

Consórcio **Imobiliário**

**Cartilha de orientações
para compra de:**

-  **Imóvel Residencial**
-  **Terreno**
-  **Imóvel Comercial/Misto**
-  **Imóvel Rural**

CAIXA
Consórcio



Sumário

1. Jornada do Uso do Crédito	3
2. Principais Orientações	4
3. Canais de Atendimento	6
4. Documentos do Imóvel.....	7
5. Compra de Imóvel na Planta	8
5.1 Documentos do Consorciado (Comprador)	8
5.2 Documentos do Vendedor	9
5.3 Documentos do Imóvel na Planta	9
5.4 Documentos do Imóvel Dado em Garantia.....	9
6. Compra de Imóvel Residencial, Terreno ou Comercial/Misto.....	10
6.1 Documentos do Consorciado (Comprador).....	10
6.2 Documentos do Vendedor.....	11
6.3 Documentos do Imóvel	11
7. Compra de Imóvel Rural.....	12
7.1 Documentos do Consorciado (Comprador).....	12
7.2 Documentos do Vendedor.....	13
7.3 Documentos do Imóvel Rural.....	14
7.4 Documentos do Imóvel Dado em Garantia	14
7.5 Laudo de Avaliação do Imóvel Rural.....	14
8. Anexo Documentos Aceitos	15
9. Bens e Garantias Não Aceitos	20
10. Análise de Crédito.....	21
11. Análise Uso do Crédito	24
12. Análise dos Documentos	24
13. Análise do Imóvel.....	24
14. Análise do Vendedor	24
15. Emissão do Contrato	25
16. Pagamento ao vendedor	26
17. Uso de Recursos da Conta Vinculada ao FGTS	26
18. Entrega do Bem.....	27
19. Dúvidas Frequentes (FAQ)	28

PARABÉNS!

Estamos muito felizes por fazer parte da sua conquista!

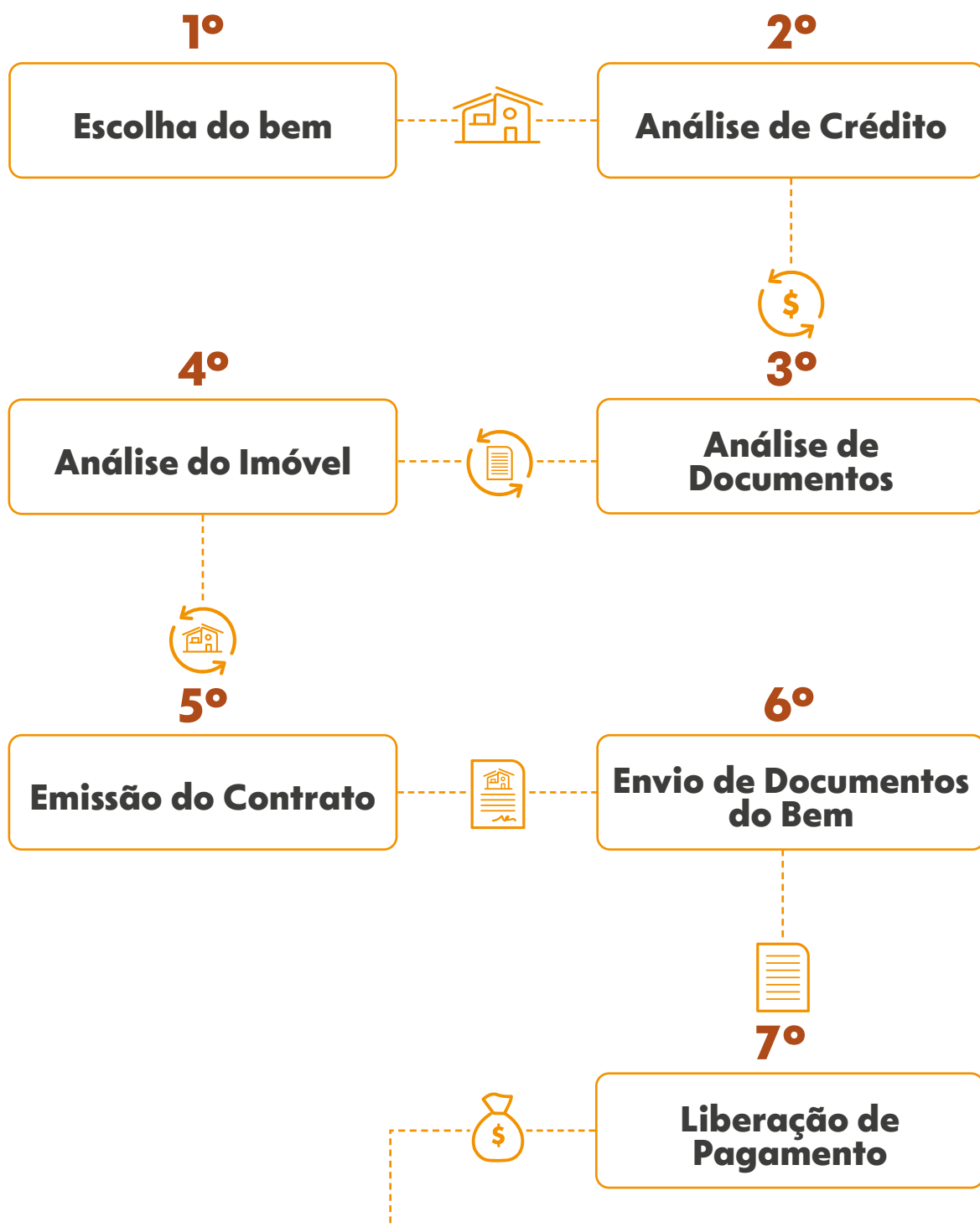
Esta cartilha foi elaborada especialmente para você que conquistou a tão esperada contemplação do seu consórcio.

