existir a matrícula anterior (matrícula mãe). Com apresentação da matrícula anterior, ou não, o cliente deve apresentar a documentação ref. ao processo de usucapião (Petição inicial, sentença judicial, etc.).



DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL – SITUAÇÕES IMPORTANTES

Para imóvel urbano:

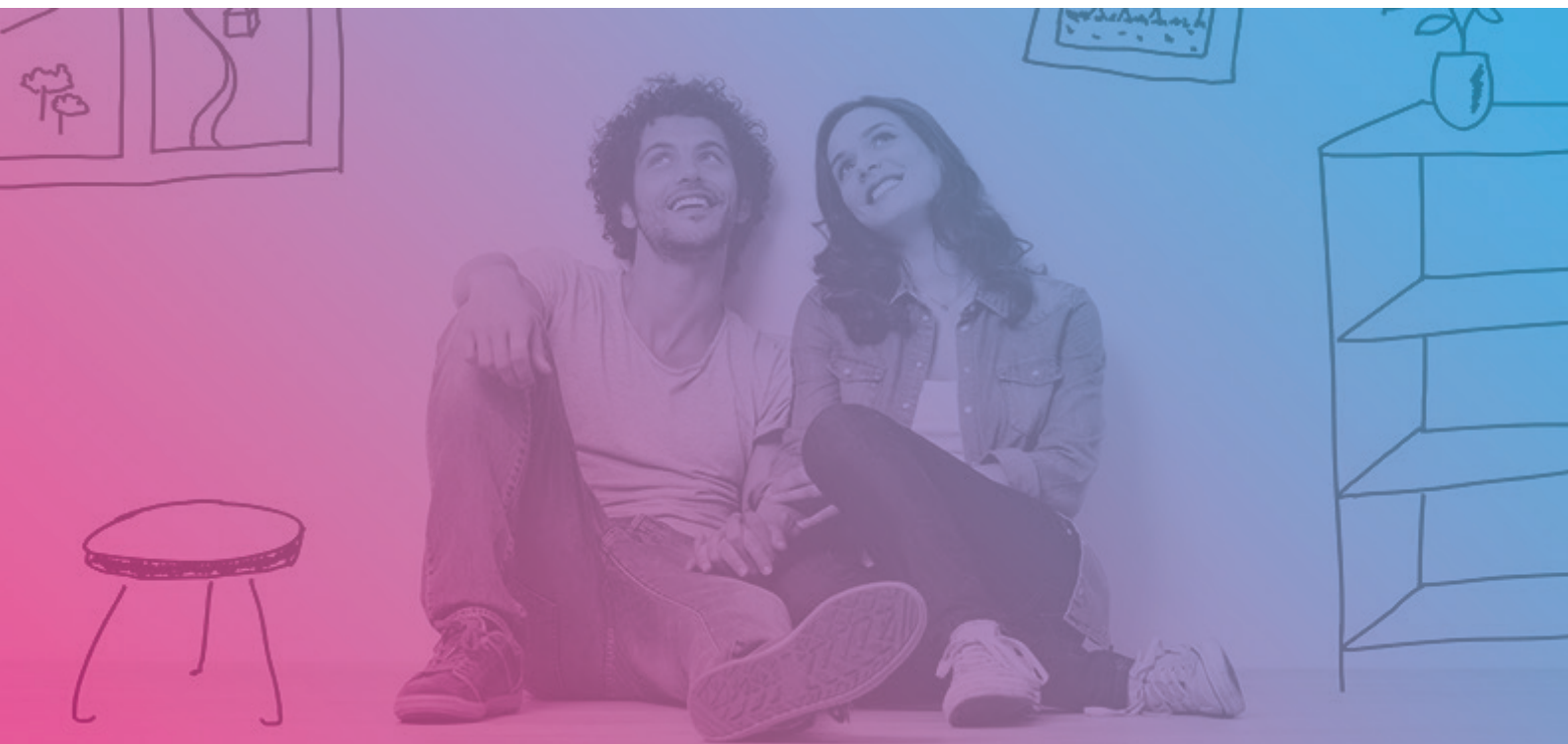
- ✓ Cópia simples do espelho do IPTU do ano vigente (página na qual consta o endereço, a metragem e o valor venal do imóvel) ou certidão de dados cadastrais
- ✓ CND - Original da Certidão Negativa Débitos municipais (referentes a impostos e taxas municipais), validade de 30 dias a partir da data de emissão,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

Observação: Todos os documentos acima são emitidos pelas prefeituras (algumas através da internet).

