



Manual do Contemplado

Ademicon Consórcio de Imóveis

ademicon.com.br

PROCEDIMENTO DE LIBERAÇÃO DO CRÉDITO	04
AQUISIÇÃO	04
CONSTRUÇÃO	07
QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO	10
REFORMA	13
FORMAS DE COMPROVAÇÃO DE RENDA	16
INFORMAÇÕES IMPORTANTES	19
SITUAÇÕES ESPECIAIS	21
TAXAS E DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DO CONSORCIADO	23

Parabéns pela contemplação!

É com muita satisfação que comunicamos que a partir de agora seu crédito estará disponível para aquisição, reforma, construção ou quitação de financiamento do seu imóvel.

Para isso, é necessário ler atentamente este manual e seguir o passo a passo da documentação exigida. A documentação varia conforme o procedimento a ser realizado.



Procedimento de liberação do crédito

O procedimento de liberação de crédito é realizado com a solicitação de vistoria, análise de cadastro e análise jurídica de certidões. Junte a documentação da maneira indicada e agilize o processo de aprovação do seu crédito!

Abaixo, disponibilizamos o checklist referente às principais modalidades para utilização de seu crédito. Mas atenção: se tiver qualquer dúvida antes de reunir a documentação, entre em contato conosco.

Aquisição

Ficha cadastral original integralmente preenchida e assinada (conSORCIADOS).

Validar contratação do seguro (conSORCIADO).

Pessoa Física (compradores/vendedores)

- Validar contratação do seguro prestamista;
- Ficha cadastral integralmente preenchida;
- Cópia do RG e CPF das partes e cônjuge, se houver (cópia simples);
- Certidão de nascimento atualizada, se solteiro (validade 30 dias/cópia simples);
- Certidão de casamento atualizada, com averbação do divórcio, se for o caso (validade 30 dias/cópia simples);

- Cópia da Escritura ou Registro do Pacto Antenupcial (para os casamentos celebrados a partir de 26/12/1977, no regime de separação de bens, ou comunhão universal de bens);
- Comprovante de endereço atualizado (90 dias) de preferência conta de água, luz ou telefone;
- Comprovação de renda do comprador (verificar as formas de comprovação de renda para cada caso);
- Certidão Negativa de Ações Trabalhistas;*
- Certidão Negativa de Débitos da União Federal;*
- CNDT.*

* As três últimas certidões acima são emitidas pela Ademicon. Só serão solicitadas ao consorciado se estiverem positivas.

Pessoa Jurídica (compradores/vendedores)

- Cópia autenticada do contrato social e alterações / Estatuto Social / Requerimento de Empresário (correspondente ao caso);
- Certidão da Junta Comercial (validade 90 dias) / Certidão de Breve Relato (para os casos de Estatuto Social registrado nos cartórios de títulos e documentos);
- Cópia do RG e CPF dos sócios administradores (cópia simples);
- Comprovação de renda do comprador (verificar as formas de comprovação de renda para cada caso);
- **Certidão Negativa de Ações Trabalhistas;***

- **Certidão Negativa de Débitos da União Federal;***
- **CNDT;***
- **Certidão de Falências, Concordatas, Recuperação Judicial e Extrajudicial da Comarca da sua sede;***
- **Certidão Negativa de Débitos Estaduais.***

* As certidões acima são emitidas pela Ademicon. Só serão solicitadas ao consorciado se estiverem positivas.

Imóvel

- Certidão de Inteiro Teor da Matrícula com Negativa de Ônus Reais, Pessoais e Reipersecutórias (atualizada 30 dias);
- Certidão negativa de tributos municipais relativa ao imóvel;
- Declaração de inexistência de débitos condominiais, com firma reconhecida, assinada pelo síndico, ou pela Administradora eleita pelo condomínio (apenas para imóveis em condomínio);
- Cópia da ata de eleição do síndico ou Administradora (apenas para imóveis em condomínio);
- Certidões dos proprietários anteriores ou cópia da Escritura de aquisição do bem contendo as certidões negativas apresentadas para imóveis vendidos há menos de 1 ano.

*Em casos excepcionais, poderá ser solicitado o IR do vendedor do imóvel.

Construção

Ficha cadastral original integralmente preenchida e assinada (conSORCIADOS).

Validar contratação do seguro (conSORCIADO).

Pessoa Física

- Validar contratação do seguro prestamista;
- Ficha cadastral integralmente preenchida;
- Certidão de nascimento atualizada, se solteiro (validade 30 dias/cópia simples);
- Certidão de casamento atualizada, com averbação do divórcio, se for o caso (validade 30 dias/cópia simples);
- Cópia da Escritura ou Registro do Pacto Antenupcial (para os casamentos celebrados a partir de 26/12/1977, no regime de separação de bens ou comunhão universal de bens);
- Comprovante de endereço atualizado (90 dias) de preferência conta de água, luz ou telefone;
- Comprovação de renda (verificar as formas de comprovação de renda para cada caso);
- Certidão Negativa de Ações Trabalhistas;
- Certidão Negativa de Débitos da União Federal;
- CNDT.