Aqui você verá todos os processos e documentos necessários para o faturamento do bem que deseja.

Essa cartilha é destinada a você que irá:

-  Comprar Imóvel Residencial (*Financiado ou não*)
-  Comprar Terreno (*Financiado ou não*)
-  Comprar Imóvel Comercial/Misto (*Financiado ou não*)
-  Comprar Imóvel Rural (*Financiado ou não*)
-  Comprar Imóvel com Cota Quitada
-  Comprar Imóvel na Planta (*Financiado ou não*)
-  Quitar Imóvel Próprio
-  Quitar Terreno Próprio

1. Jornada do Uso do Crédito



Hora de comemorar! Com crédito aprovado, documentação entregue corretamente e imóvel escolhido, seu sonho estará realizado!

2. Principais Orientações

 **Preste atenção, é bom saber!** Antes de assumir um compromisso com o vendedor envolvendo prazo ou repasse de valores, **aguarde primeiramente a conclusão da vistoria do bem**, que será realizada após a aprovação da documentação enviada. Além disso, no momento da escolha do seu imóvel, certifique-se de que ele se encontra em bom estado de conservação, sem qualquer ônus e com a documentação regularizada.

A verificação da regularidade dos vendedores/proprietários e do imóvel é de responsabilidade do consorciado. Por isso, é altamente recomendável providenciar a emissão e a análise de certidões — como cíveis, fiscais e trabalhistas — em nome dos vendedores/proprietários, a fim de avaliar a situação deles.

Além disso, é importante confirmar que o imóvel não possui débitos ou pendências que possam impactar a negociação, como obrigações fiscais ou condominiais. Essa atenção contribui para uma aquisição mais segura, ajudando a mitigar riscos futuros e a assegurar que a compra seja realizada de boa-fé.

Custos de sua responsabilidade

 **Importante!** É necessário lembrar que não haverá reembolso sobre as tarifas já executadas no processo de utilização do crédito.



ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis: Para os casos de aquisição por compra e venda de imóvel haverá a incidência do ITBI. Sobre informações referentes à alíquota e ao prazo, procure a Prefeitura do município do imóvel.



Despesas Cartorárias: Você poderá consultar este custo no Cartório de Registros de Imóveis em que o imóvel está localizado.



Serviços da Administradora: Consulte em nosso site www.caixaconsorcio.com.br os valores das tarifas cobradas por tipo de serviço, conforme **previsto no Contrato de Adesão** ([Consulte aqui o seu contrato](#)). Na página inicial, selecione “**Central de Ajuda**”, depois a opção “**Tarifas**” e, por fim, em “**Imobiliário**”.

Observação: O reembolso de despesas cartorárias com a sobra de crédito disponível (limitado a 10% sobre o valor do crédito disponível na data do contrato), será efetuado após o recebimento dos documentos solicitados na etapa de pagamento.

2. Principais Orientações

Em casos de Imóveis/Terrenos financiados:

Em caso de imóveis ou terreno financiados, você deve consultar a Instituição Financeira detentora do financiamento antes de dar início ao processo, pois a CAIXA Consórcio efetua a quitação do saldo devedor somente por meio de boleto ou transferência de valores.

Lembrando:

- O crédito do consórcio precisa ser suficiente para quitar o saldo devedor do financiamento, pois não realizamos amortização.
- Você pode optar por reservar até 10% (dez por cento) do valor disponível do seu crédito para pagamento das despesas relacionadas ao registro e alienação do imóvel em cartório.

3. Canais de Atendimento

Importante!

Estamos aqui para te ajudar a realizar o seu sonho! Em caso de dúvidas, entre em contato com algum dos nossos Canais de Atendimento. Se você estiver pelo celular, basta clicar no ícone do canal que deseja falar para ser redirecionado.



Central de Atendimento

0800 975 1000 - Ligação gratuita para ligações originadas do Brasil. Atendimento das 8h às 21h de segunda a sexta-feira, exceto feriados nacionais.



SAC (Serviço de Atendimento ao Cliente)

0800 975 2000 - Atendimento 24h todos os dias da semana.



Ouvidoria

0800 975 3000 - Antes de começar, tenha em mãos o protocolo anterior fornecido em um dos nossos canais de atendimento. Horário de atendimento: das 8h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto feriados nacionais.



Central de Atendimento à Pessoa com Deficiência Auditiva (pós-venda - Informações Gerais, 2ª via de documentos, endossos e pagamentos)

<https://icom.app/AokfL> - Exclusivo para pessoas com deficiência auditiva ou de fala, que buscam por informações ou desejam fazer sugestões, reclamações, cancelamento ou suspensão de serviços e produtos. O atendimento funciona 24h, todos os dias.

4. Documentos do Imóvel

Qual é o tipo do imóvel?



Imóvel na Planta



**Imóvel Residencial,
Terreno ou Comercial/
Misto**



Imóvel Rural



! Importante! Não esqueça de olhar o nosso Anexo de Documentos Aceitos.

Além disso, para garantirmos que dê tudo certo com o seu processo de uso do crédito, poderão ser solicitados documentos complementares em caso de necessidade.

