

Consórcio **Imobiliário**

Orientações para Construção, Reforma ou Ampliação

Conheça o passo-
a-passo para a
utilização do seu
crédito

CAIXA
Consórcio



Sumário

1. Principais Orientações	3
2. Canais de Atendimento	5
3. Construção.....	6
4. Reforma e/ou ampliação	7
5. Uso do crédito.....	8
5.1 Como solicitar o uso do crédito	8
5.2 Como acompanhar o uso da carta de crédito	8
5.3 Preparação dos documentos	8
6. Etapas do processo de uso do crédito	9
6.1 Análise dos documentos.....	10
6.2 Análise dos imóveis	10
6.3 Análise dos proprietários	10
6.4 Emissão do contrato	10
6.5 Medições e pagamento.....	11
7. Entrega do Bem	12
8. Situações especiais	13
9. Substituição de garantia	15
10. Relação de documentos	15
6.1 Consorciado – Pessoa física	15
6.2 Consorciado – Pessoa jurídica	17
11. Tabelas de documentos.....	19
19. Dúvidas Frequentes (FAQ)	22

CONSORCIADO, 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 os processos e documentos necessários para o seu processo de uso do crédito.

Essa cartilha é destinada a você que irá:



Construir imóvel residencial ou comercial, em terreno urbano próprio.



Finalizar construção já iniciada, em terreno urbano próprio.



Reformar e/ou ampliar imóvel urbano próprio, residencial ou comercial.

1. Principais Orientações

Preste atenção, é bom saber!

- Antes de assumir um compromisso 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, certifique-se de que seu imóvel se encontra em **bom estado de conservação, sem qualquer ônus e com a documentação regularizada**.
- **O terreno e o imóvel construído** serão dados como garantia (alienação fiduciária) para a quitação do seu saldo devedor.

Custos de sua responsabilidade

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

- **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.caixaconsorcio.com.br os valores das tarifas cobradas por tipo de serviço, conforme previsto no Contrato de Adesão (Consulte aqui o seu contrato). Acesse a página de Consórcios, no menu selecione **"Já sou cliente"** e selecione a opção **"Tarifas"**.
- **Contratação de engenheiro/arquiteto:** para preenchimento da documentação da obra, elaboração do projeto e do **cronograma físico-financeiro** ([clique aqui para baixar o cronograma](#)) bem como acompanhamento da execução.

Considerando que a responsabilidade pela verificação da regularidade dos vendedores/proprietários e do imóvel é assumida pelo contratante, conforme previsto nos instrumentos contratuais aplicáveis, recomendamos fortemente que sejam providenciadas a emissão e a análise de certidões como cíveis, fiscais e trabalhistas em nome dos vendedores/proprietários.

Além disso, é fundamental se certificar de que o imóvel não possui débitos ou qualquer tipo de pendência que possa impactar a negociação, como: obrigações fiscais e condominiais; a fim de proporcionar maior segurança e mitigar riscos futuros relacionados à aquisição, de forma que a compra seja realizada de boa-fé.