Pessoa Jurídica

- Cópia autenticada do contrato social e alterações / Estatuto Social / Requerimento de Empresário (correspondente ao caso);
- Certidão da Junta Comercial (validade 90 dias) / Certidão de Breve Relato (para os casos de Estatuto Social registrado nos cartórios de títulos e documentos);
- Cópia do RG e CPF dos sócios administradores (cópia simples);
- Comprovação de renda (verificar as formas de comprovação de renda para cada caso);
- Certidão Negativa de Ações Trabalhistas;
- Certidão Negativa de Débitos da União Federal;
- CNDT;
- Certidão de Falências, Concordatas, Recuperação Judicial e Extrajudicial da Comarca da sua sede;
- Certidão Negativa de Débitos Estaduais.

Imóvel

- Certidão de Inteiro Teor da Matrícula com Negativa de Ônus Reais, Pessoais e Reipersecutórias (atualizada 30 dias);

- Certidão negativa de tributos municipais relativa ao imóvel;
- Alvará de Construção válido;
- Cronograma Físico-Financeiro da Obra assinado por engenheiro e consorciado, com endereço do imóvel e constando o registro no CREA MODELO CEF;
- Declaração de inexistência de débitos condominiais, com firma reconhecida, assinada pelo síndico ou pela Administradora eleita pelo condomínio (apenas para imóveis em condomínio);
- Cópia da ata de eleição do síndico ou Administradora (apenas para imóveis em condomínio);
- Certidões dos proprietários anteriores ou cópia da Escritura de aquisição do bem contendo as certidões negativas apresentadas para imóveis vendidos há menos de 1 ano.

*Em casos excepcionais, poderá ser solicitado o IR do vendedor do imóvel.

Quitação de financiamento imobiliário

Ficha cadastral original integralmente preenchida e assinada (conSORCIADOS).

Validar contratação do seguro (conSORCIADO).

Pessoa Física

- Validar contratação do seguro prestamista;
- Ficha cadastral integralmente preenchida;
- Cópia do RG e CPF das partes e cônjuge, se houver (cópia simples);
- Certidão de nascimento atualizada, se solteiro (validade 30 dias/cópia simples);
- Certidão de casamento atualizada, com averbação do divórcio, se for o caso (validade 30 dias/cópia simples);
- Cópia da Escritura ou Registro do Pacto Antenupcial (para os casamentos celebrados a partir de 26/12/1977, no regime de separação de bens ou comunhão universal de bens);
- Comprovante de endereço atualizado (90 dias) de preferência conta de água, luz ou telefone;
- Comprovação de renda (verificar as formas de comprovação de renda para cada caso);
- Certidão Negativa de Ações Trabalhistas;
- Certidão Negativa de Débitos da União Federal;
- CNDT.

Pessoa Jurídica

- Cópia autenticada do contrato social e alterações / Estatuto Social / Requerimento de Empresário (correspondente ao caso);
- Certidão da Junta Comercial (validade 90 dias) / Certidão de Breve Relato (para os casos de Estatuto Social registrado nos cartórios de títulos e documentos);
- Cópia do RG e CPF dos sócios administradores (cópia simples);
- Comprovação de renda (verificar as formas de comprovação de renda para cada caso);
- Certidão Negativa de Ações Trabalhistas;
- Certidão Negativa de Débitos da União Federal;
- CNDT;
- Certidão de Falências, Concordatas, Recuperação Judicial e Extrajudicial da Comarca da sua sede;
- Certidão Negativa de Débitos Estaduais.

Imóvel

- Certidão de Inteiro Teor da Matrícula com Negativa de Ônus Reais, Pessoais e Reipersecutórias (atualizada 30 dias);
- Certidão negativa de tributos municipais relativa ao imóvel;

- Declaração de inexistência de débitos condominiais, com firma reconhecida, assinada pelo síndico ou pela Administradora eleita pelo condomínio (apenas para imóveis em condomínio);
- Cópia da ata de eleição do síndico ou Administradora (apenas para imóveis em condomínio);
- Certidões dos proprietários anteriores ou cópia da Escritura de aquisição do bem contendo as certidões negativas apresentadas para imóveis vendidos há menos de 1 ano.

Documentos Interveniente Quitante

- Procuração e Substabelecimento, se houver (cópia simples).

Reforma

Ficha cadastral original integralmente preenchida e assinada (conSORCIADOS).

Validar contratação do seguro (conSORCIADO).

