



Consórcio do Sicoob

# Guia de Consórcio Imóveis

Seja bem-vindo à realização do seu sonho.

[Continuar](#)



# Clique nos botões abaixo para navegar pelo guia



**Comece  
aqui**



**Carta de  
crédito**



**Recurso  
FGTS**



**Documentos**



**Análise da  
Administradora**



**Taxas e  
Despesas**



**Vistoria**



**Formalização**



**Pagamento**



## Por onde começar?

- » Não assuma compromissos com prazos ou valores antes da conclusão das análises.
- » Certifique-se de que o imóvel está regularizado e em bom estado.
- » Para crédito de construção, reforma ou ampliação: a) o imóvel deve ser seu; e b) você deve contratar um engenheiro/arquiteto para o projeto e cronograma da obra.
- » Assegure-se de que as construções e benfeitorias estão averbadas na matrícula do imóvel.
- » Regularize construções não averbadas em cartório.
- » Se optar por averbação junto ao registro, informe a administradora.
- » Verifique se o terreno ou imóvel destinado à construção está livre de ônus.

Com a carta de crédito em mãos, **you continua pagando as parcelas, mas já pode conquistar o bem que deseja**, com a vantagem de negociar como se fosse à vista, mesmo pagando a prazo.

## Como usar minha carta de crédito?

- » Compra de imóvel residencial, rural ou comercial (novo, usado ou até mesmo na planta), casa na praia ou no campo.
- » Aquisição de lote (terreno).
- » Construção ou reforma de um imóvel.
- » Quitação de financiamento próprio.

Nos casos de imóveis na planta, é necessário outro imóvel de sua propriedade, livre de ônus, como garantia. Não serão aceitos imóveis com ônus reais ou encargos, cláusula de usufruto, terreno não desmembrado ou sem unidade autônoma, construção não averbada, em condomínio irregular, vício de construção pendente, ou titularidade da União, Estado, Município ou Autarquia. Os imóveis precisam ser passíveis de alienação fiduciária e passarão por avaliação física e jurídica.



## Quer utilizar seu FGTS?

[Saiba como funciona](#)

- » Adquirir mais de um bem, desde que o crédito disponível seja suficiente.
- » Unificar as cotas contempladas, desde que seja de sua titularidade e do mesmo segmento.
- » Optar pelo crédito em espécie, desde que a carta de crédito tenha sido contemplada há pelo menos 180 dias e sem o bem adquirido.
- » Complementar o valor da carta de crédito com recursos do FGTS.



## Hora de abrir o dossiê

Já decidiu como usar sua carta? Agora você pode solicitar a liberação pela Central de Relacionamento ou direto na sua cooperativa.

**Lembre-se** de manter seus dados atualizados e ter em mãos os documentos necessários, incluindo os do bem que deseja adquirir.





## Agora deixa com a gente

Confira aqui o que precisa enviar

Vamos revisar toda a documentação do crédito, do imóvel e da garantia. Ah, e não se preocupe, sua cooperativa estará aqui para ajudar em cada passo.

A Administradora vai checar possíveis restrições no seu nome para ajustar o crédito ao seu perfil e capacidade de pagamento. Também vamos garantir que os documentos do imóvel estejam em ordem e fazer uma vistoria com uma empresa de engenharia credenciada, que emitirá o Laudo de Avaliação.

### A avaliação do bem imóvel será realizada em duas etapas:

- » Avaliação jurídica: verificamos os aspectos legais do bem, vendedor e comprador para formalizar a garantia e verificar a possibilidade de usar recursos do FGTS.
- » Avaliação física: um engenheiro/arquiteto credenciado visitará o imóvel para checar sua integridade, conformidade com normas e legislação e valor de mercado.

Caso o bem não atenda aos critérios do contrato ou não cubra a garantias necessárias, a Administradora pode recusar o crédito ou pedir uma garantia complementar. Se isso ocorrer, você pode indicar outro bem e complementar a garantia, arcando com os custos de novas avaliações físicas ou jurídicas.



## Quais taxas e despesas que precisam ser pagas?

- » **Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI):** incide sobre a compra e venda de imóveis. Consulte o valor na Prefeitura, pois varia conforme região, valor do imóvel e negociação.
- » **Despesas Cartorárias:** incluem o registro das garantias, o Instrumento Particular de alienação fiduciária e registros no cartório de imóveis. Verifique os custos no cartório local.
- » **Serviços da Administradora:** envolvem as avaliações do imóvel. Consulte as tarifas no site [www.sicoob.com.br/consorcio](http://www.sicoob.com.br/consorcio).



## Chegou a hora da vistoria

A vistoria, realizada por uma empresa de engenharia credenciada, é obrigatória para avaliar a integridade, conformidade com normas e legislação, e valor de mercado do imóvel ou das etapas de construção/reforma, com emissão de Laudo de Avaliação. Caso o imóvel não seja aprovado, você pode indicar outro bem para nova avaliação. Sua cooperativa estará disponível para ajudar nesse processo.