1. Principais Orientações

- Na utilização do crédito para construção, reforma ou ampliação, o imóvel no qual a obra será realizada **deve ser de sua propriedade**, sendo **você o responsável pela contratação de um engenheiro/arquiteto** para elaborar o projeto de execução e o cronograma físico-financeiro da obra.
- Caso exista uma parte da construção iniciada, somente será permitido incluí-la no cronograma de obras se o seu início tiver ocorrido **após a data da contemplação da cota**.
- O ressarcimento ou inclusão de obras no cronograma somente será admitido quando se tratar de construções iniciadas após a contemplação da cota e posteriormente à avaliação do imóvel realizada pela administradora.
 - Qualquer obra executada antes da contemplação não é passível de utilização do crédito.
 - Para melhor compreensão dos critérios aplicáveis nesses casos, consulte o item 6.2 (Análise dos Imóveis), onde estão detalhadas as regras para a liberação de recursos.
- Você deverá concluir a obra no prazo fixado no cronograma físico-financeiro.
- O terreno ou imóvel de sua propriedade destinado à construção deve estar **livre de qualquer ônus** e possuir infraestrutura básica, como: água, luz e saneamento.
- O valor total da obra deve ser compatível com o seu crédito disponível no consórcio e, se necessário, é permitida a unificação de cotas de sua titularidade para compor o valor.
- A formalização do processo é realizada por meio de um **Instrumento Particular que tem poder de Escritura Pública**.
- **Garantias excluídas:** Conforme contrato de adesão, algumas garantias não são aceitas pela administradora. [Clique e consulte aqui](#) os tipos de imóveis que não são aceitos como garantia.
- A verificação da regularidade dos vendedores/proprietários e do imóvel é de responsabilidade do consorciado. Com isso, recomendamos fortemente que providencie a emissão e a análise de certidões como cíveis, fiscais e trabalhistas em nome dos vendedores/proprietários para a verificação da regularidade deles. Além disso, é fundamental se certificar de que o imóvel não possui débitos ou qualquer tipo de pendência que possa impactar a negociação, como obrigações fiscais e condominiais; a fim de proporcionar maior segurança e mitigar riscos futuros relacionados à aquisição, de forma que a compra seja realizada de boa-fé.

Importante!

Não haverá reembolso sobre o que foi executado antes da data da contemplação, e a comprovação do que foi executado se dará no momento da vistoria inicial da obra. Antes de assumir um compromisso envolvendo prazo ou repasse de valores, aguarde a conclusão da vistoria do terreno, que será realizada após a aprovação da documentação enviada.

2. Canais de Atendimento

Importante!

Estamos aqui para te ajudar a realizar o seu sonho! Em caso de dúvidas, basta clicar em algum dos ícones abaixo para ser redirecionado para o atendimento que deseja.



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.

3. Construção

Entende-se por construção a execução de um projeto previamente elaborado, desde a fundação até o acabamento, respeitando as técnicas construtivas e as normas técnicas vigentes.

Nesta modalidade, disponibilizamos 2 (dois) modelos para utilização do crédito. Verifique as opções e escolha o modelo que mais se adeque às suas condições.

Modelo 1 – Pagamento postecipado

- Neste modelo, a liberação do crédito das etapas conforme cronograma ocorre de forma **postecipada**, ou seja, primeiro você constrói com recursos próprios e posteriormente nosso engenheiro avalia e emite um laudo de medição. Após atestar o cumprimento do percentual previsto no cronograma, a liberação do valor do crédito correspondente à etapa concluída será creditado em sua conta.
- Neste caso, a garantia da operação será composta pelo **crédito disponível na cota e pelo terreno** que será alienado fiduciariamente à XS5 ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A.
- O cronograma físico-financeiro da obra deverá conter no mínimo **3 e no máximo 18 etapas**, sendo que a primeira não poderá ser superior a 20% e a última não poderá ser inferior a 10% do valor da obra.
- O pagamento do valor correspondente à última etapa será liberado quando a obra estiver **100% concluída e averbada na matrícula do imóvel**.
- A desalienação do terreno ocorrerá somente após quitação do saldo devedor.
- Se desejar utilizar recursos do **FGTS** para compor o valor da construção de imóvel residencial, você deverá comparecer a uma agência da CAIXA para dar início ao processo.

