

Cartilha Compra e venda de Imóvel



Consórcio Nacional
Bancorbrás

Estamos muito felizes em fazer parte da realização do seu sonho!

Por isso, estamos aqui para te contar tudo que você precisa saber sobre o processo de liberação do seu crédito.

ORIENTAÇÕES

Esta cartilha é direcionada aos consorciados contemplados que desejam utilizar a carta de crédito do Consórcio Nacional Bancorbrás para adquirir do vendedor que melhor lhe convier o imóvel residencial, comercial e/ou terreno urbano, novo ou usado, em qualquer parte do território nacional cujo valor de mercado deverá ser, no mínimo, o equivalente ao saldo devedor do CONSORCIADO, comprovado por laudo de avaliação.

Listamos orientações indispensáveis para que seu processo ocorra de maneira rápida e com segurança:

- Poderão ser solicitados documentos complementares para a conclusão da análise. Nesta hipótese, você será informado por e-mail e\ou, da necessidade e do prazo para envio dos documentos.
- A Administradora não se responsabiliza por compromissos assumidos, principalmente envolvendo repasses de recursos financeiros, antes da conclusão das análises.
- É de responsabilidade da parte compradora, o pagamento das despesas vinculadas a aquisição do bem, tais como:
 - ITBI – Imposto de Transmissão de bens Imóveis, quanto a alíquota e formas de pagamento, deverá ser verificado na prefeitura/administração do município do imóvel.
 - Despesas, custas, emolumentos e impostos relativos à lavratura de escritura de compra e venda do bem imóvel.
 - Despesas, custas, emolumentos e impostos relativos ao registro da garantia no Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição.
 - Avaliação do imóvel que será dado em garantia.
- **Processos com Procuradores:** Caso um dos envolvidos seja representado por terceiros, deve ser apresentada Procuração Pública Específica, cópia do documento de identificação e CPF do procurador.
- **Imóvel Foreiro:** Se tratando de imóvel com regime de aforamento, deverão ser apresentados os seguintes documentos:
 - Certidão de Transferência (CAT): Com prazo de validade de 90 dias;
 - Comprovante de pagamento do laudêmio: Deverá ser enviado somente após as análises e aprovações das documentações do imóvel e das partes envolvidas. Salientamos que a critério da administradora, poderá ser solicitado os originais ou cópias autenticadas.
- **Interdito ou Menor:** Deve ser apresentado Alvará Judicial.
- **Imóvel de Herança:** Deve ser apresentado o inventário e constar na matrícula a averbação da partilha de bens.
- **Imóvel Urbano com característica Rural:** Deve ser apresentado a Certidão de Cadeia Sucessória do imóvel.
- Em caso de documentos em outros idiomas, deverá ser traduzido e juramentado no consulado.

IMPORTANTE: O consorciado poderá destinar até 10% (dez por cento) do valor do crédito objeto da contemplação, para o pagamento e/ou reembolso de despesas, custas e encargos relativos a aquisição do imóvel. Marque as opções destinadas a essa finalidade no documento “Comunicado de Aquisição”.

	ETAPA DO PROCESSO	RESPONSÁVEL	AÇÃO NECESSÁRIA	PRAZO
1	Entrega da documentação	Consorciado	Entrega de toda a documentação completa solicitada na relação de documentos.	Até 120 dias após aprovação da Análise de Crédito
2	Análise da documentação	Administradora	- Analisar as documentações do imóvel e das partes envolvidas; - Análise jurídica.	Até 10 dias úteis, após o recebimento das documentações completas
3	Vistoria do Imóvel	Empresa de avaliação credenciada à Administradora	Realização da vistoria do imóvel e elaboração do laudo de avaliação.	Em até 05 dias úteis após a análise e aprovação das documentações
4	Análise do laudo	Administradora	Analisa laudo de avaliação do imóvel dado em garantia.	Em até 2 dias úteis
IMÓVEIS LOCALIZADOS NO DF				
5	Agendamento de lavratura da escritura (<i>caso seja realizado com o cartório conveniado pela Administradora, será concedido gratuitamente o despacho do documento ao cartório de registro</i>)	Administradora	Solicitar elaboração e agendamento da Escritura Pública	Após análise do laudo e aprovação do processo.
6	Aprovação da minuta da Escritura	Consorciado e Vendedor	Consorciado e vendedor conferem e aprovam a minuta de escritura	Em até 1 dia útil
7	Lavratura de Escritura Pública	Cartório	Assinatura da escritura pública diretamente no cartório de notas.	Conforme disponibilidade do cartório.
8	Pagamento	Administradora	Imóveis localizados no Distrito Federal	Até 2 dias úteis, após o recebimento pela Administradora da Escritura registrada e matrícula do imóvel pós registro.
IMÓVEIS LOCALIZADOS NOS DEMAIS ESTADOS				
5	Elaboração e Emissão do Instrumento Particular	Administradora	Elaborar Instrumento Particular	Após análise do laudo
6	Aprovação da minuta do Instrumento Particular	Consorciado e Vendedor	Consorciado e vendedor conferem e aprovam o Instrumento Particular	Em até 1 dia útil
7	Envio do Instrumento Particular ao consorciado	Administradora	Envio do Instrumento Particular ao consorciado via CORREIOS.	Após aprovação da minuta