Para imóvel rural:

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

Observação: A metragem do imóvel constante no ITR e CCIR deverá ser a mesma constante na matrícula do imóvel.



Para imóvel recebido de doação/permuta:

- ✓ Cópia simples da escritura de doação

Para imóvel da marinha:

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

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

Para construção e reforma:

- ✓ Cronograma físico financeiro da obra, confira o modelo no **Anexo 1** ([clique aqui](#))
- ✓ Alvará de obra
- ✓ Projeto arquitetônico da construção (Planta), ou Memorial descritivo, com carimbo de aprovação da Prefeitura.

Para 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 responsável do banco ou administradora (nome, telefone, e-mail)

Para 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 ([clique aqui](#))

Observação: Nos casos da declaração ser 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).

Para 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. Verifique modelo ([clique aqui](#)).

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

Pessoa física

Nesse momento é necessário apresentar a documentação de todos os envolvidos: consorciado / comprador, proprietário / vendedor, anuentes / devedores solidários e seus respectivos cônjuges.

Informações importantes:

- ✓ Os documentos enviados deverão estar completos e legíveis. Após o recebimento, faremos a análise e não havendo impedimento ao processo, será solicitada a avaliação do imóvel, dando sequência ao processo
- ✓ Caso o imóvel ou seus proprietários tenham ações judiciais, ou débitos que possam oferecer risco ao bem imóvel a ser adquirido, serão solicitadas certidões explicativas dessas ações / débitos, que serão analisadas, podendo o processo ser negado ou autorizado, conforme análise

Verifique abaixo todos documentos necessários:

Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União – Do Proprietário do Imóvel.

DICA: esta certidão pode ser consultada no site da Receita Federal: ([clique aqui](#)).

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 / 1977, obter 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, poderá ser enviado a certidão de casamento acompanhada do atestado de óbito)



Pessoa física

- ✓ **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 juntamente com comprovante do estado civil (certidão de nascimento de ambos)
- ✓ Cópia simples do comprovante de residência (conta de água, luz, telefone fixo ou gás).

Importante: Necessário somente para o(s) proprietário(s) / vendedor(es) – Atualizado (validade de 90 dias após vencimento).

Observação: 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 cheques, cartão ou extrato bancário contendo dados da conta do vendedor do imóvel para receber o valor do crédito.
- ✓ Comprovante bancário do cliente para reembolso de custas

Observação: Conforme novas normas de registros de imóveis, da Corregedoria com o Banco Central (BACEN), é obrigatório a apresentação do comprovante bancário informado acima:

- ✓ Para o recebimento do crédito UP Consórcios,
- ✓ Para o pagamento com recursos próprios do cliente;
- ✓ Para os processos de quitação de financiamento, mesmo que o pagamento do crédito seja feito integralmente para o interveniente quitante.

Nos casos em que o vendedor for incapaz (interdito/menor) ou espólio:

Apresentar alvará judicial, indicando um representante e autorizando a venda do imóvel, bem como a forma de recebimento do valor da venda. Por sua vez, 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 dos referidos, inclusive dos 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, dos seus cônjuges. Conforme Formulário de Inicialização do Processo Imobiliário ([clique aqui](#)).

Pessoa Jurídica

- ✓ Cópia da Certidão Específica ou Ficha Cadastral completa, emitida pela Junta Comercial do Estado – validade de 90 dias após a emissão, contendo os dados da empresa, objeto social e histórico dos últimos arquivamentos.
- ✓ Ficha cadastral contendo o objeto social da empresa e histórico dos últimos arquivamentos. **Obs.:** Em alguns estados é possível emitir pelo site da Junta Comercial e em alguns casos, as empresas são registradas apenas no cartório de registro das pessoas jurídicas, nesse caso a certidão deverá 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 devidamente 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: esta certidão pode ser consultada no site da Receita Federal: ([clique aqui](#))

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

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

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



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Após a escolha do imóvel ou terreno, e negociação do valor a ser pago pelo mesmo, solicite ao proprietário os documentos deste (anexo) relativos ao imóvel e seu proprietário, e encaminhe para nós através do canal escolhido previamente. A documentação será analisada e nossa equipe entrará em contato para informar o resultado.

Caso não haja impedimento para a sequência do processo, será agendada avaliação do imóvel por empresa especializada através de engenheiro vinculado ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia).