5. Compra de Imóvel na Planta

5.1 Documentos do Consorciado (Comprador)

Pessoa Física (se casado, incluir cônjuge)



- **Carteira de Identificação** (RG, CNH ou outro documento aceito – Ver ANEXO)

- **CPF** (Cópia simples ou número mencionado em outro documento oficial)

- **Comprovação de Estado Civil Atualizada** (Casado, viúvo, divorciado – Ver ANEXO)

- **Comprovação de Endereço** (Conta de consumo, contrato de aluguel, extrato do FGTS, etc. – Ver ANEXO)

- **Comprovante de Renda** (Contracheque, Declaração do Imposto de Renda – Ver ANEXO)



Pessoa Jurídica



- **Contrato Social, ou Estatuto Social com Ata de Eleição da Última Diretoria** (Com alterações registradas, se houver)

- **Certidão Simplificada da Junta Comercial** (Solicitar na Junta Comercial)

- **Se houver representantes, enviar Documentos de identificação**

- **Comprovante de Faturamento:**

- **Grandes empresas:** Balanço patrimonial do último ano + balancete recente.

- **Micro e pequenas empresas:** Declaração Anual do Simples Nacional + Declaração de Contador com CRC e assinaturas reconhecidas

- **Comprovante de Endereço** (Verificar Anexo de Documentos Aceitos)



5. Compra de Imóvel na Planta

5.2 Documentos do Vendedor

Pessoa Jurídica

- **Contrato Social ou Estatuto Social com Ata de Eleição da Última Diretoria** (Com alterações registradas, se houver)
- **Certidão Simplificada da Junta Comercial** (Solicitar na Junta Comercial)
- **Contrato de Compra e Venda do Bem**
- **Se houver representantes, enviar Documentos de identificação.**

5.3 Documentos do Imóvel na Planta

- **Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula** (Ver ANEXO – Emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis)
- **IPTU** (Solicitar na construtora)
- **Matrícula do Terreno com Averbação da Incorporação** (Solicitar na construtora)
- **Contrato de Compra e Venda** (Cópia da via do comprador)

5.4 Documentos do Imóvel Dado em Garantia

- **Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula**
- **IPTU** (Prefeitura)

6. Compra de Imóvel Residencial, Terreno ou Comercial/Misto

6.1 Documentos do Consorciado (Comprador)

Pessoa Física (se casado, incluir cônjuge)



- **Carteira de Identificação**
- **CPF** (Cópia simples ou número mencionado em outro documento oficial)
- **Comprovação de Estado Civil atualizada**
- **Comprovação de Endereço**
- **Comprovante de Renda**

Pessoa Jurídica



- **Contrato Social ou Estatuto Social com Ata de Eleição da Última Diretoria** (Com alterações registradas, se houver)
- **Certidão Simplificada da Junta Comercial** (Solicitar na Junta Comercial)
- **Comprovante de Endereço**
- **Comprovante de Faturamento:**
 - **Grandes empresas:** Balanço patrimonial do último ano + balancete recente.
 - **Micro e pequenas empresas:** Declaração Anual do Simples Nacional + Declaração de Contador com CRC e assinaturas reconhecidas.
- **Se houver representantes, enviar Documentos de identificação**

6. Compra de Imóvel Residencial, Terreno ou Comercial/Misto

6.2 Documentos do Vendedor

Se Pessoa Física



- Carteira de Identificação
- CPF
- Comprovação de Estado Civil atualizada

Se Pessoa Jurídica



- Contrato Social ou Estatuto Social com Ata de Eleição da Última Diretoria (Com alterações registradas, se houver)
- Certidão Simplificada da Junta Comercial (Solicitar na Junta Comercial)
- Se houver representantes, enviar Documentos de identificação

6.3 Documentos do Imóvel



- Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula
- IPTU (Solicitar na construtora)
- Declaração de Renúncia (Para casos em que o imóvel desejado é alugado e o consorciado não seja o inquilino, deverá pedir essa declaração do morador atual).

7. Compra de Imóvel Rural

7.1 Documentos do Consorciado (Comprador)

Pessoa Física (se casado, incluir cônjuge)



- **Carteira de Identificação**
- **CPF** (Cópia simples ou número mencionado em outro documento oficial)
- **Comprovação de Estado Civil atualizada**
- **Comprovação de Endereço**
- **Comprovante de Renda**

Pessoa Jurídica

- **Contrato Social ou Estatuto Social com Ata de Eleição da Última Diretoria** (Com alterações registradas, se houver)
- **Certidão Simplificada da Junta Comercial** (Solicitar na Junta Comercial)
- **Comprovante de Faturamento:**
 - **Grandes empresas:** Balanço patrimonial do último ano + balancete recente.
 - **Micro e pequenas empresas:** Declaração Anual do Simples Nacional + Declaração de Contador com CRC e assinaturas reconhecidas.
- **Comprovante de Endereço**
- **Se houver representantes, enviar Documentos de identificação**

7. Compra de Imóvel Rural

7.2 Documentos do Vendedor

Se Pessoa Física



- Carteira de Identificação
- CPF
- Comprovação de Estado Civil atualizada

Se Pessoa Jurídica



- Contrato Social ou Estatuto Social com Ata de Eleição da Última Diretoria (Com alterações registradas, se houver)
- Certidão Simplificada da Junta Comercial (Solicitar na Junta Comercial)
- Se houver representantes, enviar Documentos de identificação

7.3 Documentos do Imóvel Rural



- Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula
- ITR - Imposto Territorial Rural (Certidão de Regularidade Fiscal - Receita Federal)
- Certificado de Inscrição no CAR - Cadastro Ambiental Rural (www.car.gov.br)
- Laudo de Avaliação do Imóvel Rural (Feito por profissional competente, conforme modelo do Administrador)

7. Compra de Imóvel Rural

7.4 Documentos do Imóvel Dado em Garantia



- **Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula**
- **IPTU** (Prefeitura)

7.5 Laudo de Avaliação do Imóvel Rural

- Clique [aqui](#) para visualizar o laudo que deverá ser preenchido e enviado junto à documentação.