Pessoa Física

- Validar contratação do seguro prestamista;
- Ficha cadastral integralmente preenchida;
- Cópia do RG e CPF das partes e cônjuge, se houver (cópia simples);
- Certidão de nascimento atualizada, se solteiro (validade 30 dias/cópia simples);
- Certidão de casamento atualizada, com averbação do divórcio, se for o caso (validade 30 dias/cópia simples);
- Cópia da Escritura ou Registro do Pacto Antenupcial (para os casamentos celebrados a partir de 26/12/1977, no regime de separação de bens ou comunhão universal de bens);
- Comprovante de endereço atualizado (90 dias) de preferência conta de água, luz ou telefone;
- Comprovação de renda (verificar as formas de comprovação de renda para cada caso);
- Certidão Negativa de Ações Trabalhistas;
- Certidão Negativa de Débitos da União Federal;
- CNDT.

Pessoa Jurídica

- Cópia autenticada do contrato social e alterações / Estatuto Social / Requerimento de Empresário (correspondente ao caso);
- Certidão da Junta Comercial (validade 90 dias) / Certidão de Breve Relato (para os casos de Estatuto Social registrado nos cartórios de títulos e documentos);
- Cópia do RG e CPF dos sócios administradores (cópia simples);
- Comprovação de renda (verificar as formas de comprovação de renda para cada caso);
- Certidão Negativa de Ações Trabalhistas;
- Certidão Negativa de Débitos da União Federal;
- CNDT;
- Certidão de Falências, Concordatas, Recuperação Judicial e Extrajudicial da Comarca da sua sede;
- Certidão Negativa de Débitos Estaduais.

Imóvel

- Certidão de Inteiro Teor da Matrícula com Negativa de Ônus Reais, Pessoais e Reipersecutórias (atualizada 30 dias);
- Certidão negativa de tributos municipais relativa ao imóvel;

- Declaração de inexistência de débitos condominiais, com firma reconhecida, assinada pelo síndico ou pela Administradora eleita pelo condomínio (apenas para imóveis em condomínio);
- Cópia da ata de eleição do síndico ou Administradora (apenas para imóveis em condomínio);
- Certidões dos proprietários anteriores ou cópia da Escritura de aquisição do bem contendo as certidões negativas apresentadas para imóveis vendidos há menos de 1 ano.

Reforma

- Contrato de Empreitada devidamente assinado com firma reconhecida por empresa de Construção Civil, engenheiro ou arquiteto ou Notas Fiscais Relativas à Obra.

Formas de **comprovação de renda**



Empregado com Regime CLT

- Declaração de Imposto de Renda (IRPF) do último exercício, com recibo de entrega; 03 últimos holerites;
- Extratos bancários dos últimos 03 meses de conta-corrente emitido em terminal eletrônico ou em agência (complemento apenas).



Produtor Rural

- Declaração de Imposto de Renda (IRPF) do último exercício, com recibo de entrega; Notas de Produtor Rural dos últimos 06 meses;
- Extratos bancários dos últimos 03 meses de conta-corrente emitido em terminal eletrônico ou em agência (complemento apenas).



Autônomo

- DECORE (Declaração Comprobatória de Rendimentos) original fornecida pelo contador, informando a retirada mensal dos 3 últimos meses; Declaração de Imposto de Renda (IRPF) do último exercício, com recibo de entrega;
- Extratos bancários dos últimos 03 meses de conta-corrente emitido em terminal eletrônico ou em agência (complemento apenas).



Aposentado ou Pensionista

- Extrato de pagamento do benefício (3 últimos meses) e IR.



Empresário Individual ou Sócio da Empresa

- DECORE (Declaração Comprobatória de Rendimentos) original fornecida pelo contador, informando a retirada mensal, ou Pró-labore (últimos 3 meses); Declaração de Imposto de Renda (IRPF) do último exercício, com recibo de entrega;
- Extratos bancários dos últimos 3 meses, de conta-corrente emitido em terminal eletrônico ou agência (complemento apenas).



Consoiciado Pessoa Jurídica

- Cópia da última Declaração do Imposto de Renda, com recibo de entrega do IRPJ; Último balanço, balancete, DRE e fluxo de caixa;
- Declaração elaborada por contador, com sua assinatura e do responsável legal da empresa, referente ao faturamento bruto dos últimos 12 meses;
- Cópia da última alteração contratual;
- Relação de Bens;
- Relação de Frota.



Consoiciado Residente Fora do País

- Declaração de saída definitiva do país, entregue à Receita Federal do Brasil, acompanhada da declaração de rendimentos do país onde está residindo.

Informações importantes



Documentos Pessoais

Os documentos devem estar totalmente legíveis.



