

Consórcio de **imóveis**

CAIXA
seguradora

Orientações para o Consorciado Contemplado

Comprar imóvel na planta



www.caixaseguradora.com.br



CONHEÇA O PASSO-A-PASSO PARA A UTILIZAÇÃO DO SEU CRÉDITO

Sumário

1. Principais orientações	2
1.1 É bom saber.....	2
2. Registro da solicitação	3
2.1 Como acessar o ambiente online da Caixa Seguradora para registrar a solicitação:	3
3. Acompanhe as solicitações de uso do crédito	5
4. Processo de análise da solicitação	7
4.1 Emissão do contrato de formalização do processo	8
4.2 Pagamento ao vendedor	9
5. Situações especiais	9
5.1 Uso de recursos da conta vinculada ao FGTS.....	9
5.2 Representação por procuração.....	9
5.3 Imóvel sob regime de aforamento.....	10
5.4 Espólio, interdito ou menor	10
6. Substituição de garantia	11



Parabéns pela sua contemplação! Nós ficamos muito felizes por cuidar de suas conquistas.

1. PRINCIPAIS ORIENTAÇÕES

Essa Cartilha é destinada aos consorciados que desejam utilizar a Carta de Crédito para:

✓ **Comprar imóvel na planta**

1.1 **É BOM SABER**

Destacamos abaixo alguns critérios e recomendações que são fundamentais para que você possa utilizar sua Carta de Crédito com rapidez e segurança.

- É importante que você não assuma nenhum compromisso envolvendo prazo ou repasse de valores antes da conclusão das análises, pois a liberação do crédito depende das aprovações financeira e cadastral das partes envolvidas e da avaliação do imóvel.
- Para registrar a solicitação de uso do crédito, você deve realizar o preenchimento correto das informações de todas as partes envolvidas, dos dados do imóvel e enviar os documentos completos, dentro da validade e de acordo com as especificações desta cartilha. Se após o registro você precisar alterar os dados do imóvel ou de algum dos envolvidos, a solicitação será cancelada, sendo necessário o registro de uma nova solicitação.
- O uso do crédito de consórcio é limitado ao valor de avaliação atribuído pelo engenheiro ou ao valor de compra de venda, o que for menor.
- **Custos de sua responsabilidade:**
 - ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis: Para as operações de Compra e Venda de Imóvel haverá a incidência do ITBI. Para informações quanto à alíquota e ao pagamento, procure a Prefeitura do município do imóvel.
 - Despesas Cartorárias: Você poderá consultar este custo no Cartório de Registros de Imóveis e no Cartório de Notas em que o imóvel está localizado.
 - Serviços da Administradora: Consulte em nosso site www.caixaseguradora.com.br os valores das tarifas cobradas por tipo de serviço, conforme previsto no Contrato de Adesão. Acesse a página de Consórcios, menu “Como usar o seu consórcio” e selecione a opção “Tarifas”.
- **Garantia**: Conforme previsto em contrato, o imóvel na planta não é aceito como garantia. Portanto, você deverá disponibilizar um outro imóvel urbano regularizado, livre de ônus e de valor compatível com o saldo devedor para ser alienado em favor da Administradora Caixa Consórcios, como garantia do saldo devedor desta operação.
O imóvel dado em garantia será avaliado por engenheiro credenciado pela Administradora Caixa Consórcios, que irá verificar a regularidade e atribuir um valor de avaliação.
- A formalização do processo é realizada por meio de um Instrumento Particular que tem poder de Escritura Pública.

2. REGISTRO DA SOLICITAÇÃO

Veja abaixo o resumo de todos os passos do processo:

2.1 COMO ACESSAR O AMBIENTE ONLINE DA CAIXA SEGURADORA PARA REGISTRAR A SOLICITAÇÃO:

Para solicitar o uso do crédito você deve ter em mãos as informações e os documentos completos dos envolvidos (consociado(s), imóvel e vendedor(es)), para, então, seguir os passos abaixo:

- Acesse o menu “**Serviços ao Cliente**”, disponível no site www.caixaseguradora.com.br.
- Após efetuar o login, acesse a opção “*Solicitar o uso do crédito para compra do bem*” na lista de serviços.

Selecionar o Crédito

- Selecione a(s) cota(s) contemplada(s) que você deseja utilizar no pedido de utilização de crédito.
- Indique para qual finalidade o crédito será utilizado, baixe a cartilha do consorciado para realizar a leitura completa e, então, clique no botão “Continuar”.