8. Anexo | Documentos Aceitos

Carteira de Identidade:

- Carteira de Identidade emitida pelos Órgãos de Segurança Pública dos Estados.
- Carteira Funcional emitida por repartições públicas ou por Órgãos de Classe dos profissionais liberais, desde que tenha fé pública reconhecida por Decreto.
- Carteira de Identidade Militar, expedida pelas Forças Armadas ou forças auxiliares para seus membros ou dependentes.
- Carteira de Identidade de Estrangeiro, emitida pelo Serviço de Registro de Estrangeiros (CRNM, RNE e RNM), com cópia da concessão de Visto Permanente no Brasil.
- Carteira Nacional de Habilitação expedida de acordo com as especificações do CONTRAN, observada a validade.

Comprovação de Endereço

- Contas de consumo (água, luz, gás, telefone, TV a cabo ou internet).
- Contrato de aluguel, com conta de consumo em nome do proprietário do imóvel.
- Boleto bancário (não será aceito o boleto do Consórcio).
- Carnê de cobrança de IPTU ou IPVA.
- Extrato do FGTS enviado pelo Caixa Econômica Federal.
- Demonstrativos enviados pelo INSS.
- Cartão do CNPJ (desde que o endereço seja o mesmo informado no contrato de adesão)
- Contracheque emitido por órgão público.
- Correspondência expedida por órgãos oficiais das esferas Municipal, Estadual ou Federal.
- Matrícula de imóvel próprio.

Validade: Para ser aceito, o comprovante deverá ter a data de emissão de no máximo **90 dias**.

Importante!

- O comprovante em nome dos pais ou cônjuge será aceito mediante comprovação documental do parentesco.
- Poderão ser solicitados documentos complementares, em caso de necessidade.

8. Anexo | Documentos Aceitos

Comprovação de Estado Civil

Menor de Idade

Apresentar alvará judicial que autorize a compra/venda. Caso este não tenha prazo específico, será aceito com até 6 meses da data de sua expedição.

Menor de Idade Emancipado

Para comprovação da emancipação poderão ser apresentados os seguintes documentos:

- Escritura de emancipação e certidão de nascimento.
- Certidão de emancipação e certidão de nascimento.
- Certidão de nascimento com averbação da emancipação.

Casado(a)

- Certidão de casamento.
- Registro de Pacto Antenupcial em Cartório de Registro de Imóveis para:
 - Casamentos realizados antes de 26/12/77 sob o regime da comunhão parcial de bens ou separação total.
 - Casamentos realizados a partir de 26/12/77 sob o regime da comunhão universal ou separação de bens.

Conviventes (União Estável)

- Escritura Pública ou Contrato Registrado de União Estável;
- Carteira de identidade e CPF do convivente.

Divorciado(a):

- Certidão de Casamento com averbação da separação/divórcio.

Viúvo(a):

- Certidão de Casamento com averbação do óbito, ou;
- Certidão de Óbito acompanhada da Certidão de Casamento.

Validade: Para ser aceito, o comprovante deverá ter a data de emissão de no máximo 90 dias.

Observações:

- 1. A apresentação do Registro Pacto Antenupcial será dispensada nos casos em que o regime de bens tiver sido definido por decisão judicial e averbado na certidão de casamento.**
- 2. Para vendedores, a apresentação do Registro do Pacto Antenupcial poderá ser dispensada nas seguintes situações:**
 - Se não houver alterações no estado civil e regime de bens do vendedor após a aquisição do imóvel.
 - Se o pacto estiver registrado na matrícula do imóvel objeto da venda.
- 3. A apresentação da Escritura do Pacto Antenupcial poderá ser solicitada na análise jurídica em casos específicos.**

8. Anexo | Documentos Aceitos

Comprovantes de Renda

Assalariado

- 2 (dois) últimos holerites ou Declaração completa do Imposto de Renda do último exercício, acompanhada do comprovante de entrega à Receita Federal.

Aposentado ou Pensionista

- Demonstrativo de pagamento do benefício referente aos últimos 3 (três) meses ou Declaração completa do Imposto de Renda do último exercício, acompanhada do comprovante de entrega à Receita Federal.

Produtor Rural

- Declaração completa do Imposto de Renda do último exercício, acompanhada do comprovante de entrega à Receita Federal.

Autônomo

- Declaração completa do Imposto de Renda do último exercício, acompanhada do comprovante de entrega à Receita Federal.
- Extrato bancário dos últimos 3 (três) meses.

Profissional Liberal

Carteira Funcional emitida por Órgãos de Classe dos profissionais liberais, que tenha fé pública reconhecida por Decreto, e:

- Contrato de prestação de serviços, com firma reconhecida em Cartório, com os respectivos Recibos de Pagamento a Autônomos – RPA e; comprovante de recolhimento do ISS.
- Extrato bancário que comprove a movimentação da conta dos últimos 3 (três) meses.
- Declaração completa do Imposto de Renda do último exercício, acompanhada do comprovante de entrega à Receita Federal.