Isso é necessário para assegurar você e o grupo de consórcio ao qual faz parte, de que o imóvel ou terreno está regularizado junto a prefeitura e seu valor de mercado é igual ou superior ao saldo devedor de sua cota. Para essa etapa será emitido um laudo de avaliação.

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

Processos envolvendo Transferência Patrimonial são permitidos apenas para imóveis urbanos. NÃO é permitido para imóveis rurais.

Importante - O Imóvel objeto de aquisição e / ou alienação deverá ter toda a documentação regularizada, sem débitos, e ainda conter o Título de Aquisição: escritura / contrato registrado no cartório de registro de imóveis competente e em nome dos atuais proprietários. A

Uso do FGTS

Caso opte por utilizar o FGTS, o crédito disponível e saldo do FGTS deverão ser usados exclusivamente para a compra de imóvel residencial urbano para moradia própria do trabalhador. Para mais informações sobre a utilização do FGTS na aquisição do seu imóvel, verifique as regras e demais detalhes no Anexo 2 ([clique aqui](#)).

CONTRATO

Instrumento Particular com força de Escritura Pública

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

Observação: Para a elaboração da minuta, a matrícula deverá estar atualizada.

- 1º A minuta será enviada via e-mail e deve ser lida com atenção por todos os envolvidos na operação, que deverão responder o e-mail informando que todos estão de acordo com o documento, ou apontando as alterações necessárias.
- 2º O UP Consórcios irá emitir o contrato, assinar e enviar via correio ao endereço indicado no e-mail de validação da minuta, juntamente com um kit de orientações.
- 3º Todos os envolvidos deverão assinar e reconhecer firma por autenticidade ou verdadeiro e rubricadas todas as páginas. O contrato deve ser encaminhado ao cartório de registro de imóveis competente para registro.
- 4º Encaminhar ao UP Consórcios 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).
- 5º Assim que o UP Consórcios recebe a via do contrato assinado e autenticado. A documentação é analisada e se estiver correta o pagamento será efetuado na conta do favorecido em até 5 dias úteis.

Importante: Não recomendamos a assinatura de compromissos ou de pré-contratos antes da aprovação da documentação do imóvel (3ª Fase). O UP Consórcios não se responsabiliza pelos prazos negociados entre as partes (vendedores e compradores).



COTA QUITADA

Se sua cota está quitada, pode receber o valor em espécie (após 180 dias da contemplação), solicitar a compra de um bem, quita ou amortizar um financiamento. Veja a baixo as regras:

Documentos para aquisição do bem – Cota Quitada

Pessoa física:

- ✓ Cópia simples do documento de identificação (RG ou CNH válido);
- ✓ Cópia simples do CPF, se não constar 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 paco antinupcial se houver);
- ✓ Cópia simples do comprovante bancário do vendedor.
- ✓

Pessoa jurídica:

- ✓ Cópia simples do documento de identificação (RG ou CNH válido);
- ✓ Cópia simples do CPF, se não 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 contendo o objeto social da empresa e histórico dos últimos arquivamentos. Validade de 90 dias;
- ✓ Cópia simples do comprovante bancário do vendedor.

Se partes representadas por procurador, deverá enviar:

- ✓ Cópia simples do documento de identificação (RG ou CNH válido);
- ✓ Cópia simples do CPF, se não constar o número no RG;
- ✓ Cópia simples da procuração atualizada no prazo máximo de 90 dias.
- ✓

Do imóvel:

- ✓ Matrícula atualizada do imóvel original com prazo de validade de 30 dias.

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 através da carta de crédito, grupo e cota, mencionar a forma de pagamento;
- ✓ Cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade;
- ✓ Contrato deve ter reconhecimento de firma das partes por autenticidade;
- ✓ Contrato deve ter assinatura com nome e RG e CPF de duas testemunhas (não precisam reconhecer firma);
- ✓ Contrato deve ter todas as páginas rubricadas por todas as partes;
- ✓ Contrato não poderá ter cláusula de arrependimento;
- ✓ Deve conter a informação de que o crédito para pagamento do bem imóvel será pago através do UP Consórcios.

Observações:

1. Quando houver diferença do valor disponível na cota para o valor do bem, e essa diferença for paga por financiamento. Só será permitido com apresentação do contrato do banco confirmando o pagamento da diferença.
2. Com instrumento particular, o pagamento só pode ser feito como reembolso para o cliente, quando o imóvel já estiver em seu nome, após a contemplação e com cópia autenticada da escritura.
3. O contrato não poderá ter cláusula de arrependimento.
4. Só é possível efetuar pagamento de bem financiado, com a apresentação do boleto de quitação e informação do banco que trata-se de quitação do bem em questão.

