

## Guia do Consórcio Itaú para Construção ou Reforma

Com a sua carta contemplada e a destinação definida, basta enviar os documentos e preencher o formulário necessário para o faturamento\* de forma legível e na sua totalidade. Você encontrará neste Guia todos os detalhes dos documentos solicitados. As informações prestadas no formulário serão analisadas pela Itaú Administradora de Consórcio Ltda.

\*Sujeito a Avaliação de Crédito

### Lista de Verificação (“check list”)

Segue lista de documentos para seu controle e posterior envio ao Consórcio Itaú.

#### Documentos

##### 1. Consorciado Pessoa Física

- 1.1. Cópia simples do comprovante de estado civil (para solteiros e união estável, o documento está dispensado)

##### 2. Consorciado Pessoa Jurídica

- 2.1. Se Sociedade Anônima: cópia simples do Estatuto Social e alterações ou consolidações e da Ata de eleição da atual diretoria, com carimbo de registro na Junta Comercial.
- 2.2. Se Sociedade LTDA.: cópia simples do Contrato Social e alterações ou consolidada e com carimbo de registro na Junta Comercial.
- 2.3. Relação de faturamento dos últimos 24 meses;
- 2.4. Declaração de IRPF de todos sócios;

##### 3. Imóvel Urbano

- 3.1. Matrícula original atualizada do imóvel com certidão de ônus reais e pessoais reipersecutórios ou quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel
- 3.2. Cópia simples do carnê de IPTU vigente
- 3.3. Comprovante de Recolhimento de Foro, se o imóvel for submetido ao regime enfitêutico
- 3.4. Comprovante de Recolhimento de Laudêmio, se o imóvel for submetido ao regime enfitêutico

##### 4. Obra

- 4.1. Orçamento detalhado dos serviços
- 4.2. Cronograma físico-financeiro da obra
- 4.3. Memorial descritivo detalhado dos serviços com marcas/fabricantes
- 4.4. Projeto de Arquitetura aprovado pela Administração Pública
- 4.5. Alvará.

##### 5. Construtor / Responsável Técnico

###### 5.1. Pessoa Física

- 5.1.1. Registro no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, original e cópia
- 5.1.2. Anotação de responsabilidade técnica de execução da obra, junto ao CREA.

###### 5.2. Pessoa Jurídica

- 5.2.1. CNPJ.
- 5.2.2. Carteira de Identidade e CPF dos sócios representantes da empresa.
- 5.2.3. CRF – Comprovante de regularidade do FGTS.
- 5.2.4. No caso de Companhia Ltda., é necessária a apresentação do Contrato Social e Alterações, se houver, devidamente registrados, original e cópia.
- 5.2.5. No caso de Sociedade Anônima, é necessária a apresentação do Estatuto Social e Ata da Eleição da última diretoria, publicados no Diário Oficial, original e cópia.
- 5.2.6. No caso de Firma Individual, é necessária a apresentação do documento de constituição da firma individual e última alteração, se houver devidamente registrado, original e cópia.

## Formulário

### 1. Consorciado Pessoa Física e Jurídica

- 1.1. Formulário Anexo – Ficha de Dados Cadastrais do Consorciado

## Situações Especiais

### 1. Procurador

- 1.1. Procuração por instrumento público

### 2. Imóvel sob regime de aforamento

- 2.1. Imóvel da União – Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais
- 2.2. Imóvel Particular – declaração do senhorio direto sobre a regularidade do pagamento do Foro pelo Consorciado

### 3. Devedor Solidário

- 3.1 Preencher o campo “Dados do Devedor Solidário no formulário (se necessário).

Preencha o formulário e envie com os documentos solicitados de uma só vez via SEDEX, junto com a **Lista de Verificação** para:

Recorte o endereço abaixo e cole no destinatário do Sedex:

**Consórcio Itaú de Imóveis**  
**Formalização de Contratos**  
**Caixa Postal: 381**  
**CEP: 01031-970 São Paulo/SP**



### Telefones Úteis do Consórcio

Central de atendimento do Consórcio Itaú 4004.4828 para capitais e regiões metropolitanas ou 0800.970.4828 para demais regiões. O horário de atendimento é das 9h às 18h em dias úteis.

SAC Itaú para dúvidas, reclamações e sugestões 0800 728 0728 (todos os dias, 24h).

Ouvidoria Corporativa, se não ficar satisfeito com a solução apresentada, 0800 570 0011 (em dias úteis, 9h às 18h)

Caixa Postal Ouvidoria 67600, CEP 03162-971. Deficientes Auditivos: 0800 722 1722 (todos os dias, 24h).

