

GUIA DO CONTEMPLADO

IMÓVEL



Índice

Objetivo do guia	3
Fase 1 - Relação de documentos	4
Documentação - pessoa física.....	5
Documentação - pessoa jurídica.....	8
Informações importantes.....	9
Envio de documentos.....	10
Fase 2 – Análise de crédito	11
Crédito aprovado.....	12
Crédito pendente.....	13
Devedor solidário.....	13
Fase 3 – Documentos para aquisição do bem	14
Escolha do bem.....	15
Pontos de atenção.....	16
Documentação do imóvel.....	17
Situações importantes.....	19
Documentos do(s) vendedor(es) e comprador(es).....	22
Avaliação do bem.....	27
Contrato.....	29
Cota quitada.....	30
Taxas e despesas de responsabilidade do consorciado.....	35
Envio de documentos.....	37
Fase 4 – Aquisição do bem	38
Prazos e pagamento.....	39
Anexo 1 – Construção e reforma	41
Anexo 2 – FGTS	43
Anexo 3 – Quitação do financiamento	49
Anexo 4 – Amortização e liquidação	51
Canais de atendimento	54
Glossário	55

Você foi contemplado!

Agora é a hora de pôr a champanhe para gelar, afinal, você está bem perto da realização do seu sonho. Exatamente por isso, a gente pede que leia, atentamente, esse guia que contém: os processos e os documentos necessários para acelerar a sua análise de crédito e o faturamento do seu bem.

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

Ah! 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 garantir seu futuro com tranquilidade, **preparamos um passo a passo bem simples para garantir a realização do seu sonho**. É menos burocracia, mas a gente precisa explicar o bê-á-bá da contemplação: dos documentos* à entrega do bem.

O primeiro passo é a análise de crédito automática, sendo aprovado, você precisa avançar 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 1 Relação de documentos

FASE 2 Análise de crédito

FASE 3 Documentos para aquisição do bem

FASE 4 Aquisição do bem

FASE 1 Relação de documentos

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

Relação de documentos

Pessoa física

Documentos pessoais (é obrigatório **um** dos documentos abaixo + a *selfie*)

Documento de identificação

- ✓ RG
- ✓ Carteira Nacional de Habilitação (CNH)
- ✓ Carteira das Forças Armadas (Minex, Miar, Mimar)
- ✓ Carteira do 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 válida, ou a justificativa da ausência desse documento no processo.

Selfie: é obrigatório o envio da *selfie* segurando o documento escolhido acima. Caso o seu cadastro seja aprovado automaticamente, você deve enviar a *selfie* no processo de faturamento.

Comprovante de endereço (é obrigatório **um** dos documentos abaixo)

- ✓ Conta de consumo (água, luz, gás, TV por assinatura ou telefone fixo). Deve estar em seu nome, ou no de um parente de primeiro grau (pai, mãe, cônjuge, irmão), desde que residam no mesmo endereço que você. O comprovante deverá **ser do mês atual**, ou anterior à data da solicitação de análise.
- ✓ Fatura de cartão de crédito que tenha bandeira
- ✓ Extrato atual do FGTS
- ✓ Boleto bancário do consórcio, desde que o cliente tenha pagado 6 (seis) ou mais parcelas.

Comprovantes de renda

Assalariado (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.**

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**
- ✓ 6 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 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)

- ✓ 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 últimos 3 meses

Obs: Caso o extrato seja emitido pela internet, encaminhe a foto do cartão da conta-corrente.

Funcionário público (Encaminhe um dos comprovantes abaixo)

- ✓ 3 últimos holerites | contracheques 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.**

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 meses e
- ✓ Extratos bancários dos últimos 6 meses com cartão da conta corrente

Motoristas de táxi | Transporte escolar e de passageiros

- ✓ Declaração de Imposto de Renda (IR) atual, com recibo de entrega. **Caso sua renda não seja passível de tributação, esse documento não será obrigatório.**
- ✓ Licença da Prefeitura (alvará)
- ✓ CRLV (Certificado de Registro e Licenciamento do Veículo) e CNH da categoria

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 últimos 6 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 últimos 6 meses e cópia do cartão da conta-corrente.

Profissional liberal

- ✓ 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 últimos 6 meses com cópia do cartão da conta-corrente.

Proprietário de imóveis | Locador (todos os documentos são obrigatórios)

- ✓ Declaração de Imposto de Renda (IR) último exercício, com recibo de entrega. **Caso sua renda não seja passível de tributação, esse documento não será obrigatório.**
- ✓ Extratos bancários dos últimos 6 meses
- ✓ 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 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 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.

Comprovante de endereço do mês atual, ou no máximo do mês anterior à solicitação de análise.