Os valores das avaliações estão no site [www.sicoob.com.br/consorcio](http://www.sicoob.com.br/consorcio) e serão descontados da sua carta de crédito. Esses valores refletem apenas os custos dos fornecedores, sem ganho ou repasse para a Administradora.



## Vamos formalizar a aquisição do seu sonho?

Após análise favorável, será emitido o contrato de alienação, que deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Depois disso, os próximos passos são:

- » Assinar o contrato e colher as assinaturas de todas as partes e testemunhas, com reconhecimento de firma no Cartório de Notas.
- » Efetuar o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis e pagar as despesas correspondentes.
- » Encaminhar à cooperativa ou central de atendimento uma cópia do contrato registrado e uma cópia atualizada da matrícula do imóvel, incluindo a alienação fiduciária em favor da Administradora.

### Lembretes importantes

- » **Confira os documentos necessários em caso de representação por Procuração Pública:** se o contrato for assinado por um representante, é necessário enviar uma procuração pública, válida por 90 dias, emitida pelo Cartório de Notas. A procuração deve conceder poderes específicos para comprar, alienar fiduciariamente, receber e dar quitação, assinar documentos com instituições financeiras ou administradoras de consórcio, além de descrever o imóvel.
- » **Se o regime de casamento ou união estável for diferente da comunhão parcial de bens e foi realizado após 1977,** é necessário apresentar a Escritura de Pacto Antenupcial registrada no Cartório de Registro de Imóveis – Livro 3.



## Hora de efetuar o pagamento

Para seguirmos com o pagamento da sua carta de crédito ao vendedor, é essencial apresentar o Instrumento Particular de Compra e Venda do imóvel, com o registro de alienação fiduciária em favor do Sicoob Administradora de Consórcios, no Cartório de Registro de Imóveis. Não se esqueça de incluir a Certidão de Inteiro Teor (ou matrícula do terreno) atualizada!

### Como funciona esse processo para construção?

Nesse caso, o pagamento será parcelado conforme vistoria e cronograma físico-financeiro, com um período de construção entre 4 e 18 meses.

#### Funciona assim:

- » O cronograma físico-financeiro aprovado pela Administradora é seguido.
- » O valor da primeira etapa não pode exceder 20% do total da obra.
- » O valor da última etapa não pode ser inferior a 10% do total da obra.

#### Liberação da 1ª etapa:

- » Liberada após o envio do Contrato de Alienação Fiduciária Registrado e da Matrícula Alienada do Imóvel em favor da Administradora.

#### Liberação das demais etapas:

- » Condicionada à conclusão da etapa anterior e ao investimento total das parcelas entregues.
- » Verificação por Laudo Técnico, elaborado por empresa indicada pela Administradora.

#### Liberação da última etapa:

- » Condicionada à apresentação da Certidão de Inteiro Teor/Matrícula do Imóvel com Averbação da Construção.
- » O consorciado deve finalizar a última etapa com recursos próprios e será reembolsado após a apresentação da Certidão de Inteiro Teor/Matrícula do Imóvel com Averbação da Construção.



## Como funciona o pós-pagamento?

Se o preço do imóvel for:

**A) Superior ao crédito:** você arcará com a diferença.

**B) Inferior ao crédito:** a diferença pode ser usada.

### De que forma?

- » Compra de outro imóvel.
- » Pagamento de despesas de transferência, tributos, registros e seguros, até 10% do valor do crédito.
- » Abatimento de prestações futuras, na ordem inversa.
- » Aplicação do valor remanescente conforme o fundo do grupo.

A **devolução do valor residual** será feita via crédito em conta corrente desbloqueada e da mesma titularidade, após quitação das obrigações com o grupo. O procedimento de ressarcimento das custas deve ser realizado por meio da Central de Atendimento ou diretamente na sua cooperativa, com o envio dos comprovantes e recibos de pagamento.



*Não deixe de manter as suas prestações em dia, você poderá perder a posse e o direito de uso do bem objeto, caso deixe de pagar as prestações devidas.*

**Pronto! Agora é só pegar as chaves do seu novo imóvel e celebrar!**  
**Agradecemos por nos permitir fazer parte desta conquista e desejamos muito sucesso nesta nova etapa.**

+++++

+++++





sicoob



sicooboficial



sicooboficial



sicoob



@sicoob



sicoob



sicoob

**Ainda ficou com alguma dúvida?**

**Entre em contato conosco:**

**CENTRAL DE ATENDIMENTO AO CONSORCIADO:**

Regiões Metropolitanas: **4000 1111**

Demais regiões: **0800 642 0000**

Deficientes auditivos ou de fala: **0800 940 0458** (de segunda a sexta, das 08h às 20h)

**SAC 24 HORAS:**

**0800 724 4420**

**OUVIDORIA SICOOB CONSÓRCIOS:**

**0800 722 6555** (de segunda a sexta, das 09h às 18h)