COTA QUITADA – AMORTIZAÇÃO OU QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO PRÓPRIO:

Para iniciar o processo é necessário:

- ✓ Carta autorizando o pagamento, informando seus dados, os dados do financiamento e o valor autorizado. **Essa carta deve vir assinada e com reconhecimento de firma por autenticidade. Modelo ([clique aqui](#));**
- ✓ Boleto para pagamento (Enviar o boleto com prazo de 5 dias úteis);
- ✓ Matrícula atualizada do imóvel original com prazo de validade de 30 dias;
- ✓ Apresentar documentação pessoal, seja pessoa física ou Jurídica, conforme citado nos Documentos para aquisição do bem – Cota Quitada.

COTA QUITADA – RECEBER EM ESPÉCIE

Se sua cota está quitada, pode receber o valor em espécie, solicitar a compra de um bem, quita ou amortizar um financiamento. Veja abaixo as regras:

Recebimento

Após 180 dias da contemplação.

Transferência

A cota não pode estar em processo de transferência.

Autorização de pagamento

Para que o UP Consórcios realize a liberação do crédito, é necessário que você preencha e assine a carta de autorização. Lembrando que o pagamento só pode ser feito para o consorciado.

Comprovante bancário

Dados bancários constando Banco/Agência/Conta e CPF ou CNPJ (Ex. cópia do cheque, cópia do cartão ou cabeçalho do extrato).

Contrato social

Necessário contrato social em caso de pessoa jurídica e documentação pessoal (RG/ CPF ou CNH de quem assina pela empresa).

Cópia simples

RG/CPF ou CNH (dentro da validade).

COTA QUITADA – CONSTRUÇÃO/RE-FORMA

O consorciado com a cota quitada pode utilizar o crédito para construir em terreno próprio, reformar ou ampliar imóvel próprio (residencial ou comercial).

Documentos necessários:

Para construção ou ampliação de área construída:

- ✓ Matrícula atualizada do imóvel, original, com prazo de validade de 30 dias;
- ✓ Cronograma físico-financeiro da obra, assinado por profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto com registro do Crea/Cau, respectivamente), e com 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 prazo de validade de 30 dias;
- ✓ Cronograma físico-financeiro da obra, assinado por profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto com registro do Crea/Cau, respectivamente), e com reconhecimento de firma por autenticidade da assinatura do engenheiro.

TAXAS E DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DO CONSORCIADO

Verifique aqui as taxas e despesas do processo imobiliário. Confira também em que momento deverão ser pagas:

Taxa de cadastro - Despesa decorrente da análise da capacidade contributiva do consorciado. Valor: 1% (um por cento) do valor do crédito vigente na data da contemplação, limitado ao valor vigente no ano (consulte o valor exato com nossa central de atendimento). Esse valor será descontado automaticamente do crédito disponível na data da contemplação.

Taxa de avaliação do imóvel - Despesa decorrente da avaliação de imóveis novos e usados, realizadas por empresa ou profissionais credenciados pela administradora. Valor: Será calculado de acordo com a localização do imóvel (cidade), tamanho (metragem) e tipo de imóvel (rural ou urbano). Para saber o valor que será cobrado, entre em contato com a central de atendimento.

ITBI (Imposto de transmissão de bens imóveis) - É o imposto cobrado pela prefeitura sempre que o imóvel sofrer mudança de titularidade. Deve ser pago pelo comprador do imóvel. O momento do pagamento do ITBI e o valor poderão ser verificados direto com prefeitura da cidade de localização. Seu consultor imobiliário irá te auxiliar nesse procedimento. Observação: O ITBI será devido somente nos processos em que houver aquisição, ou seja, transmissão de bens imóveis.

Custos com registro do contrato particular de compra e venda e alienação fiduciária - Conforme a legislação, no momento do registro do contrato é que ocorre a efetiva transferência da propriedade. Além da transferência da propriedade ocorre o registro da alienação fiduciária do imóvel para garantia do saldo devedor.

Será pago diretamente ao cartório de registro de imóveis competente. Para verificar o valor consulte o cartório de registro de imóveis onde o imóvel objeto da operação será registrado.