Pessoa Jurídica

- Balanço patrimonial dos últimos 2 (dois) períodos; e/ou Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) dos últimos 2 (dois) períodos, assinado pelos representantes legais e pelo contador; e/ou Relatório de Faturamento dos últimos 2 (dois) períodos, assinadas pelos representantes legais e pelo contador.
- Em caso de optantes pelo Simples Nacional, enviar Extrato DAS.
- Declaração de Informações Econômico-Fiscais (DIPJ) do último ano fiscal, juntamente com o recibo de entrega à Receita Federal.
- Investimentos ou aplicações financeiras.

8. Anexo | Documentos Aceitos

Comprovantes de Renda

Sócio ou Acionista de Empresa

- Declaração completa do Imposto de Renda do último exercício, acompanhada do comprovante de entrega à Receita Federal.
- Extrato bancário que comprove a movimentação da conta dos últimos 3 (três) meses.

Locador de Imóvel

- Declaração completa de Imposto de Renda do último exercício, acompanhada do comprovante de entrega à Receita Federal e Cópia do Contrato de locação com vigência mínima decorrida de 3 (três) meses.

Importante!

- Os documentos apresentados podem passar por verificações para confirmar os rendimentos informados, além da checagem de consistência e autenticidade.
- Nos casos de composição de renda com cônjuge ou companheiro(a), é importante enviar também o comprovante de renda dessa pessoa, conforme as opções indicadas acima.

Relatório SCR (Sistema de Informações de Crédito) do Banco Central

O Relatório do Sistema de Informações de Crédito (SCR), emitido pelo Banco Central, é um documento muito importante para a análise do seu histórico de crédito.

Com esse relatório, você pode:

- Avaliar melhor o seu nível de endividamento antes de assumir novos créditos.
- Identificar possíveis dívidas que não reconheça.
- Ter uma visão clara das suas obrigações financeiras, facilitando uma renegociação ou transferência.

Como obter o seu Relatório SCR:

1. Acesse o site do **Banco Central do Brasil**.
2. Faça login com sua conta **gov.br**.
3. Siga as instruções para gerar o **Relatório de Empréstimos e Financiamentos**.

Após a solicitação online, você receberá o relatório diretamente no sistema.

8. Anexo | Documentos Aceitos

Documentos do Imóvel

Matrícula do Imóvel Atualizada

- Deverá conter a cadeia sucessória de todos os proprietários anteriores do imóvel. Onde Solicitar: Cartório de Registro de Imóveis em que o imóvel está registrado. Validade: 30 dias da data de emissão.

IPTU / Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel / Boletim de Cadastro Imobiliário

- Deve ser apresentado carnê ou folha de rosto do IPTU do ano vigente, com as seguintes informações:
 - Metragem do Imóvel (terreno e área construída);
 - Endereço;
 - Número de contribuição/inscrição fiscal, de acordo com o IPTU.

Na hipótese de imóvel novo que ainda não tenha carnê de IPTU, deverá ser apresentada Certidão de Dados Cadastrais.

Onde Solicitar: Prefeitura (algumas disponibilizam via internet).

Importante!

Sendo identificada divergência de dados entre a matrícula e o IPTU apresentados, será necessária a regularização da divergência para continuidade do processo.

9. Bens e Garantias Não Aceitos

Conforme previsto em contrato, a CAIXA Consórcio estabelece critérios para imóveis dados em garantia e aquisição. Caso deseje ver o seu contrato, consulte em nosso site www.caixaconsorcio.com.br, selecione "Já sou cliente" e a opção "Contrato de Adesão".

Não aceitos como Garantia e Aquisição

- Imóvel em que seja identificado, no laudo de avaliação, risco ambiental referente ao meio ambiente, à fauna, à flora, ao equilíbrio ecológico, à poluição das águas e do ar, bem como ao risco relacionado à preservação do patrimônio histórico e artístico brasileiro.
- Imóvel em que seja identificado risco decorrente da finalidade social a que se destina o imóvel, como, por exemplo, escolas, igrejas/templos de qualquer natureza, sedes de Organizações Não Governamentais, hospitais, clínicas, clubes, associações, sindicatos, sede de delegações estrangeiras, casas de espetáculos ou similares, imóvel foreiro pertencente a particulares ou à igreja, imóvel próprio da União, Estado, Município ou Autarquia.
- **Imóvel que não seja passível de execução judicial, tais como:**
 - **Imóvel irregular:** sem registro de propriedade na matrícula, sem o documento de Habite-se, não desmembrado, caracterizado como multifamiliar.
 - **Imóvel gravado com qualquer tipo de ônus, tais como:** dívidas quaisquer, alienação, hipoteca, ação judicial, dote, usufruto (exceto quando o detentor renunciar ao direito expressamente em cartório).
- Imóvel na planta;
- Imóvel construído em condição de habite-se, sem averbação na matrícula;
- Imóvel em que haja caracterização de vício de construção grave;
- Imóvel rural com qualquer finalidade agrícola incluindo sítios, glebas ou granjas;
- Imóvel adjudicado que não seja aprovado nos critérios de análise da CAIXA Consórcio;
- Imóvel integralizado ao capital social de uma empresa.

Não aceitos como garantia:

Se consorciado Pessoa Física:

- De propriedade de empresa da qual seja sócio ou acionista;
- De propriedade do cônjuge;
- De propriedade de ascendentes, descendentes ou de seus respectivos cônjuges.