É bom saber!

É possível somar créditos de cotas contempladas para uma mesma finalidade. Se esta é a sua opção, selecione quais deseja usar.

	Grupo	Cota	Data de contemplação	Crédito contratado	Crédito disponível	Observação
<input checked="" type="checkbox"/>	0000	000	00/00/0000	R\$ XXX.XXX,XX	R\$ XXX.XXX,XX	
<input type="checkbox"/>	0000	000	00/00/0000	R\$ XXX.XXX,XX	R\$ XXX.XXX,XX	
<input type="checkbox"/>	0000	000	00/00/0000	R\$ XXX.XXX,XX	R\$ XXX.XXX,XX	
Total do crédito disponível selecionado:						R\$ XXX.XXX,XX

Você vai usar o crédito para:

Selecione

Selecione

COMPRAR IMÓVEL NA PLANTA

Informar dados

Preencha todos os campos com os seus dados, os dados do imóvel que será adquirido, os dados do(s) vendedor(es) e os dados do imóvel que será dado em garantia. E certifique-se de que todas as informações estão corretas e são verdadeiras, pois, após aprovação das análises, elas serão utilizadas na elaboração do contrato.

- Seus dados:** Serão solicitados dados pessoais, endereço completo, dados bancários e informações profissionais.

Se você estiver sendo representado por um procurador, ao final deste cadastro você deverá selecionar a opção que indica o procurador e preencher o cadastro que será solicitado.

- Dados do imóvel na planta:** Preencha os campos com os dados do imóvel que será adquirido, o valor de aquisição e indique se parte do valor será pago com recursos próprios.

Devido ao imóvel na planta não ser aceito como garantia, na sequência você deverá preencher os dados do imóvel urbano que será dado em garantia do saldo devedor.

- g. **Dados do imóvel dado em garantia:** Preencha os campos com os dados do imóvel urbano que será dado em garantia e os dados do proprietário deste imóvel. Informe também o contato e horário para que nosso engenheiro realize vistoria.
- h. **Dados do vendedor:** Serão solicitados endereço completo, os dados pessoais (ou empresariais, quando se tratar de Pessoa Jurídica) e os dados bancários. Se houver mais de 1 (um) vendedor, todos deverão ser cadastrados. Para isso, basta clicar na opção "+Adicionar vendedor" que será aberto o campo para o novo cadastro.
Se o(s) vendedor(es) estiver(em) sendo representado(s) por um procurador, ao final deste cadastro você deverá selecionar a opção que indica o procurador e preencher o cadastro que será solicitado.
- i. **Outras informações:** Se houver sobra de crédito, você poderá solicitar o ressarcimento de despesas referentes ao registro em cartório, limitado a 10% do valor do crédito, conforme condições contratuais. Para isso, indique neste momento a opção desejada.



Importante:

- Caso você inicie o preenchimento, mas decida concluir em outro momento, você poderá a qualquer momento clicar na opção "Fazer depois". Dessa forma, as informações preenchidas até a etapa anterior ficarão salvas e você poderá continuar posteriormente a partir da etapa em que parou.
- Ao clicar em "continuar" as informações preenchidas ficarão salvas e não será possível alterar.

Mas Atenção: As informações salvas ficarão armazenadas por até 20 dias contados da data em que o preenchimento foi iniciado. Após esse prazo, o pedido será excluído e você deverá iniciar uma nova solicitação.

Enviar documentos

Preparação dos documentos:

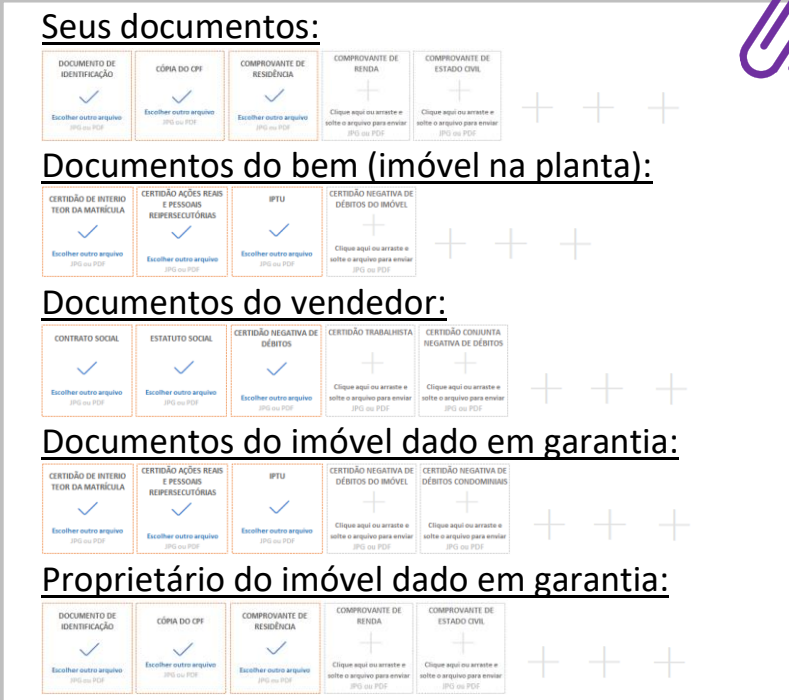
Você deve reunir por completo e digitalizar individualmente cada tipo de documento necessário para:

- Sua análise de crédito.
- Análise do imóvel que será adquirido.
- Análise do vendedor.
- Análise do imóvel que será dado em garantia.
- Análise do proprietário do imóvel dado em garantia.



[CLIQUE AQUI PARA FAZER O DOWNLOAD DA RELAÇÃO COMPLETA DE DOCUMENTOS](#)

- j. Após reunir todos os documentos necessários, você precisará anexar uma foto ou a cópia digitalizada e legível de cada arquivo, no campo correspondente a cada tipo de documento, conforme exemplo a seguir:



Seus documentos:

DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO ✓ Escolher outro arquivo JPG ou PDF	CÓPIA DO CPF ✓ Escolher outro arquivo JPG ou PDF	COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA ✓ Escolher outro arquivo JPG ou PDF	COMPROVANTE DE RENDA + Clique aqui ou arraste e solte o arquivo para enviar JPG ou PDF	COMPROVANTE DE ESTADO CIVIL + Clique aqui ou arraste e solte o arquivo para enviar JPG ou PDF	+ + +
---	---	--	---	--	-------

Documentos do bem (imóvel na planta):

CERTIDÃO DE INTERDITÓRIO DA MATRÍCULA ✓ Escolher outro arquivo JPG ou PDF	CERTIDÃO AÇÕES REAIS E PESSÓAS REPERSECUTORIAS ✓ Escolher outro arquivo JPG ou PDF	IPTU ✓ Escolher outro arquivo JPG ou PDF	CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL + Clique aqui ou arraste e solte o arquivo para enviar JPG ou PDF	+ + +
--	---	---	---	-------

Documentos do vendedor:

CONTRATO SOCIAL ✓ Escolher outro arquivo JPG ou PDF	ESTATUTO SOCIAL ✓ Escolher outro arquivo JPG ou PDF	CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ✓ Escolher outro arquivo JPG ou PDF	CERTIDÃO TRABALHISTA + Clique aqui ou arraste e solte o arquivo para enviar JPG ou PDF	CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA DE DÉBITOS + Clique aqui ou arraste e solte o arquivo para enviar JPG ou PDF	+ + +
--	--	---	---	--	-------

Documentos do imóvel dado em garantia:

CERTIDÃO DE INTERDITÓRIO DA MATRÍCULA ✓ Escolher outro arquivo JPG ou PDF	CERTIDÃO AÇÕES REAIS E PESSÓAS REPERSECUTORIAS ✓ Escolher outro arquivo JPG ou PDF	IPTU ✓ Escolher outro arquivo JPG ou PDF	CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO IMÓVEL + Clique aqui ou arraste e solte o arquivo para enviar JPG ou PDF	CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS + Clique aqui ou arraste e solte o arquivo para enviar JPG ou PDF	+ + +
--	---	---	---	--	-------

Proprietário do imóvel dado em garantia:

DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO ✓ Escolher outro arquivo JPG ou PDF	CÓPIA DO CPF ✓ Escolher outro arquivo JPG ou PDF	COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA ✓ Escolher outro arquivo JPG ou PDF	COMPROVANTE DE RENDA + Clique aqui ou arraste e solte o arquivo para enviar JPG ou PDF	COMPROVANTE DE ESTADO CIVIL + Clique aqui ou arraste e solte o arquivo para enviar JPG ou PDF	+ + +
---	---	--	---	--	-------

- k. **Pronto!** Após finalizar a solicitação, automaticamente será gerado um número de protocolo para que você possa acompanhar o andamento das análises.