8	Pagamento	Administradora	Imóveis localizados nos demais estados	Até 3 dias úteis, após o recebimento pela Administradora do Instrumento registrado e matrícula do imóvel pós registro.
---	-----------	----------------	--	--

ASSINATURA DIGITAL

Informamos que de acordo com a Lei Nº 14.063, de 2020, Art. 5º, § 2º é possível a realização de assinatura digital qualificada nos atos de transferência e registro de propriedade de bem imóvel.

Desse modo, para sua comodidade o processo de assinatura do instrumento particular pode ser realizado de forma digital. **Para isso, basta comparecer ao cartório de notas mais próximo (que tenha aderido ao serviço para reconhecimento de firma em formato digital) para realizar seu cadastro de forma totalmente gratuita.**

Veja os benefícios da assinatura digital:

- Cadastro com validade de 03 anos, o que permite a realizar digitalmente o reconhecimento de assinatura com mais autonomia, uma vez que pode ser escolhido entre ir ao Cartório de Notas ou realizar o serviço de forma eletrônica.
- Mais comodidade com a mesma segurança do reconhecimento realizado em cartório.
- Processo mais ágil, visto que não há necessidade de translado do documento, pois o serviço cartorial do e-notariado garante o sistema para a assinatura.
- Por ser originalmente criados no ambiente eletrônico, podem ser emitidas várias cópias do mesmo documento.

Documentos necessários para realização do cadastro no cartório:

- RG, CPF ou CNH;
- Certidão de Nascimento e/ou Casamento;
- Certidão de Óbito (se tiver alguma pessoa com estado civil de viúvo (a));
- Comprovante de Residência

Observações Importantes:

- Todos os documentos devem ser originais;
- Por ser um serviço novo, alguns cartórios estão em fase de implantação/adaptação, entretanto, a lei que prevê a assinatura digital bem como o serviço cartorial do e-notariado encontra-se em vigor.

Em caso de dúvidas, segue o anexo explicativo e o link para maiores informações: <https://www.e-notariado.org.br/customer>

Como funciona a assinatura?

1. O contrato será adicionado pela Administradora na plataforma do sistema cartorário, e-notariado;
2. Será gerada uma taxa equivalente a assinatura por autenticidade ou verdadeira, conforme a tabela do cartório de notas utilizado para cadastro.
3. As partes receberão por e-mail o documento para assinatura; e
4. Pronto! Seu documento está assinado.

Caso o cliente opte pelo processo físico, conduziremos o processo da forma convencional, ou seja, a Administradora encaminhará o contrato pelos correios para a assinatura das partes, que deverão comparecer ao cartório de notas para a assinatura por autenticidade ou verdadeira em todas as vias necessárias.