Se consorciado Pessoa Jurídica:

- De propriedade de empresa da qual seja sócio;
- De propriedade de seus sócios ou acionistas ou de seus respectivos cônjuges.

10. Análise de Crédito

- É recomendado organizar e enviar todos os documentos em um único protocolo, o que contribui para evitar divergências e tornar o andamento do processo mais ágil e tranquilo. [Confira aqui](#) a documentação para análise de crédito.
- Após a aprovação da Análise de Crédito, você terá até 90 dias para concluir o processo de Uso do Crédito. Se esse prazo expirar, será necessário a abertura de uma nova solicitação e nova Análise de Crédito.

Agora sim, Vamos iniciar o seu processo de Uso do Crédito!

Para realizar o seu pedido do uso da carta de crédito você deverá preencher o formulário eletrônico, seguindo os passos indicados abaixo ao acessar www.caixaconsorcio.com.br

1. Acesse o menu **"Área do Cliente"**

2. Clique em **"Acesse aqui"** na seção Consórcio.

3. Após efetuar o login, clique em **"Mais detalhes"** na cota que deseja realizar o pedido de utilização do crédito.

4. No menu lateral, acesse a opção **"Solicitações"**.

5. Selecione a função **"Registrar"** no menu **"Registrar e acompanhar solicitações referentes a – Uso do Crédito"**.

6. Após ser redirecionado, no menu superior, acesse a opção **"Solicitação de Utilização do Crédito"**.

7. Na aba **"Cotas"**, selecione o tipo de aquisição que deseja efetuar, bem como quais cotas serão utilizadas na formalização do processo.

8. Na aba **"Consortiado"**, preencha os dados conforme indicação dos campos.

9. Na aba **"Vendedor"**, preencha os dados conforme indicação dos campos.

10. Clique na aba **"Bem"**, preencha os dados conforme indicação dos campos.

11. Na aba **"Revisão"**, será gerado um formulário com as informações preenchidas. Verifique se os dados estão corretos. Caso não estejam, volte anteriormente e faça as correções.

10. Análise de Crédito

12. Após confirmar os dados, clique em **"Confirmo que todas as informações digitadas no formulário estão corretas e são verídicas"** e depois em **"Enviar Dados Preenchidos"**.

Pronto!

Seu pedido de utilização do crédito foi realizado e será submetido à análise.

A sua solicitação estará disponível para consulta no menu **"Acompanhamento de Fases"**.

A CAIXA Consórcio manterá você informado por e-mail, contato telefônico, SMS e/ou Whatsapp sobre o andamento do processo, bem como das possíveis pendências, portanto, mantenha os seus dados de contato atualizados.



Em caso de dúvidas, fale com a gente: A qualquer momento, se precisar de algum esclarecimento ou solicitar alteração de alguma informação, entre em contato com a nossa Central de Atendimento no telefone **0800 975 1000**

Como funciona

Com base nos dados preenchidos no formulário de utilização da carta de crédito, a CAIXA Consórcio realizará a análise de crédito, de acordo com as políticas internas.

Esta análise leva em consideração o comprometimento de renda, a capacidade de pagamento total das parcelas das cotas de consórcio, o histórico do comportamento de crédito na CAIXA Consórcio e no mercado. Você receberá o resultado da análise de crédito no e-mail cadastrado.

10. Análise de Crédito

Os resultados possíveis são:



Aprovado

Que ótimo! Deu tudo certo com a sua análise de crédito. Podemos prosseguir com o seu processo rumo à conquista do seu bem.



Reprovado

Não se preocupe!
O encerramento pode ser temporário. Alguns documentos/dados poderão estar pendentes ou com alguma inconsistência nos dados. Iremos te orientar!



Fiador

Será necessário um fiador!
Procure e indique alguém da sua confiança. O fiador deverá apresentar a mesma lista de documentos solicitados apresentados aqui na cartilha, seguindo os mesmos requisitos.



Importante! Fique tranquilo, se necessário, um de nossos analistas entrará em contato para maiores esclarecimentos/orientações.

Para o sequenciamento do processo é **imprescindível** que o seu crédito seja **aprovado**. Ressaltamos que a decisão da CAIXA Consórcio, com base nas análises, visa garantir os interesses do grupo.

Em caso de Utilização do Crédito para Cota Quitada

O consorciado que possuir uma **cota totalmente quitada e contemplada** poderá utilizar o crédito nas seguintes modalidades:

- **Aquisição de bem imóvel**, conforme normas da CAIXA Consórcio.
- **Crédito em Espécie**, desde que respeitados os prazos e condições estabelecidos pela legislação.



Importante! Ao utilizar o saldo do FGTS no pagamento do lance, não será possível o recebimento do valor como resgate em dinheiro. Com esse lance, o seu crédito é direcionado para a aquisição do seu imóvel. Esta é uma condição do próprio programa FGTS, que apoia você na conquista da casa própria.

11. Análise | Uso do Crédito

Prazos e Condições

- O crédito em espécie poderá ser solicitado após 180 dias da contemplação, desde que tenha o saldo devedor quitado.
- Para saque, poderá ser exigida a comprovação de quitação de obrigações financeiras e aprovação da CAIXA Consórcio.

12. Análise dos Documentos

Após a análise de crédito aprovada, a CAIXA Consórcio identificará se a documentação foi enviada de forma completa e seguirá com as próximas análises.