Modelo 2 – Pagamento antecipado

- Neste modelo, o valor da(s) garantia(s) deve(m) ser compatível(is) com o saldo devedor, então você tem as seguintes opções:
 - Somente o terreno no qual será realizada a construção ou;
 - Alienação do terreno objeto da construção e inclusão de outro imóvel em garantia complementar de sua propriedade, ambos serão alienados.
 - Os imóveis deverão ser aprovados em vistoria, estar regular, livre de ônus de acordo com as regras previstas em contrato de adesão.
- O cronograma físico-financeiro da obra deverá conter **3 etapas divididas em 20%, 70% e 10%.**
- Após as aprovações das análises, o valor será creditado em sua conta antecipadamente* em 3 parcelas, conforme critérios a seguir:

3. Construção

- **Etapa 1:** Para que você possa iniciar a obra, será liberado **20%** do crédito após a alienação das garantias.
- **Etapa 2:** Para que você possa dar continuidade à obra, será liberado **70%** do crédito após a medição da etapa 1 comprovando a execução de no mínimo 20% da obra.
- **Etapa 3:** será liberado 10% do crédito, de forma postecipada. Ou seja, você deverá concluir esta etapa com recursos próprios para ser ressarcido posteriormente. Após comprovar a conclusão da obra, o valor correspondente a esta etapa será creditado em sua conta, sendo necessário:
 - § Para reforma: vistoria realizada pelo nosso engenheiro para emissão do laudo constatando a conclusão de 100% do cronograma da obra.
 - § Para ampliação: envio da Matrícula do imóvel atualizada constando a averbação da conclusão da obra no Cartório de Registro de Imóveis.
- A desalienação do imóvel ocorrerá somente após quitação do saldo devedor.
- Nesta modalidade não é permitido o uso de FGTS.

4. Reforma e/ou ampliação

Quitação da Cota x Liberação de Saldo Remanescente

- Caso a quitação da cota ocorra antes do término do prazo da construção ou reforma, o saldo remanescente poderá ser liberado em espécie, desde que a cota esteja contemplada há pelo menos 180 dias.
- Nos demais casos, a liberação do recurso em espécie somente poderá ocorrer após o cumprimento do prazo mínimo de 180 dias da contemplação.

5. Uso do crédito

5.1 Como solicitar o 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. Atente-se para que as informações inseridas sejam verídicas, pois estas serão utilizadas durante seu processo.

Atenção!

Você estará apto a solicitar o uso da carta de crédito desde que, possua cota contemplada e adimplente.

Você deverá acessar o site da CAIXA Consórcio (www.caixaconsorcio.com.br), clicar no menu **"Já Sou Cliente"** e selecionar a opção **"Utilização do Crédito"**.

A CAIXA Consórcio manterá você informado por e-mail, contato telefônico, SMS e/ou Whatsapp sobre o andamento do processo, bem como as possíveis pendências. Fale com a gente: 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.

5.2 Como acompanhar o uso da carta de crédito

O acompanhamento é feito pelo site da CAIXA Consórcio, no menu **"Já Sou Cliente"**, opção **"Utilização do Crédito"**.

5.3 Preparação dos documentos

Todos os documentos devem ser enviados de forma digitalizada (frente e verso) e legível, em formato **PDF** ou **JPG**.

6. Etapas do processo de uso do crédito

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.

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 ter ficado pendentes, ou houve 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 solicitada apresentadas aqui na cartilha, seguindo os mesmos requisitos.

Importante!

Fique tranquilo, se necessário, um de nossos consultores 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 móvel**, conforme normas da CAIXA Consórcio.
- **Saque do crédito**, desde que respeitados os prazos e condições estabelecidos pela CAIXA Consórcio.

Prazos e Condições

- O crédito em espécie poderá ser solicitado após **180 dias** da contemplação.
- Para saque, poderá ser exigida a comprovação de quitação de obrigações financeiras e aprovação da Administradora.

6. Etapas do processo de uso do crédito

6.1 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 de que foram enviados nos campos corretos do Portal.

6.2 Análise dos imóveis

Será analisada a regularidade dos documentos do imóvel/terreno e será realizada a vistoria por um engenheiro credenciado pela Administradora, que emitirá um Laudo de Avaliação.

Este será o momento de identificar as obras que já tem percentual concluído.