Custos com averbação do cancelamento da alienação fiduciária - Após a quitação do saldo devedor, o consorciado deverá providenciar o cancelamento da alienação fiduciária. Será pago diretamente ao cartório de registro de imóveis competente. Para verificar o valor consulte o próprio cartório.

Tarifa para uso do FGTS para aquisição / construção - Conforme previsto no manual de moradia da CEF (Caixa Econômica Federal) para verificar o manual ([clique aqui](#)). Os agentes financeiros poderão cobrar uma tarifa pela prestação de serviço referente à intermediação das operações de movimentação da conta vinculada do FGTS para aquisição de imóvel residencial/ construção.

Esse valor será pago diretamente ao agente financeiro responsável pela intermediação do FGTS.

Custos com processo de Substituição de Garantia - O consorciado deve efetuar pagamento da taxa de Substituição de garantia antes de iniciar o processo. Essa taxa será para custear a análise da documentação, emissão de certidões, emissão do contrato, etc.

ENVIO DE DOCUMENTOS PARA TRANSFERÊNCIA

A documentação solicitada deve ser enviada para o e-mail abaixo:

contemplados@upconsorcios.com.br



FASE 4

Aquisição do bem

Parabéns! Você planejou e conquistou o seu objetivo,
é hora de celebrar.





AQUISIÇÃO DO BEM

Com a documentação completa, o pagamento será efetuado e você poderá adquirir o seu bem.

Veja abaixo algumas informações importantes desta fase:

- ✓ No momento da efetivação do pagamento do crédito, a cota deverá estar com os pagamentos em dia.

Prazo

O processo de faturamento do bem tem prazo estimado de 60 dias, desde que a documentação de faturamento do cliente e do vendedor estejam completas.

Pagamento do crédito

Será liberado na conta do favorecido indicado no contrato, somente após o recebimento de uma via do contrato assinado, com reconhecimento de firma por autenticidade ou verdadeiro das partes, registrado no cartório de registro de imóveis competente acompanhado da matrícula contendo a alienação fiduciária e a compra e venda (quando houver).

Importante: O UP Consórcios não realiza pagamento a terceiros.

FASE 4 - AQUISIÇÃO DO BEM

Agora chegamos ao final do processo. É hora de aproveitar a sua aquisição!

Estamos muito felizes de fazer parte desse momento.

Esperamos estar presentes em suas próximas conquistas.

ANEXO 1

Construção e reforma

As fases do processo de utilização do crédito para construção / reforma serão as mesmas, porém, você deverá apresentar os documentos mencionados abaixo e **o pagamento será liberado em etapas, de acordo com cronograma físico / financeiro da obra.**

Confira abaixo as regras e documentos necessários:

Para construção ou ampliação de área construída:

- ✓ Cronograma físico/financeiro da obra assinado por profissional habilitado (engenheiro/arquiteto) e com reconhecimento de firma por autenticidade;
- ✓ Projeto arquitetônico
- ✓ Alvará de aprovação da prefeitura

Observação: O Cronograma deverá ser enviado conforme modelo, verifique no link abaixo:

Incluir box na cor da fase – alerta de atenção fora do box – texto abaixo:

Para reforma interna – Sem aumento de área construída:

- ✓ Cronograma físico da obra assinado por profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) e com reconhecimento de firma por autenticidade.

Confira abaixo as regras para construção e reforma no consórcio:

Para todos

- ✓ O Cronograma de obras deverá conter no mínimo 5 (cinco) etapas;
- ✓ A partir da segunda etapa do cronograma, a antecipação do pagamento deve ser efetuada mediante a entrega de Declaração original do engenheiro ou arquiteto responsável pela obra, conforme modelo ([clique aqui](#)), indicando a conclusão de cada etapa e acompanhada de 5 (cinco) fotos de cada etapa concluída;
- ✓ Durante o processo de liberação das etapas, será necessário fazer a avaliação de acompanhamento da obra, que será realizado pela empresa contratada pelo UP Consórcios. A taxa poderá ser debitada da carta de crédito, para isso, deve ser preenchida a autorização, conforme modelo ([clique aqui](#));
- ✓ 20% do crédito disponível serão retidos e liberados somente após a conclusão da obra e averbação da construção na matrícula do imóvel (regularização dos documentos do imóvel).

Importante: Nos casos de reforma interna (sem ampliação), os 20% retidos serão liberados após nova avaliação do imóvel confirmando a conclusão da reforma. (A avaliação será feita por empresa credenciada da administradora e o valor da taxa será descontado do crédito disponível).