SITUAÇÕES ESPECIAIS

COMPRA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO À OUTRA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA

É possível utilizar a carta de crédito na compra de bem imóvel que esteja alienado ou hipotecado junto a outras instituições financeiras. Para tanto, é necessário que o **Banco detentor do saldo devedor**, forneça alguns documentos que possibilitem a quitação **TOTAL** do financiamento e assim o imóvel se torne uma garantia real ao grupo de consórcio. **Não é possível utilizar a carta de crédito para pagamento parcial da dívida.**

Vale ressaltar que, as partes compradora e vendedora, precisarão procurar a instituição detentora do financiamento e requisitar os documentos necessários para o andamento do processo, são eles:

- Procuração ou Cadeia de Procurações do (s) representante (s) que assinará (ao) a escritura/instrumento particular;
- Cópias de identidade e CPF do (s) representante (s) que assinará (ao) a escritura/instrumento particular (Somente se for disponibilizado, não sendo obrigatório);
- Informar no comunicado de aquisição (modelo da administradora) o contato do responsável (nome, e-mail e telefone) para envio da minuta de escritura/contrato para aprovação da instituição;
- Cláusulas/informações que devem constar na escritura/instrumento particular (Somente se for disponibilizado, não sendo obrigatório);
- Após a aprovação do processo será solicitado o saldo devedor futuro junto ao interveniente quitante (empresa detentora do financiamento bancário) com prazo mínimo de 5 dias úteis (Processos do DF) e 10 dias úteis (Processos demais estados).

Pagamento do saldo devedor:

- **Imóveis localizados no Distrito Federal**

Será realizado na data de assinatura da escritura pública.

- **Imóveis localizados nos demais estados**

Ocorrerá após o recebimento do instrumento particular no endereço da administradora, assinado e com reconhecimento das firmas por autenticidade das partes compradora, vendedora e testemunhas.

Observação: A instituição detentora do financiamento, será a última parte envolvida a assinar o instrumento particular.

SITUAÇÕES ESPECIAIS

COMPRA E VENDA COM UTILIZAÇÃO DO FGTS

Uma dúvida comum sobre a utilização do FGTS para complemento da carta de crédito do consórcio: Quem é o responsável pela abertura do processo junto a Caixa Econômica Federal?

Esclaremos que não somos uma instituição credenciada a proceder com a liberação do FGTS na modalidade de Aquisição de Imóveis.

Existem critérios e normas específicas para este processo, sendo assim, buscando celeridade e comodidade ao cliente, orientamos iniciar o procedimento interno junto a Caixa Econômica Federal ou por meio de instituições autorizadas para essa intermediação. Ressaltamos que, a instituição responsável pelo saque do FGTS possui relação de documentos e prazos específicos para análise, para conhecer os procedimentos, procure diretamente a Instituição financeira autorizada. Após aprovado o processo junto a Caixa Econômica Federal, será necessário nos encaminhar:

- a) Cópia da Autorização e Declaração para movimentação e utilização dos recursos das contas vinculadas ao FGTS;
- b) Procuração ou Cadeia de Procurações do (s) representante (s) que assinará (ao) a escritura/instrumento particular pela CEF;
- c) Cópias de identidade e CPF do (s) representante (s) que assinará (ao) a escritura/instrumento particular pela CEF (Somente se for disponibilizado, não sendo obrigatório);
- d) Cópia do laudo de avaliação do imóvel que a CEF elaborou para liberação do FGTS (Somente se for disponibilizado, não sendo obrigatório);
- e) Informações de contato do responsável (nome, e-mail e telefone) para envio da minuta de escritura/contrato para aprovação da instituição.

Esclarecemos que são realizados 02 (dois) processos atrelados:

- Junto à Caixa Econômica Federal: Referente a utilização do FGTS (de responsabilidade exclusiva do consorciado/comprador) e;
- Junto à Bancorbrás: Processo para liberação do crédito do consórcio.

Somente após aprovação de ambas instituições, iniciaremos o processo de formalização de compra e venda do imóvel, que se dará por meio da confecção de uma única Escritura Pública/Instrumento Particular de Compra e Venda, que possuirá as cláusulas de alienação do bem à Bancorbrás e as de liberação do FGTS pela CEF.

Observação especial: O pagamento dos recursos do FGTS ao vendedor é realizado diretamente pela CEF, sendo a única responsável pela liberação dos valores, conforme prazos e critérios adotados pela própria instituição.

Agradecemos pela confiança e será uma satisfação auxiliarmos.

Central de 3004 6863
Relacionamento: 0800 726 8484

Chat on-line: bancorbras.com.br/consorcios
E-mail: fuicontemplado@bancorbras.com.br