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 averiguar que o valor da garantia seja compatível com o saldo devedor, podendo ser de igual ou maior valor, além de que essa garantia esteja livre de qualquer ônus, que seja de propriedade do titular da cota.

6.3 Análise dos proprietários

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

6.4 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 do(s) vendedor(es) e demais cônjuges e, posteriormente, reconhecer firma das assinaturas por autenticidade, presencialmente no Cartório.
- Colher as assinaturas e rubricas das testemunhas e reconhecer firma por semelhança.
- 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 do

6. Etapas do processo de uso do crédito

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 Administradora

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

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

6.5 Medições e pagamento

Após o registro contrato em cartório, caso o seu pagamento seja antecipado, você já poderá solicitar o pagamento relativo a 1ª etapa.

- Caso o seu pagamento seja postecipado, conclua a 1ª etapa no prazo previsto no cronograma de obras e, após, você pode solicitar a medição da obra. Lembramos que o crédito é liberado em parcelas, conforme o cronograma físico-financeiro.

Nas datas previstas no cronograma para conclusão de cada etapa, você deverá acessar o site na opção de acompanhamento do seu processo e solicitar a vistoria do engenheiro credenciado pela CAIXA Consórcio para que sejam realizadas as medições. O percentual da obra, previsto para aquela data, deverá estar concluído, viabilizando assim a liberação do crédito correspondente. Para o pagamento da etapa 3 do modelo 1 de construção e da modalidade de reforma e ampliação, você deverá averbar a conclusão da obra no Cartório de Registro de Imóveis.

Pagamento

Após o recebimento do Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (R.A.E) constatando o cumprimento do percentual previsto, a Administradora Caixa Consórcio providencia o pagamento da etapa na sua conta em até 03 (três) dias úteis.

7. Entrega do Bem

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



Seu crédito estando aprovado, sua documentação estando completamente entregue e correta... Pode deixar que a partir de agora é com a gente!

Após o recebimento do Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (R.A.E) constatando o cumprimento do percentual previsto, a CAIXA Consórcio providencia o pagamento da etapa na sua conta em até 03 (três) dias úteis.

Além disso, lembre-se, a sua cota deve estar com os pagamentos das parcelas em dia! É uma grande satisfação nossa participarmos desse momento de grande realização na sua vida! Agradecemos por contar com a nossa equipe!

8. Situações especiais

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.

Essa utilização pode ser realizada de algumas maneiras, no entanto, há algumas condições essenciais que você precisa conhecer:

- É exclusivo para pessoas físicas, de acordo com o normativo da Caixa Econômica Federal.
- Para detalhamento das normas de utilização, antes de iniciar o processo, você deverá comparecer a uma agência da Caixa Econômica Federal e manifestar sua intenção de uso do FGTS.
- O recurso do FGTS não pode ser concedido se a Carta de Crédito foi utilizada para quitação de financiamento próprio, aquisição de imóvel comercial ou terreno.

Elegibilidade:

O titular da conta vinculada ao FGTS deve se enquadrar em todas as normas de utilização do FGTS, dentre elas:

- Deve ter, no mínimo, 3 (três) anos de trabalho, consecutivos ou não, sob o regime do FGTS.
- Não pode ter outro financiamento ativo no Sistema Financeiro da Habitação (SFH) em qualquer parte do território nacional, com algumas exceções.
- O imóvel objeto da utilização do crédito não pode ter sido objeto de utilização de FGTS na modalidade aquisição nos últimos 3 (três) anos.
- Não ser proprietário, promitente comprador, usufrutuário(s) ou cessionário(s) de outro imóvel residencial concluído ou em construção, no município de ocupação principal e residência, incluindo os municípios limítrofes ou integrantes da mesma região metropolitana.
- A cota deve estar em nome da pessoa física titular do FGTS (ou seu cônjuge, nos casos permitidos). O crédito obtido após a contemplação (para todas as modalidades de utilização do FGTS).
- A cota deve estar contemplada e com o bem.
- O titular da conta não pode possuir outro imóvel no município onde reside ou exerce a sua ocupação profissional, exceto quando possuir uma fração igual ou inferior a 40% do imóvel, válido para imóveis financiados, concluídos ou em construção;