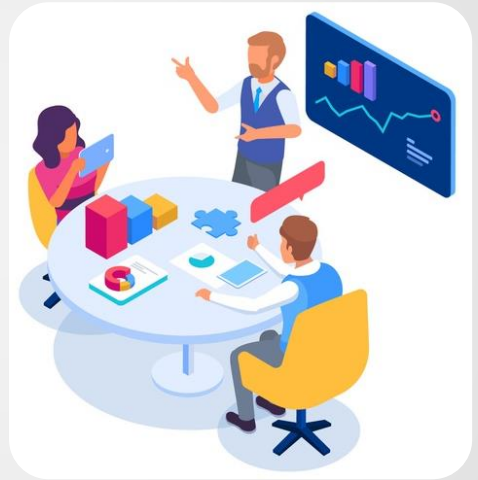
Extrato bancário emitidos por terminais bancários ou emitidos pela internet com **cópia do cartão da conta-corrente.**

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

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.



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.

Enviando seus documentos

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

App Consórcio Embracon

Site na área de **Cientes**





FASE 2 Análise de crédito

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

Análise de crédito

Aqui a gente reúne toda a documentação e analisa seus dados pessoais, validade, comprovação de renda, dentre outros.

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

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 SAC (Serviço de Atendimento ao Cliente).

Ah! Lembrando que você receberá um contato informando o *status* da análise, independentemente do resultado. E caso não receba em até 5 dias, fale com a gente pelo **SAC 4003-9999** ou **0800 889 0999**.

Não se esqueça de manter o seu cadastro sempre atualizado.

**Crédito
aprovado!**
**É hora de escolher o bem
que conquistou espaço
no seu coração.**

Ah! E fique tranquilo

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

A gente pode solicitar novos documentos, ou um **devedor solidário** (veja abaixo).

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

Análise 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:

- 1) Procure um devedor solidário (amigo, parente, alguém de sua confiança).
- 2) 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 3 Documentos para aquisição do bem

Agora que você escolheu a casa 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.

Aqui separamos a documentação necessária para essa fase e detalhes do processo.

Escolha o seu 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 estes bens:



✓ Bens imóveis

Você pode comprar a casa dos seus sonhos: nova, usada na cidade, praia ou campo ou 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** [aqui](#).



✓ Quitação de financiamento bancário ou consórcio

Com o consórcio, você pode transferir a sua dívida do financiamento bancário para a Embraccon e economiza 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** [aqui](#).



✓ 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 desse 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.



Este é o passo mais importante na jornada da contemplação

Você deve reunir a documentação do imóvel. Confira algumas informações importantes desse passo:

- ✓ Depois do nosso time analisar a documentação apresentada, se for necessário, a gente pode solicitar documentos complementares.
- ✓ Documentos incompletos e ilegíveis **não serão aceitos** nem analisados pela equipe de analistas imobiliários.
- ✓ A gente só inicia o processo imobiliário depois de você apresentar todos os documentos solicitados.
- ✓ **Lembretes importantes:** você deve apresentar a matrícula e a Certidão Negativa de Débitos Municipais do Imóvel para a gente iniciar 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 sua responsabilidade, ou do vendedor do imóvel.
- ✓ Todos os documentos das partes envolvidas têm de 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**, 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 com gente pela central de atendimento.
- Depois de preencher o formulário, você deve imprimir, assinar e enviar esse documento junto com todos os que foram solicitados.
- Em breve, você irá receber um contato de uma **assessoria especializada no processo imobiliário**, que te dará todo suporte para comprar o seu bem e sair feliz da vida.

Documentação do imóvel

Anota aí 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 enviá-la 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.).

Documentação do imóvel – 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 de Débitos (CND) municipais (referente a impostos e taxas municipais), validade de 30 dias a partir da data de emissão, quando não estiver declarado o prazo no documento.

Recado importante: todos os documentos acima são emitidos pelas prefeituras (em 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 / 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 no **Anexo 1** [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 [este modelo](#).

Recado importante: quando a declaração for emitida pela administradora do condomínio, o documento deve estar 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 [aqui](#).

Documentos do(s) vendedor(es) e comprador(es)

Pessoa física

Esse é o momento que você deve apresentar **a documentação de todos os envolvidos**: consorciado / 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 fará com que o processo seja negado ou autorizado, conforme análise.

Estes são todos os documentos necessários:

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

Aqui vale uma dica importante: você pode consultar essa certidão no site da Receita Federal [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 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).

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 + o comprovante do estado civil (certidão de nascimento de ambos).
- Cópia simples do comprovante de residência (conta de água, luz, telefone fixo, TV por assinatura ou gás).