ANEXO 2 FGTS

O que é FGTS ou Fundo de Garantia por Tempo de Serviço?

Depósito mensal, referente a um percentual de 8% do salário do empregado, que o empregador fica obrigado a depositar em uma conta bancária no nome do empregado que deve ser aberta na Caixa Econômica Federal.

Tem direito ao FGTS os trabalhadores urbanos e rurais, através do regime da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho).

O FGTS tem o objetivo de auxiliar o trabalhador, caso esse seja demitido, em qualquer hipótese de encerramento da relação de emprego, seja ela por motivo de doenças graves e até catástrofes naturais. O FGTS não é descontado do salário do empregado, e sim, uma obrigação do empregador.

Além disso, pode ser utilizado por trabalhadores empregados em regime da CLT que possuam saldo na conta do FGTS, para adquirir ou construir imóvel residencial para si.

Modalidades de uso em relação ao consórcio

Os recursos da conta vinculada do FGTS poderão ser utilizados junto ao consórcio nas seguintes situações:

- 1) Pagamento total ou parcial de lance ofertado em assembleia no caso da contemplação da carta de crédito;
- 2) Amortização e liquidação* do saldo devedor do consórcio, cujo bem já tenha sido adquirido/construído pelo consorciado para moradia.

*O consorciado contemplado que já adquiriu seu imóvel para moradia e se enquadra em todas as regras de uso do FGTS, poderá continuar utilizando o seu FGTS para amortização ou liquidação do seu saldo devedor. Este processo específico é feito diretamente pelo UP Consórcios.

Principais regras de uso do FGTS:

- ✓ O FGTS só poderá ser utilizado para aquisição ou construção de imóvel residencial urbano para moradia própria do trabalhador, desde que a conta vinculada a ser utilizada e a cota de consórcio sejam da mesma titularidade;
- ✓ O imóvel deve estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis responsável pela região;
- ✓ O imóvel tem que ser adquirido pelo consorciado com recursos da carta de crédito do consórcio;
- ✓ Caso o trabalhador seja titular de mais de uma cota (contrato) de consórcio, somente será admitida a utilização do saldo da conta vinculada para amortizar, liquidar ou abater parte das prestações, em relação àquelas cotas utilizadas na aquisição de um único imóvel;
- ✓ Nos casos de amortização, as prestações devem estar em dia na data da utilização do FGTS;

- ✓ A opção de pagamento do lance com recursos do FGTS não pode ser substituída por pagamento com recursos próprios;
- ✓ O consorciado contemplado por lance, com recursos do FGTS, se for demitido ou pedir demissão do emprego, deverá manter os recursos relativos ao lance na conta vinculada do FGTS. O saque ou a transferência dos recursos para outra conta implicará no cancelamento da contemplação.
- ✓ É proibida a transferência da cota contemplada com lance pago com recursos do FGTS, SALVO, se o cessionário se enquadrar nas regras de FGTS e o seu saldo atual seja suficiente para cobrir o valor de lance ofertado pelo cedente; O Cliente Não pode retirar o crédito em espécie, pois o mesmo fica condicionado à compra do imóvel.
- ✓ Os recursos oriundos da utilização do FGTS serão liberados para o vendedor do imóvel após o registro do “contrato com força de escritura” no cartório de registro de imóveis competente;
- ✓ O trabalhador titular da conta vinculada do FGTS deverá ter, no mínimo, 03 (três) anos de trabalho, consecutivo ou não, sob o regime do FGTS na mesma ou em diferentes empresas;
- ✓ A carta de crédito deve ter sido utilizada para aquisição de imóvel residencial urbano, não pode ter sido utilizada para aquisição de imóvel comercial, terreno, reforma ou liquidação de financiamento habitacional;
- ✓ Nos casos de utilização do FGTS para efetiva liquidação é admitida a existência de prestações em atraso;
- ✓ O valor máximo de avaliação do imóvel na data de aquisição, não pode exceder ao limite estabelecido para as operações do Sistema Financeiro da Habitação – SFH;
- ✓ O intervalo mínimo para utilização do FGTS em amortização ou liquidação de saldo devedor será de 2 anos entre cada movimentação, contados a partir da data da última amortização/liquidação procedida pelo mesmo trabalhador.