Fale com a gente: A qualquer momento, se precisar de algum esclarecimento, converse com um dos nossos atendentes pelo Chat online.

3. ACOMPANHE AS SOLICITAÇÕES DE USO DO CRÉDITO

Para acompanhar o andamento das análises já iniciadas ou dar continuidade ao registro de pedidos que ficaram pendentes, basta acessar a página de acompanhamento de solicitações da seguinte forma:

1. Acesse o menu “**Serviços ao Cliente**”, disponível no site www.caixaseguradora.com.br.
2. Após efetuar o **login**, acesse a opção “**Acompanhar solicitações realizadas após 18/05/2020**” na lista de serviços.



SEU CONSÓRCIO

Acompanhar Solicitação

Acompanhar solicitações realizadas antes de 18/05/2020
Acompanhar solicitações realizadas após 18/05/2020


✓ Solicitações não finalizadas

Nesta opção, você continua o preenchimento da sua solicitação. É possível inserir os dados e anexar os documentos que faltaram.

Data de abertura	Opção de uso do crédito	Valor do crédito solicitado	Solicite a ação desejada
00/00/0000	COMPRAR IMÓVEL NA PLANTA	R\$ XXX.XXX,XX	Continuar pedido 







✓ Solicitações em andamento

Nesta opção, você acompanha o andamento das suas solicitações. É possível visualizar os resultados das análises e consultar notificações sobre eventuais pendências.

Data de abertura	Protocolo	Opção de uso do crédito	Valor do crédito disponível	Status	Solicite a ação desejada
00/00/0000	00000001	COMPRAR IMÓVEL NA PLANTA	R\$ XXX.XXX,XX	Em análise	Acompanhar pedido 



Ao clicar em [Acompanhar pedido](#) você poderá visualizar a linha do tempo que indica em qual fase o processo se encontra.

Número do protocolo	Opções de uso do crédito	Valor do crédito solicitado
00000001	COMPRAR IMÓVEL NA PLANTA	R\$ xxx.xxx,xx
		
Análise de documentos	Análise de crédito	Análise do imóvel
		
Análise do vendedor	Formalização do processo	Pagamento
Em andamento		

[↓ Enviar documentos complementares](#)

[Complementar informações](#)

[↓ Enviar documentos complementares](#)

Caso a Administradora identifique a necessidade de documentos complementares para concluir as análises, informaremos por meio da caixa de diálogo localizada abaixo da *linha do tempo* e habilitaremos neste mesmo local o botão para que você anexe individualmente os documentos solicitados.

[Complementar informações](#)

Após o registro da solicitação, caso você precise comunicar ao analista sobre alguma informação relevante para continuidade do processo ou sobre a eventual necessidade de mudança em dados informados anteriormente, clique no campo “Complementar informações” para enviar a mensagem desejada.

Mas atenção: Sua mensagem não será respondida de imediato, mas responderemos o mais rápido possível.

✓ Acompanhar histórico

A qualquer momento você poderá acessar a linha do tempo e acompanhar o histórico de informações registradas sobre o andamento das análises.

✓ Documentos para você

Sempre que a Administradora precisar compartilhar com você algum documento, modelo de declaração ou boleto para pagamento de taxas do processo, encaminharemos uma cópia para o seu e-mail e também a disponibilizaremos para *download* no box de Documentos, conforme exemplo a seguir:

Acompanhar meu pedido

2 de outubro, 2019
VOCÊ - Ok. Consegui acessar e já realizei o envio.

1 de outubro, 2019
ESPECIALISTA - Ok. Acabei de disponibilizar para você um box para anexo de documento complementar. Basta clicar no botão "Enviar documentos complementares", localizado aqui em cima e realizar o upload do anexo.

30 de setembro, 2019
VOCÊ - Exatamente. Apenas 1. A cópia da certidão de inteiro teor do imóvel.

27 de setembro, 2019
ESPECIALISTA - Olá! Foi apenas 1 dos arquivos que você precisou dividir?

27 de setembro, 2019
VOCÊ - Olá! Fiz o envio da documentação completa e de acordo com as orientações da cartilha. No entanto, um dos arquivos, que contém diversas páginas, ficou muito pesado e não foi possível digitalizar em um único arquivo de 7MB. Por isso precisei dividir em 2 arquivos. Como faço para enviar a parte que ficou faltando?