8. Situações especiais

- O imóvel financiado deve estar localizado no mesmo município onde reside ou exerce a sua ocupação profissional, podendo, também, estar localizado em municípios limítrofes ou integrantes da mesma Região Metropolitana;
- O imóvel deve ser avaliado dentro do valor estipulado pelo Conselho Curador do FGTS (Verificar regras vigentes).

Caso esteja apto, a agência deverá providenciar o saque do valor solicitado/disponível, momento em que você poderá ingressar com o Pedido de Utilização da Carta de Crédito, para iniciar o seu processo junto à CAIXA Consórcio.

 **Observação:** O envio do Contrato de Compra e Venda e Alienação Fiduciária somente será realizado pela Administradora após a emissão do Contrato de utilização de FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal.

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](#)

Documentos Necessários para envio à CAIXA Consórcio

- Cópia da carteira de identidade, CNH ou outro documento oficial de identificação previsto em lei.
- Cópia do extrato(s) analítico(s) da(s) conta(s) vinculada(s) dos 3 últimos anos.
- Cópia da declaração do Imposto de Renda completa e recibo de entrega à Receita Federal do consorciado e do cônjuge (se for o caso) vigente na data da utilização do FGTS.
- Cópia da certidão de Inteiro Teor da Matrícula do imóvel.
- Instrumento Particular ou Escritura Pública.
- Cópia da certidão de casamento ou Declaração de União Estável, se for o caso.

 **Importante!** A CAIXA Consórcio somente iniciará o processo para utilização do FGTS após o recebimento e conformidade de toda documentação. Portanto, é imprescindível o envio de todos os documentos para a conclusão da análise e, caso falte algum, será solicitado o envio do mesmo.

8. Situações especiais

Documentos Necessários para envio à CAIXA Consórcio

- Não será necessário o reconhecimento de firma das assinaturas nos documentos e formulários.
- O envio dos documentos não garante a concretização da operação.
- O FGTS poderá ser utilizado para mais de uma cota, desde que essas cotas sejam unificadas para a aquisição do mesmo imóvel residencial.
- Poderá ser utilizado o FGTS nas modalidades Amortização do Saldo Devedor e Pagamento de Parte das Parcelas simultaneamente, porém, as solicitações deverão ser feitas uma de cada vez.

9. Substituição de garantia

Após a conclusão do processo, se houver necessidade justificada de substituir a alienação do imóvel dado em garantia por outro, o consorciado deve acessar o site da CAIXA Consórcio para consultar as informações e procedimentos necessários.

10. Relação de documentos

6.1 Consorciado – Pessoa física

Conсорciado e Cônjuge

Documento	Detalhes
Carteira de Identificação CPF	Confira os documentos aceitos na Tabela I.
Comprovação de Estado Civil	Cópia Simples ou Menção do número de inscrição nos documentos oficiais de identificação atualizada em até 90 dias.
Comprovação de Endereço	Confira os documentos aceitos na Tabela I.
Comprovante de Renda	Confira os documentos aceitos na Tabela I.

10. Relação de documentos

Imóvel

Documento	Detalhes
Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula	Deve conter a cadeia sucessória de todos os proprietários anteriores. Onde Solicitar: Cartório de Registro de Imóveis. Validade: 30 dias.
IPTU	Carnê ou folha de rosto do ano vigente, contendo: Metragem do Imóvel, endereço e número de inscrição fiscal. Para imóvel novo sem carnê, apresentar Certi-dão de Dados Cadastrais. Onde Solicitar: Prefeitura. Onde Solicitar: Prefeitura.