Recado importante:

São necessárias 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.

Recado importante 2:

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.

Pessoa física

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, a gente não realiza pagamento referente à compra e venda do imóvel para terceiros nem 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:

Microempreendedor Individual (MEI): atualmente, nenhum Registro de Imóveis do País faz e aceita o registro da compra de imóveis para MEI (com o CNPJ), por não ter personalidade jurídica.

Microempresa: o Cartório de Imóveis da cidade deverá ser consultado se fará o registro do contrato de compra e venda do imóvel, já que 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, eis 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.

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 [aqui](#).

Nos casos em que a 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 na Junta Comercial.

Avaliação do imóvel

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 a você e ao 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 olha só: para essa etapa, um laudo de avaliação é emitido.

Avaliação do imóvel

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 vale para imóveis rurais.

Recado importante: a casa que for comprar e/ou para alienação deve ter toda a documentação regularizada, sem débitos.

Ah! E precisa conter também o **Título de Aquisição:** escritura / contrato registrado no cartório de registro de imóveis e que esteja no nome dos atuais proprietários.

Processos envolvendo Transferência Patrimonial são permitidos apenas para imóveis urbanos. **Não** são permitidos para imóveis rurais.

Imóvel Rural

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

FGTS

Se você optar 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.

Ei! Você 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 elaborar a minuta, a matrícula deve estar atualizada.

Passo a passo

- 1)** 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.
- 2)** A Embrakon 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.
- 3)** 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.
- 4)** Encaminhar para a Embrakon 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).
- 5)** Assim que a Embrakon 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: a gente não recomenda assinar compromissos ou pré-contratos antes da aprovação da documentação do imóvel (3ª fase). A Embrakon 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, 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 dele na aquisição/construção, sendo necessário entrar em contato com o agente financeiro para fazer a liberação do FGTS.

Dá sua uma olhada nas **regras a seguir**.

Documentos para comprar a sua casa

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.
- ✓ Cópia simples da procuração atualizada no prazo máximo de 90 dias.

Do imóvel

✓ Matrícula atualizada original com 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 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 + nome, RG e CPF de duas testemunhas (não precisam reconhecer firma).
- ✓ Contrato com todas as páginas rubricadas por todas as partes.
- ✓ Contrato **não pode ter cláusula de arrependimento**.
- ✓ Deve conter a informação de que o crédito para pagamento do bem imóvel será pago pela Embracon.

Observações importantes

1) 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**.

2) 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.

3) O pagamento de bem financiado é feito apenas com a apresentação do boleto de quitação + a informação do banco que se trata de quitação do bem escolhido para compra.

Cota Quitada – 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.

Ah! Você deve assinar essa carta e reconhecer de firma por autenticidade. Confira o modelo [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).

Cota Quitada – Construção/Ampliação/Reforma

Para iniciar o processo, você precisa enviar todos documentos do proprietário do imóvel e:

- ✓ Carta autorizando o pagamento, com seus dados, os dados do financiamento e o valor autorizado.

Ah! Você deve assinar essa carta e reconhecer de firma por autenticidade. Confira o modelo [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).

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 180 dias da contemplação.

Transferência

A cota **não pode** estar em processo de transferência.

Autorização de pagamento

Para que a Embrakon libere o seu crédito, você deve preencher e assinar a carta de autorização. **Detalhe importante:** o pagamento só pode ser feito para o consorciado.

Comprovante bancário

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

Contrato social

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

Cópia simples

RG / CPF ou CNH (dentro da validade).

Cota quitada – 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 consorciado

Essas são as taxas e despesas do processo imobiliário.

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). A gente desconta esse percentual, automaticamente, do crédito disponível na data da contemplação.

Taxa de avaliação do imóvel: vale para avaliar imóveis novos e usados, é sempre realizada por empresa ou profissional credenciado pela Embracon.

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 direto com Prefeitura da cidade da sua casa. Aqui você pode contar com seu consultor imobiliário para esse procedimento.

Importante: esse imposto só vale nos processos de compra, ou seja, transmissão de bens imóveis.

Taxas e despesas de responsabilidade do consorciado

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.

Enviando a documentação

Você precisa enviar todos os documentos de duas formas:

Pela filial: vá a filial mais próxima e leve todos os documentos originais. Consulte [aqui](#) os endereços.

Pelos Correios: mande para a gente por **Sedex**.

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

Este é o endereço para envio

A / C Departamento Imobiliário

GRUPO _____ **COTA** _____

Alameda Europa, 150 | Polo Empresarial Tamboré

Santana de Parnaíba - SP | CEP 06543-325

Dica: você pode acompanhar o andamento da entrega enviando para a gente por Sedex.