Documentos para você

[contrato.pdf](#)
[boleto taxa.pdf](#)
[declaração modelo.pdf](#)

*Mensagens ilustrativas



4.

PROCESSO DE ANÁLISE DA SOLICITAÇÃO



Análise dos documentos

A Administradora Caixa Consórcios providenciará as análises a seguir, após o recebimento da documentação completa e em conformidade.



Análise de crédito

Os critérios da política de crédito levam em conta o comprometimento da sua renda em relação ao **total de parcelas** pagas mensalmente na Administradora Caixa Consórcios, o histórico do seu comportamento de crédito na Administradora Caixa Consórcios e no mercado e a existência de restrições no seu cadastro. As análises feitas consideram:

- As informações prestadas no cadastro da solicitação.
- A documentação encaminhada mediante verificação da autenticidade.
- O resultado de pesquisas e dados de agências de classificação especializadas.

Ressaltamos que a decisão da Administradora Caixa Consórcios, com base nas análises, visa garantir os interesses do grupo.



Análise
do imóvel

Imóvel objeto da aquisição: Será analisada a regularidade dos documentos do imóvel na planta e verificado o valor de compra e venda negociado junto à construtora.



Análise do
vendedor

Será verificada a existência de restrições no cadastro do(s) vendedor(es) que possam comprometer o imóvel, objeto da aquisição.



Análise
do imóvel

Imóvel objeto da garantia: Será analisada a regularidade dos documentos do imóvel que será dado em garantia e será realizada a vistoria por um engenheiro credenciado pela Administradora, que emitirá um Laudo de Avaliação.



Proprietário
da garantia

Será realizada a verificação no cadastro do(s) proprietário(s) do imóvel que será dado em garantia, para certificar que não haja restrições que comprometam o imóvel.

Entraremos em contato e formalizaremos por e-mail um posicionamento sobre o resultado de cada análise. Além disso, você também pode acompanhar o andamento das análises pelo site www.caixaseguradora.com.br, no menu “Acompanhamento da solicitação”. O prazo previsto para conclusão do parecer é de até 15 dias úteis.

4.1 EMISSÃO DO CONTRATO DE FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO



Emissão
do contrato

Após a conclusão das análises com parecer favorável, a Administradora Caixa Consórcios irá emitir o contrato de formalização - **Instrumento Particular** com força de Escritura Pública –, que deverá ser levado à registro no cartório no Cartório de Registro de Imóvel que possui o histórico do imóvel.

Ao receber o Instrumento Particular, você deverá:

- Assinar, colher as assinaturas do(s) vendedor(es) e demais envolvidos, e reconhecer firma da assinatura por autenticidade, presencialmente no Cartório.
- Levar o Instrumento Particular para registro no Cartório de Registro de Imóveis que possui o histórico do imóvel em questão.
- Encaminhar para o endereço indicado pela Administradora, exclusivamente pelos Correios, uma via do Instrumento Particular registrado e a matrícula de inteiro teor do imóvel dado em garantia atualizada constando a alienação em favor da CAIXA CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS.



ENDEREÇO PARA ENVIO DE DOCUMENTOS À ADMINISTRADORA:

DESTINATÁRIO: CAIXA CONSÓRCIOS

CAIXA POSTAL, Nº 10824, QUADRA 6, BLOCO A, LOJA 246, AGÊNCIA AGF SCS.

CEP: 70.306-970.

Importante: O custo com a postagem é de sua responsabilidade. Recomendamos o envio com modalidade de rastreamento, pois não nos responsabilizamos por extravios.

4.2 PAGAMENTO AO VENDEDOR



Pagamento

O pagamento será efetuado ao vendedor em até 05 (cinco) dias úteis após o dia do recebimento na Administradora Caixa Consórcios de **1 (uma) via original do Contrato Registrado, 1 (uma) via original ou cópia autenticada do inteiro teor da matrícula atualizada** — onde deve constar, obrigatoriamente, a alienação fiduciária à CAIXA CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS —, e **o termo de unificação de cotas, quando houver.**

5. SITUAÇÕES ESPECIAIS

5.1 USO DE RECURSOS DA CONTA VINCULADA AO FGTS

No caso de utilização de recursos da conta vinculada ao FGTS, você deve se enquadrar nas normas vigentes do Fundo. Para detalhamento das normas de utilização, antes de iniciar o processo, você deverá comparecer a uma agência da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Após manifestação da sua intenção de uso do Fundo, junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, você deve solicitar à agência o registro do **pedido de utilização da Carta de Crédito**, para as providências da Administradora Caixa Consórcios.