Obra

Documento	Detalhes
Uma via da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) da execução da obra Alvará da obra emitido pela Prefeitura.	Onde Solicitar: Responsável pela obra.
Orçamento Discriminativo, Orçamento-Resumo, Cronograma Físico-financeiro e Especificações Técnicas	Onde Solicitar: Prefeitura ou engenheiro responsável pela obra. Onde Solicitar: O modelo será fornecido pela CAIXA Consórcio, após entrada no processo de uso do crédito e início da fase de análise jurídica.
Projeto da Obra	Deve ser apresentado ao engenheiro credenciado da CAIXA Consórcio na vistoria de avaliação.
Do responsável técnico da obra: cópia da carteira de identidade profissional e comprovante de registro no CREA/CRAU	Onde Solicitar: Responsável pela obra.

10. Relação de documentos

 **Importante!** * Sendo identificada divergência de dados entre a matrícula e o IPTU apresentados, será necessária a regularização da divergência. * Cartórios de algumas regiões podem exigir a apresentação de certidões complementares. * Caso seja identificada alguma ação judicial, deverá ser apresentada Certidão de Objeto e Pé para análise.

6.2 Consorciado – Pessoa jurídica

Documento	Detalhes
Contrato Social, Estatuto Social, Certidão Simplificada da Junta Comercial	Apresentar as alterações, se houver, devidamente registradas. Estatuto Social deve ser acompanhado da Ata de Eleição da última Diretoria (se S.A.). Sendo Estatuto Social, necessário encaminhar Ata de Eleição da Última Diretoria. Documento de identificação dos representantes.
Comprovante de Faturamento	Balanco patrimonial do último ano com DRE e 1 (um) balancete recente. Para Micro e Pequenas Empre-sas: Cópia da Declaração Anual do Simples Nacional completa e declaração de contador (com CRC) do resultado líquido dos últimos 12 meses, com firmas reconhecidas.

10. Relação de documentos

Imóvel / Terreno

Documento	Detalhes
Uma via da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) da execução da obra Alvará da obra emitido pela Prefeitura.	Onde Solicitar: Responsável pela obra.
Orçamento Discriminativo, Orçamento-Resumo, Cronograma Físico-financeiro e Especificações Técnicas	Onde Solicitar: Prefeitura ou engenheiro responsável pela obra. Onde Solicitar: O modelo será fornecido pela CAIXA Consórcio, após entrada no processo de uso do crédito e início da fase de análise jurídica.
Projeto da Obra	Deve ser apresentado ao engenheiro credenciado da CAIXA Consórcio na vistoria de avaliação.
Do responsável técnico da obra: cópia da carteira de identidade profissional e comprovante de registro no CREA/CRAU	Onde Solicitar: Responsável pela obra.

Obra

Documento	Detalhes
Uma via da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) da execução da obra	Onde Solicitar: Responsável pela obra.
Alvará da obra emitido pela Prefeitura	Onde Solicitar: Prefeitura ou engenheiro responsável pela obra.
Orçamento Discriminativo, Orçamento-Resumo, Cronograma Físico-financeiro e Especificações Técnicas	Onde Solicitar: O modelo será fornecido pela CAIXA Consórcio, após entrada no processo de uso do crédito e início da fase de análise jurídica.
Projeto da Obra	Deve ser apresentado ao engenheiro credenciado da CAIXA Consórcio na vistoria de avaliação.
Do responsável técnico da obra: cópia da carteira de identidade profissional e comprovante de registro no CREA	Onde Solicitar: Responsável pela obra.