Importante: nos processos da região **Sul**, você deve enviar a para a Unidade Curitiba.



FASE 4 Aquisição do bem

Uau! Você planejou com tranquilidade e realizou seu sonho. Agora é hora de comemorar e manter aquele sorriso bonito.

Aquisição do bem

Fase 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.

A gente ainda tem algumas informações importantes para você. Olha só:

- ✓ 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 e só depois que a gente receber 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 Embrakon não faz pagamento a terceiros.

E o fim chegou. Vencemos todas as fases da contemplação. **Agora é com você:** curtir o sonho realizado, escrever novas histórias e manter esse sorriso bonito para o mundo.

A gente também tá feliz da vida e celebra com você essa conquista memorável.

Vê se não se esquece da gente, tá? Pensou num sonho novo, vem dividir com a gente!

E conte sempre com a gente, sempre! ;)



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.

Dá uma olhada nas 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, que a gente disponibilizou 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.

Estas são 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 + 5 fotos de cada etapa concluída**.

Veja o modelo [aqui](#)

Anexo 1 – Construção e reforma

- Durante o processo de liberação das etapas, é preciso fazer a **avaliação de acompanhamento da obra**. Ela é realizada por empresa contratada pela Embracon.

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

- 20% do crédito disponível é retido e liberado apenas depois de concluir a obra 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 a término da reforma.

Ah! Essa avaliação é feita por empresa credenciada da Embracon 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 em 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 aqui algumas situações em que você pode contar com os recursos do seu FGTS no consórcio:

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

*Aqui vale apenas para consorciado 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.

Anexo 2 – FGTS

Aqui 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 sua**, cliente Embracon.
- O imóvel precisa estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis responsável pela região.
- Você precisa ter comprada 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 o 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**.

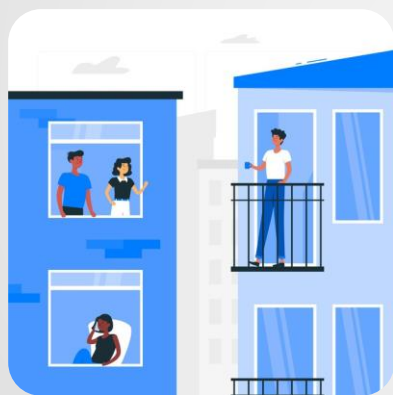
Anexo 2 – FGTS

- Além disso, como falamos, 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.

Anexo 2 – FGTS

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 a sua residência há mais de um ano.



Anexo 2 – FGTS

O que não vale

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 a 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.

Anexo 2 – FGTS

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 Embracon, 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 Embracon 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 de financiamento / consórcio

Você pode usar o crédito do seu consórcio para a quitar seu saldo devedor de financiamento, de acordo com a **Carta Circular 3.432 publicada em 3 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 ele 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 pelos prazos para a entrega. E também por acompanhar e monitorar o comportamento do agente financeiro.

Anexo 3 – Quitação de financiamento / consórcio

Ah! O nosso analista, responsável pelo processo aqui na Embracon, 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 Embracon.

Recado importante

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

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. A gente fica como 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 descontados os valores das taxas e dos 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

É possível fazer a amortização com o uso do FGTS seguindo as regras da Caixa econômica. É importante lembrar que a Embracôn não realiza o processo de amortização com o FGTS diretamente, é necessário acionar um agente financeiro. Para esclarecer possíveis dúvidas você pode acionar o SAC no telefone 4003.9999 ou enviar um e-mail para: relacionamento@embracon.com.br.

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 reside e que seja apenas para moradia.
- A cota de consórcio e o imóvel comprado devem estar **em seu nome, ou no daqueles 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 Embracôn, 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.

Anexo 4 – Amortização e Liquidação

+ Regras

- 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 a 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.

Anexo 4 – Amortização e Liquidação

+ Regras

- 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 estiver 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 clientes. Por isso, a gente te deixa bem à vontade para falar com o nosso time pelos nossos Canais de Atendimento.

SAC 24h e Autoatendimento

4003-9999 ou 0800 889 0999

E-mail

contemplado@embracon.com.br

Deficiência Auditiva | Fala

0800 886 0006 ou SMS (11) 97108-3280

Filial de Atendimento mais próxima, confira os endereços [aqui](#).

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. Consorciado: participante de grupo de consórcio e proprietário de cota.

8. Reconhecimento de assinatura por autenticidade ou verdadeiro: realizado para garantir mais segurança, como: 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 atestará que esteve presente, identificou-se e assinou o documento.

9. 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.

Consórcio

Embracon

PORQUE SONHAR NÃO TEM LIMITES