Precisamos ressaltar que a análise terá início apenas após o envio completo dos documentos.

Além disso, tenha certeza de que os documentos enviados estão dentro das validades solicitadas na lista de documentos e que foram enviados nos campos corretos do Portal.

 **Importante!** Tenha cuidado para não fazer o envio duplicado de algum documento.

13. Análise do Imóvel

Será analisada a regularidade dos documentos do imóvel e realizada a vistoria por um engenheiro credenciado pela CAIXA Consórcio, que emitirá um Laudo de Avaliação.

É importante lembrar que a garantia principal será a Alienação Fiduciária do bem imóvel objeto da utilização do crédito, sendo possível a exigência de garantia complementar ou substitutiva, se necessário e a critério da CAIXA Consórcio.

Não se esqueça de garantir que o valor da garantia seja compatível com o saldo devedor, podendo ser de igual ou maior valor, além de estar livre de qualquer ônus, que seja de propriedade do titular da cota.

14. Análise do Vendedor

Será verificado a existência de restrições no cadastro do(s) vendedor(es) que possam comprometer o imóvel, objeto da negociação, que será dado em garantia.

15. Emissão do Contrato

Após a conclusão das análises com parecer favorável, a CAIXA Consórcio emitirá o Contrato de Formalização - Instrumento Particular com força de Escritura Pública, que deverá ser levado para registro no Cartório de Registro de Imóvel que possui o histórico do imóvel.

Ao receber o Instrumento Particular (Contrato), você deverá:

- Assinar, rubricar, colher as assinaturas e rubricas das partes e, posteriormente, reconhecer firma das assinaturas por autenticidade, presencialmente no cartório.
- Colher as assinaturas e rubricas das testemunhas e reconhecer firma por semelhança.
- Nos casos de aquisição do imóvel, deverá comparecer à prefeitura da cidade onde o imóvel está localizado para recolhimento e pagamento da Guia do ITBI.
- Levar o Instrumento Particular para registro no Cartório de Registro de Imóveis que possui o histórico do imóvel em questão.
- Encaminhar para o endereço abaixo, exclusivamente pelos Correios, 1 (uma) via do Instrumento Particular Registrado e a Matrícula de Inteiro Teor do Imóvel Atualizada, constando a alienação em favor da **XS5 ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.**

Endereço para Envio de Documentos à CAIXA Consórcio

CAIXA CONSÓRCIO – SOS DOCS Guarda e Digitalização de Documentos Logísticas
Condomínio HSI LOG – Logística Modular Rod. Cel. PM Nelson Tranches, 740 – Portaria 2 – Bloco 300 – Galpão 301 CEP 06690 -270- Jardim Nova Itapevi – Itapevi/SP

• Emissão do Contrato em Caso de Financiamento

A CAIXA Consórcio solicitará à Instituição Financeira detentora do financiamento o boleto para a quitação do saldo devedor, com data de vencimento projetada para no mínimo 15 dias corridos, viabilizando os trâmites internos para essa quitação. Em seguida, a CAIXA Consórcio enviará via e-mail o seu contrato.

Não se preocupe, você receberá todas as instruções de cada etapa no seu e-mail.

 **Observação:** O contrato deve ser recebido pela CAIXA Consórcio com pelo menos 5 dias úteis antes do vencimento do boleto para que haja tempo hábil de pagamento. Após receber o contrato devidamente assinado, será providenciado o pagamento do boleto de liquidação de financiamento do vendedor, bem como as assinaturas e reconhecimentos de firma da CAIXA Consórcio, momento em que enviará o contrato juntamente com os demais documentos necessários (Kit de Registro) ao seu endereço de cadastro para possibilitar os próximos passos.

16. Pagamento ao vendedor

O pagamento ao vendedor, bem como o reembolso de despesas cartorárias com a sobra de crédito disponível (limitado a 10% sobre o valor do crédito disponível na data do contrato), serão efetuados em até **05 (cinco) dias úteis** após o dia do recebimento na CAIXA Consórcio de:

- 1 (uma) via original do Contrato Registrado.
- Comprovantes de despesas cartorárias e guia do ITBI (caso deseje reembolso).
- Via original do inteiro teor da matrícula atualizada — onde deve constar, obrigatoriamente, a alienação fiduciária à **XSS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.**

17. Uso de Recursos da Conta Vinculada ao FGTS

Você possui a opção de utilizar os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para a complementação do valor da carta de crédito (para aquisição e construção de imóveis residenciais urbanos) e até mesmo para amortizar, liquidar ou pagar parte do valor das prestações do consórcio. Caso deseje utilizá-lo, acesse a cartilha de Orientações para Uso do FGTS clicando [aqui](#).



Ressaltamos que a liberação dos recursos do FGTS é de responsabilidade da Caixa Econômica Federal, realizada somente após o registro do contrato emitido pela CAIXA Consórcio.

[CLIQUE AQUI PARA ACESSAR O MANUAL DA MORADIA PRÓPRIA](#)

Observações importantes no caso de uso do FGTS!

Ao utilizar o saldo do FGTS no pagamento do lance, não será possível o recebimento do valor como resgate em dinheiro. Com esse lance, o seu crédito é direcionado para a aquisição do seu imóvel. Esta é uma condição do próprio programa FGTS, que apoia você na conquista da casa própria.

Caso a sua cota tenha sido contemplada com o uso de recursos do FGTS, não será permitido fazer a transferência dessa cota. Essa é uma determinação do próprio Fundo de Garantia para assegurar que o benefício seja usado diretamente por você na conquista do seu bem.