Para o uso, o imóvel deve localizar-se:

- ✓ No mesmo município onde o trabalhador exerça sua ocupação laboral;
- ✓ Nos municípios limítrofes a ele ou integrantes da mesma região metropolitana; ou no mesmo município onde o trabalhador comprove a sua residência há mais de um ano.

Impedimentos:

Não é permitido o uso dos recursos da conta vinculada do FGTS nas seguintes operações:

- ✓ O imóvel a ser adquirido não pode ter sido objeto de utilização do FGTS na aquisição / construção, nos últimos 03 (três) anos;
- ✓ Aquisição/Construção de imóvel comercial;
- ✓ Aquisição de terreno;
- ✓ Reforma ampliação e/ou melhoria de imóvel residencial ou comercial;
- ✓ Aquisição de moradia para familiares, dependentes ou terceiros;
- ✓ O titular da conta não poderá ser detentor de financiamento ativo do SFH - Sistema Financeiro da Habitação em qualquer parte do território nacional, na data de aquisição do imóvel, salvo de comprovar a quitação do financiamento, a alienação ou transferência do imóvel impeditivo para a utilização do FGTS;
- ✓ O titular da conta não poderá ser proprietário, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel no local de residência ou no local onde exerce a sua ocupação ou atividade principal, incluindo os municípios limítrofes ou integrantes da mesma região metropolitana, na data de aquisição do imóvel, salvo se comprovar a alienação ou transferência do imóvel impeditivo para utilização do FGTS;
- ✓ O valor máximo de avaliação do imóvel não pode ultrapassar o valor limite estabelecido para as operações do Sistema Financeiro da Habitação - SFH (R\$ 950 mil em São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Distrito Federal e para R\$ 800 mil nos demais Estados. Valor vigente em 25 / 11 / 2016, sujeito a alteração).

Importante:

- ✓ Conforme previsto no item 1.3 e 1.3.1 do manual de moradia todas as modalidades previstas na legislação para utilização de FGTS na moradia própria devem ser intermediadas por agente financeiro do SFH;
- ✓ As administradoras de consórcios poderão intermediar somente as operações de liquidação, amortização ou abatimento de prestação de financiamento habitacional;
- ✓ É de responsabilidade do consorciado o enquadramento nas respectivas condições normativas para utilização do FGTS na modalidade proposta, previstas no manual de moradia da Caixa Econômica Federal;
- ✓ A administradora não tem qualquer poder de interferência perante o órgão gestor dos recursos do FGTS, caso a liberação seja morosa ou impossibilitada. Caberá ao consorciado procurar qualquer Agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação para realização da operação.

Todas as regras de utilização do FGTS encontram-se no Manual do FGTS da Caixa Econômica Federal, para verificar [clique aqui](#).

ANEXO 3

Quitação de financiamento/consórcio

Você poderá utilizar o crédito do seu consórcio para a quitação de saldo devedor de financiamento de titularidade do próprio cliente, de acordo com a Carta Circular 3.432 publicada em 03 de Fevereiro de 2009, Cap. I, Incisos a, b e c e Lei nº 11.795 de Outubro de 2008 – Seção III, parágrafo 3º e cláusula contratual 25.2.

Essa quitação de financiamento pode ser realizada somente quando for 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 o procedimento de quitação através de carta de crédito do consórcio, porque a operação é prevista em Lei, sendo assim, para evitar negativas do processo, futuramente, entre em contato com o agente financeiro e informe que a quitação do débito do financiamento será através de crédito de consórcio e questione se o agente financeiro irá aceitar o procedimento.

Para dar andamento no processo, solicite ao agente financeiro, procuração devidamente constituída por instrumento público (feito em cartório), do gerente responsável que irá assinar o contrato e posição da dívida atualizada. O banco receberá a minuta para validação e deverá enviar junto à validação o boleto para pagamento da dívida.

Os contatos, intermediações, solicitação de documentos ao agente financeiro e prazos para a entrega desses é de total responsabilidade do consorciado, que deve acompanhar e monitorar o comportamento do agente financeiro. O consor-

ciado será orientado, e terá todo suporte necessário para essa intermediação, através do analista responsável pelo processo no UP Consórcios.

O analista do Departamento Imobiliário do UP Consórcios precisa ter o contato do responsável pela operação junto ao banco para verificar as condições de aceitação do mesmo, por isso, deve ser preenchido no Formulário de Inicialização do Processo Imobiliário ([clique aqui](#)), nome, telefone e e-mail do gerente do banco ou administradora de consórcio.