Ressaltamos que a liberação do uso dos recursos do Fundo é de responsabilidade da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e que o saque do recurso deve ocorrer antes do registro do contrato.

5.2 REPRESENTAÇÃO POR PROCURAÇÃO

Na hipótese de o contrato ser assinado por um representante do consorciado ou do vendedor, é preciso enviar a procuração formalizada por instrumento público contendo poderes específicos para aquisição do imóvel e todos os poderes para comprar, alienar fiduciariamente e assinar instrumentos particulares de compra e venda com força de Escritura Pública perante a Administradora.

Deve ser encaminhada, juntamente com a procuração, a seguinte documentação **original e digitalizada** (não serão aceitas cópias digitalizadas):

- a. **CPF das partes**, caso não conste a menção do número nos documentos oficiais de identificação.
- b. **Documento de identificação das partes.**
- c. **Certidão da Procuração**, emitida pelo Cartório de Notas nos últimos 30 dias, comprovando a validade da procuração.

Para os casos de Procuração lavrada no exterior: deve ser apresentada por instrumento público, autenticada pelo Consulado Brasileiro do país onde foi lavrada, traduzida por tradutor juramentado e, posteriormente, registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Para os casos de Procuração lavrada em Consulado Brasileiro: ficam dispensados a tradução juramentada e o registro em Cartório de Títulos e Documentos.

- Informamos que não serão realizados pagamentos na conta de titularidade do procurador.

5.3 IMÓVEL SOB REGIME DE AFORAMENTO

A informação de que o imóvel está sob o Regime de Aforamento poderá ser verificada na matrícula do imóvel ou, no caso de imóveis foreiros pertencentes à União, por meio da Certidão de Situação Enfitêutica, obtida no site <http://www.spu.gov.br/>.

Quando se tratar imóveis foreiros, você também deverá enviar a seguinte documentação **original e digitalizada** (não serão aceitas cópias digitalizadas):

- Para **União**:
 - a. **Certidão de Transferência (CAT)**, com prazo de validade de 90 dias.
 - b. **Comprovante de Pagamento do Laudêmio**: encaminhar após aprovação das análises: de crédito e cadastral do consorciado; do imóvel; do vendedor (em caso de compra e venda).
- Para os **estados, DF e municípios**:
 - a. **Comprovante de Pagamento do Laudêmio**: encaminhar após aprovação das análises: de crédito e cadastral do consorciado; do imóvel; do vendedor (em caso de compra e venda).
 - b. **Declaração do Consorciado e Vendedor**, com firmas reconhecidas por autenticidade. Clique no link abaixo e baixe o modelo:

[\(Declaração – Imóvel Foreiro\)](#)

Definições:

- **Aforamento**: Contrato pelo qual o proprietário transfere o domínio útil de um imóvel a outra pessoa, sendo a mesma obrigada a pagar-lhe anualmente o foro.
- **Foro**: Quantia ou pensão paga anualmente pelo proprietário de um imóvel à pessoa proprietária do domínio útil (direito de utilizar o imóvel e de nele fazer benfeitorias).

5.4 ESPÓLIO, INTERDITO OU MENOR

Quando os vendedores Pessoa Física se enquadrarem nas situações de **Espólio, Interdito ou Menor**, faz-se necessário apresentar, juntamente com os demais documentos indicados na Relação de Documentos, um **Alvará Judicial** contendo:

- a. Informação/identificação do imóvel que será negociado.
- b. Indicação/qualificação da pessoa responsável pela negociação do bem.
- c. Os dados da conta para crédito dos recursos.

O **Alvará Judicial** deverá ser solicitado ao advogado responsável pela ação de arrolamento/inventário, interdição ou autorização para venda de bens.

Definições:

Espólio: Bem de pessoa falecida e ainda não partilhado.

Interdito: Pessoa que foi privada judicialmente de reger a si mesma e seus bens.

Menor: Pessoa com idade inferior a 18 anos.

6. SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA

Após a conclusão do processo de utilização do crédito, caso surja a necessidade justificada de substituir a alienação do imóvel dado em garantia por outro imóvel de sua propriedade, [clique aqui](#) e consulte as informações necessárias para se realizar este procedimento.