18. Entrega do Bem

Chegou o grande momento de comemorar a realização de mais um sonho!



Seu crédito estando aprovado, com a documentação completamente entregue corretamente e o imóvel escolhido, pode deixar que a partir de agora é com a gente!

O pagamento será realizado podendo levar até **5 dias úteis**.

Além disso, lembre-se, a sua cota deve estar com os pagamentos das parcelas em dia!

É uma grande satisfação participarmos desse momento de grande realização na sua vida com a conquista dos seus sonhos! Agradecemos por contar com a nossa equipe!

19. Dúvidas Frequentes (FAQ)

Como funciona o caso de Representação por Procuração?

Na hipótese do 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/venda do imóvel e todos os poderes para comprar, vender, alienar fiduciariamente e assinar instrumentos particulares de compra e venda com força de Escritura Pública perante a CAIXA Consórcio.

Caso a procuração tenha sido emitida há mais de 30 dias, mesmo que esteja dentro do prazo de validade, será exigida a Certidão da Procuração (translado ou 2ª via), com a finalidade de comprovar a validade do documento. Tal certidão pode ser emitida no Cartório de Notas que lavrou a procuração e terá validade de **30 dias**.

Deve ser encaminhada, juntamente com a procuração, a seguinte documentação:

- Documento de Identificação / Contrato Social do emissor da procuração e do procurador.
- CPF/CNPJ do emissor da procuração e do procurador (caso não conste a menção do número nos documentos oficiais de identificação).
- 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.

Observação: Cada caso será avaliado de acordo com as normas vigentes.



IMPORTANTE: Não serão realizados pagamentos na conta de titularidade do procurador e terceiros.

Observação: Para garantir que dê tudo certo, poderão ser solicitados documentos complementares para a execução do seu processo.

Preciso substituir a minha Garantia, como faço?

- 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, será necessário: abrir uma solicitação no site: www.caixaconsorcio.com.br, Serviços ao Cliente, "Movimentações na cota", no assunto "Substituição da Garantia - Imóvel".

Condições para realização da substituição da garantia:

- As parcelas mensais de todas as suas cotas contempladas devem estar dia;
- O valor da nova garantia deve ser igual ou maior que o saldo devedor;
- Enviar as documentações que forem solicitadas.

19. Dúvidas Frequentes (FAQ)

Para este serviço será cobrada a tarifa disposta no nosso site, conforme previsto no Contrato de Adesão. Acesse a página de Consórcios, no menu, selecione "Já sou cliente" e a opção "Tarifas".

Além disso, para que o processo de análise da substituição de garantia seja iniciado, é necessário informar o seu e-mail e o telefone de contato atualizados, além de anexar a cópia dos documentos solicitados:

Documentos do Imóvel

- Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula
- IPTU

Documentos do Proprietário (Pessoa Física)

- Carteira de Identificação
- CPF
- Comprovação de Estado Civil

Documentos do Proprietário (Pessoa Jurídica)

- Contrato Social
- Estatuto Social
- Documentos de identificação dos representantes
- Certidão Simplificada da Junta Comercial

Vale lembrar!

- Verifique o nosso Anexo de Documentos Aceitos, contido nesta cartilha para lhe auxiliar na documentação necessária.
- Para garantir que dê tudo certo, poderão ser solicitados documentos complementares para a execução do seu processo.
- Cartórios de algumas regiões podem exigir a apresentação de certidões complementares relativas ao proprietário do imóvel.
- Caso seja identificada alguma irregularidade de ordem judicial, deverá ser apresentada a certidão de objeto e pé para análise.

19. Dúvidas Frequentes (FAQ)

Meu caso envolve Espólio, Interdito ou Menor, como prosseguir?

Quando a(s) parte(s) Pessoa Física se enquadrar(e)m nas situações de Espólio, Interdito ou Menor, será necessário apresentar, juntamente com os demais documentos indicados na Relação de Documentos, um Alvará Judicial contendo:

- Informação/identificação do imóvel que será negociado;
- Indicação/qualificação da pessoa responsável pela negociação do bem.
- 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.

Posso unificar as minhas cotas para a aquisição do bem?

Sim! Você pode utilizar o somatório dos créditos das suas cotas contempladas e quitadas de consórcio, limitado ao valor de avaliação do bem objeto da negociação.

CAIXA

Consórcio



**Central de Serviços,
Relacionamento e Cancelamento**
0800 975 1000



Ouvidoria
0800 975 3000



**SAC – Sugestões,
Dúvidas e Reclamações**
0800 975 2000



SAC em libras
<https://icom.app/AokfL>
(digite o link em seu navegador)

Ouvidoria CAIXA Consórcio: 0800 975 3000 – reclamações não atendidas satisfatoriamente por outros canais, ou sugestões e elogios. Para facilitar o atendimento da ouvidoria, informe o número do protocolo anterior fornecido pelo SAC ou demais canais de atendimento. Horário de atendimento: das 8h às 18h, exceto feriados nacionais. BACEN 0800 979 2345.

Empresa associada à ABAC (www.abac.org.br). XS5 Administradora de Consórcios S.A. CNPJ: 40.011.095/0002-44

Comunique um indício de fraude – Canal de denúncias

Você poderá denunciar ocorrências ou suspeitas de fraude cometidas contra a CAIXA Consórcio, acessando www.caixaconsorcio.com.br pelo menu "Atendimento". Não é preciso se identificar ou comprovar os fatos informados.