11. Tabelas de documentos

Tabela I - Pessoa Física (Carteira de Identidade, Comprovação de Estado Civil e Endereço)

Categoria	Documentos Aceitos
Carteira de Identidade	RG, CNH (observada a validade), Carteira Funcional (com fé pública), Passaporte, Identidade Militar ou Identidade de Estrangeiro.
Comprovação de Estado Civil atualizada em até 90 dias.	Solteiro(a): Escritura de Emancipação (para menores de 18), Certidão de Nascimento com averbação. Conviventes: Declaração de União Estável, RG e CPF do convivente. Casado(a): Certidão de Casamento, Pacto Antenupcial (conforme regime de bens), Certidão de Casamento registrada (se no exterior). Viúvo: Certidão de Casamento com averbação do óbito ou Certidão de Óbito + Certidão de Casamento. Separado/Divorciado: Certidão de Casamento com averbação da separação ou divórcio.
Comprovação de Endereço (em nome do consorciado)	Contas de consumo (água, luz, gás, telefone, TV a cabo ou internet), Contrato de aluguel (com conta de consumo em nome do proprietário), Boleto bancário, Carnê de IPTU ou IPVA, Extrato do FGTS, Demonstrativos do INSS, Contracheque (órgão público), Correspondência de órgãos oficiais, Matrícula de imóvel próprio. Validade: Máximo 90 dias. <i>Aceito em nome dos pais ou cônjuge, mediante comprovação de parentesco.</i>

11. Tabelas de documentos

Tabela II - Pessoa Física (Comprovantes de Renda)

Categoria	Documentos Aceitos
Assalariado(a)	Contracheque do último mês (mais recente).
Aposentado(a) ou Pensionista	Contracheque do último mês OU Extrato de Pagamento do benefício referente ao último mês OU Declaração do órgão previdenciário.
Produtor(a) Rural	DECORE (últimos 12 meses) OU Declaração emitida pelo Sindicato Rural e/ou Cooperativa OU Declaração de Imposto de Renda do último ano (com protocolo de entrega dentro do prazo).
Autônomo(a)	Contrato de prestação de serviços com RPA e comprovante de ISS OU DECORE (últimos 12 meses) OU Declaração de Imposto de Renda do último ano (com protocolo de entrega dentro do prazo).
Profissional Liberal	Carteira Funcional + Contrato de prestação de serviços com RPA e comprovante de ISS OU DECORE (últimos 12 meses) OU Declaração de Imposto de Renda do último ano (com protocolo de entrega dentro do prazo).
Sócio(a) ou Acionista de empresa	Último contracheque (pró-labore) OU DECORE (últimos 12 meses) OU Declaração de Imposto de Renda do último ano (com protocolo de entrega dentro do prazo).
Locador(a) de imóvel	Cópia do Contrato de locação (mínimo 3 meses) + Escritura/Registro do Imóvel + Último recibo de aluguel.



Observações: * Documentos sujeitos a verificação dos rendimentos e autenticidade.

* Para composição de renda com cônjuge/companheiro(a), encaminhar o comprovante de renda do parceiro.

11. Tabelas de documentos

Tabela I – Pessoa Jurídica (Documentos do Imóvel)

Documento	Detalhes
Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula	Deve conter a cadeia sucessória. Onde Solicitar: Cartório de Registro de Imóveis. Validade: 30 dias.
IPTU	Carnê ou folha de rosto do ano vigente, contendo: Metragem, endereço e número de inscrição fiscal. Para imóvel novo sem carnê, apresentar Certidão de Dados Cadastrais. Onde Solicitar: Prefeitura.

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 Administradora.

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 (ou traslado, 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 original e digitalizada (não serão aceitas cópias digitalizadas):

- 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.

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

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, [clique aqui](#) e consulte as informações necessárias para se realizar este procedimento.
- Não se preocupe, nós vamos te ajudar! É normal que algumas informações sejam mais complicadas de conseguir. Por isso, não se preocupe caso não saiba o tipo de imóvel que deseja adquirir, a gente vai avisar tudo certinho para você!

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, se faz 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.

Posso sequenciar uma obra demolida sem regularização?

Não. Obras que foram demolidas sem regularização na matrícula e no IPTU são consideradas irregulares, não sendo, portanto, um bem aceito como garantia sem a devida regularização.

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.