Importante: Sem o preenchimento dos dados do gerente do banco ou administradora de consórcio, o processo não poderá ser iniciado e será negado pela administradora.

Retenção do Crédito

Será retirado do crédito disponível, os valores referentes aos emolumentos (taxas, impostos) de Cartórios e ITBI (quando for o caso). Para receber a devolução, o consorciado deve efetuar os pagamentos e apresentar os recibos de tais despesas pagas e os mesmos serão devolvidos. Essa retenção é necessária para manter a segurança do processo, e a garantia do registro do título. Os emolumentos são estaduais e os valores aproximados serão disponibilizados pelo analista responsável pelo seu processo.

Tendo em vista que o valor dos custos (taxas, impostos) serão retiradas do crédito, o valor da dívida junto ao Agente Financeiro deve ser igual ou inferior ao valor do crédito disponível já descontado o valor dos emolumentos (quando houver).

ANEXO 4

Amortização e Liquidação

Critérios para utilização do FGTS para amortização, abater parte do pagamento das prestações e liquidação do saldo devedor. O Consórcio contemplado que já adquiriu seu imóvel para Moradia e se enquadra em todas as regras de uso de FGTS descritas abaixo, poderá continuar utilizando o seu FGTS para Amortização, abater parte do pagamento das prestações ou Liquidação do seu saldo devedor.

Conforme autorizado pelo Órgão Gestor do FGTS, somente este processo específico e nestas modalidades de liberação do FGTS, podem ser realizadas diretamente pelo UP Consórcios.

Regras:

- ✓ O imóvel deve ter sido adquirido pelo consorciado com recursos da carta de crédito do consórcio;
- ✓ O imóvel adquirido com a cota, deve ser o imóvel em que o consorciado reside, e de natureza apenas residencial;
- ✓ A cota de consórcio e o Imóvel residencial adquirido, devem estar em nome do trabalhador(res), titulares da conta vinculada a ser utilizada;
- ✓ A carta de crédito deve ter sido utilizada para aquisição de imóvel residencial urbano, não pode ter sido utilizada para aquisição de imóvel comercial, terreno, reforma ou liquidação de financiamento habitacional;
- ✓ A cota não pode ter sido utilizada para aquisição de terreno (com exceção de processos de construção junto ao UP Consórcios - já finalizados e com a residência já averbada na matrícula do imóvel);
- ✓ O imóvel deverá estar registrado no cartório de registros competente, em nome do trabalhador titular da conta vinculada a ser utilizada;
- ✓ Caso o trabalhador seja titular de mais de uma cota (Contrato) de consórcio, somente será admitida a utilização do saldo da conta vinculada, para amortizar, liquidar ou abater parte das prestações, em relação àquelas cotas utilizadas na aquisição de um único imóvel;
- ✓ Nos casos de Amortização, as prestações devem estar em dia na data da utilização do FGTS;
- ✓ Nos casos de utilização do FGTS para efetiva Liquidação é admitida a existência de prestações em atraso;
- ✓ O valor máximo de avaliação do imóvel, na data de aquisição, não pode exceder ao limite estabelecido para as operações do Sistema Financeiro da Habitação – SFH;
- ✓ O Titular da conta não poderá ser detentor de financiamento ativo do SFH - Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do território nacional, na data de aquisição do imóvel, salvo se comprovar a quitação do financiamento, a alienação ou transferência do imóvel impeditivo para a utilização do FGTS;
- ✓ O titular da conta não poderá ser proprietário, promitente comprador, usufrutuário ou cessionário de outro imóvel, no local de residência ou no local onde exerce a sua ocupação ou atividade principal, incluindo os municípios limítrofes ou integrantes da mesma região metropolitana, na data de aquisição do imóvel, salvo se comprovar a alienação ou transferência do imóvel impeditivo para utilização do FGTS;
- ✓ O trabalhador deverá contar com o mínimo de 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não;
- ✓ O intervalo mínimo para utilização do FGTS em Amortização ou liquidação de saldo devedor, será de 2 anos entre cada movimentação, contados a partir da data da última amortização/liquidação procedida pelo mesmo trabalhador.

Observações: Caso o cônjuge queira utilizar FGTS e não conste na cota, só poderá utilizar, se na data da aquisição do imóvel, o estado civil do consorciado constou como casado, no Instrumento particular/Escritura Pública de compra e venda. Nesse caso, o cônjuge deverá assinar Aditamento ao contrato, para que a cota fique em nome dos dois.



consórcios