Consortiados Pessoas Jurídicas

No caso do consorciado ser pessoa jurídica e ter como sócios outras pessoas jurídicas, é necessário apresentar, além do contrato social do titular da cota, o contrato social dos sócios PJ. Se estas, porventura, também forem PJ, o mesmo procedimento precisa ser seguido: a apresentação dos contratos sociais. Isso deve acontecer até que sejam identificados os sócios PFs (pessoas físicas).



Extratos Bancários

São aceitos apenas como complemento de comprovação de renda, não como única comprovação de renda do consorciado.



Comprovação de Renda

A(s) parcela(s) não deve(m) comprometer mais do que 30% da renda do consorciado. Caso a comprovação seja insuficiente, poderá ser solicitado fiador.



Certidões Positivas

Deverão vir acompanhadas das respectivas explicativas completas, consignando o objeto e valor da causa, extrato de débitos, eventuais garantias existentes nos autos e situação atual do processo.



Imóveis Rurais

Nos casos de a negociação envolver imóvel rural, entrar em contato com a administradora.

A administradora ou o Registro de imóveis, verificando a necessidade, **poderão exigir a complementação dos documentos.**

Lembrando que as certidões e/ou documentos que possuem validade, poderão ser solicitados novamente caso expirem no decorrer do processo.

****As certidões têm prazo de validade e poderão ser solicitadas novamente caso expirem.**

Situações especiais

Negociação Assinada por Procuração

- Certidão atualizada da Procuração, lavrada por Instrumento Público (30 dias) original ou cópia autenticada;
- Cópia do RG e CPF dos procuradores.

Negociação com Necessidade da Assinatura de Anuentes Concordantes

- Cópia do RG e CPF das partes e cônjuge (se houver);
- Certidão de casamento;
- Comprovante de endereço atualizado (90 dias) de preferência conta de água, luz ou telefone.

Negociação com Necessidade de Fiador

- Ficha cadastral preenchida;
- Cópia do RG e CPF do fiador e cônjuge (se houver);
- Certidão de casamento;
- Comprovante de renda (verificar as formas de comprovação de renda para cada caso);
- Comprovante de endereço atualizado (90 dias) de preferência conta de água, luz ou telefone.

Imóvel Localizado em Área de Marinha

- Emissão da Certidão de Autorização de Transferência (CAT) emitida pela SPU e acrescida do comprovante de pagamento do laudêmio ou comprovante de sua isenção.

Alteração de Estado Civil em Menos de 2 Anos

- Vendedores e compradores em estado civil de casado deverão apresentar as certidões em nome de solteiro(a) e casado(a) caso o casamento tenha ocorrido em um prazo inferior a dois (02) anos.

Alteração de Razão Social em Menos de 2 Anos

- Vendedores e compradores que tiveram alteração na sua razão social deverão apresentar as certidões com ambos os nomes caso isso tenha ocorrido em um prazo inferior a dois (02) anos.

Taxas e despesas de responsabilidade do consorciado

Taxa de Vistoria do Imóvel

Despesa decorrente da elaboração do laudo de análise de garantia, elaborado por empresa de Engenharia Civil credenciada pela Administradora. Será cobrado de acordo com a localização e tipo do imóvel. Favor entrar em contato com o departamento de Crédito da Sede da Ademicon para solicitar o valor específico para cada caso.

ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis)

Este é um imposto cobrado pela Prefeitura sempre que há mudança de titularidade do imóvel. Deve ser pago pelo comprador do imóvel. A alíquota do ITBI varia de acordo com cada Prefeitura.

Custos com a Elaboração do Contrato Particular de Alienação Fiduciária com Força de Escritura Pública

O instrumento assinado pelas partes para a liberação do crédito e efetivação da operação é feito por meio de Contrato Particular com força de Escritura Pública. Esse é o documento hábil a ser apresentado perante o Registro de Imóveis. As custas com a elaboração do contrato podem ser descontadas do crédito da cota do consorciada (valores a serem consultados com a administradora).

Registro do Contrato de Alienação Fiduciária

O contrato particular com força de escritura pública deve ser registrado perante o Registro de Imóveis competente. As custas devem ser consultadas no cartório correspondente ao imóvel objeto da operação.

Custos com Averbação do Cancelamento da Alienação Fiduciária

Após a quitação do saldo devedor, o consorciado deverá averbar o cancelamento da alienação fiduciária perante o Registro de Imóveis apresentando Termo de Liberação e pagando as custas dessa averbação.

Tarifa para Utilização do FGTS

O Agente Financeiro pode cobrar uma tarifa pela prestação de serviço referente à operação de movimentação da conta vinculada ao FGTS, conforme manual da moradia da CEF. Esse valor é pago diretamente ao Agente Financeiro.



ADEMICON
consórcio e investimento

ademicon.com.br