## Documentos

### Consoiciado Pessoa Física

Apresentar cópia simples dos documentos abaixo:

- **Solteiros:** não há documento a ser entregue, basta preencher o Formulário de Dados Cadastrais Anexo;
- **Conviventes (união estável):** está dispensada a apresentação dos documentos desde que sejam solteiros, mas deverá preencher o Formulário de Dados Cadastrais Anexo;
- **Casado:** Certidão de casamento e, quando for o caso, Pacto antenupcial para:
  - casamentos realizados **antes de 26/12/77** sob regime de comunhão parcial de bens ou separação de bens;
  - casamentos realizados **a partir de 26/12/77** sob regime de comunhão universal ou separação de bens;
- **Casamentos realizados no exterior:**
  - ✓ **entre brasileiros ou entre brasileiro e estrangeiro:** apresentar certidão de casamento registrada no Cartório de Registro de Civil de Pessoas Naturais;
  - ✓ **entre estrangeiros:** apresentar certidão de casamento registrada no Consulado Brasileiro do país onde ocorreu a cerimônia, traduzida por Tradutor juramentado e, posteriormente, registrada em Cartório de Títulos e Documentos.
- **Viúvo:** certidão de casamento com a averbação do óbito ou a própria certidão de óbito acompanhada da certidão de casamento;
- **Separado ou divorciado:** certidão de casamento com a averbação da separação ou divórcio.

### Consoiciado Pessoa Jurídica

- **Sociedade Anônima – S.A.:** Cópia simples do Estatuto Social e consolidações ou alterações e da Ata de eleição da atual diretoria, com carimbo de registro na Junta Comercial;
- **Sociedade Ltda.:** Cópia simples do Contrato Social e consolidações ou alterações, com carimbo de registro na Junta Comercial;

O Consorcio Itaú irá consultar:

- Certidão Negativa de Débitos: emitida pelo INSS
- Certidão Conjunta de Débitos: Relativos a Tributos Federais
- Sistema Central de Risco de Crédito (organizado pelo Banco Central do Brasil, conforme autorização preenchida no formulário ANEXO)

Em caso de indisponibilidade dessas certidões pela internet, elas serão solicitadas ao Consoiciado

## Imóvel

A documentação é exigida para o imóvel objeto da Construção ou Reforma e todos aqueles que vierem a constituir a garantia da operação de faturamento.

### Imóvel Urbano

**Certidão original atualizada da matrícula do imóvel com certidão de ônus reais e pessoais reipersecutórios ou quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel.**

- a matrícula do imóvel com certidão de ônus reais e pessoais reipersecutórios deve ser solicitada no Cartório de Registro de Imóveis em que o imóvel está registrado e tem validade de 30 dias a contar da data da sua emissão;
- caso ocorra o vencimento da matrícula sem a emissão do contrato e desde que solicitado pela Itaú Consórcio o Consorciado deverá apresentar nova matrícula válida.

### **Cópia simples do carnê ou folha de rosto de IPTU do exercício vigente**

- deve constar no documento a metragem do imóvel, seu endereço, valor venal e nº de contribuição/ inscrição fiscal.

**Comprovante de Recolhimento de Foro e Laudêmio (Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais), se o imóvel for submetido ao regime enfiteutico.**

- a Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais pode ser obtida pelo site [www.spu.gov.br](http://www.spu.gov.br).

**Atenção:** O Consórcio Itaú não realiza processos de construção ou reforma de imóveis rurais, em regime de ocupação e não aceita imóveis de madeira.

## Obra- Construção/Reforma

- **Orçamento detalhado dos serviços:** Apuração e análise do custo de construção/reforma;
- **Cronograma físico-financeiro da obra:** Apuração e análise do tempo de construção/reforma;
- **Memorial descritivo detalhado dos serviços com marcas/fabricantes:** Apuração e análise do padrão construtivo;
- **Projeto de Arquitetura aprovado pela Administração Pública:** Verificação e análise da construção/reforma proposta;
- **Alvará:** Legalidade da construção/reforma

## Construtor / Responsável Técnico

### **Pessoa Física:**

- Registro no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, original e cópia.
- Anotação de responsabilidade técnica de execução da obra junto ao CREA.

### **Pessoa Jurídica**

- CNPJ.
- Cédula de Identidade e CPF dos sócios representantes da empresa.
- CRF – Comprovante de regularidade do FGTS.
- No caso de ser “Ltda.”, é necessária a apresentação do Contrato Social e Alterações, se houver, devidamente registrados, original e cópia.
- No caso de ser Sociedade Anônima, é necessária a apresentação do Estatuto Social e Ata da Eleição da última diretoria, publicados no Diário Oficial, original e cópia.
- No caso de Firma Individual, é necessária a apresentação do documento de constituição da firma individual e última alteração, se houver devidamente registrado, original e cópia.
- Apresentação da Certidão Simplificada da Junta Comercial;
- Termo de Cessão de Direitos se for o caso.

## Formulário

### Consoiciados Pessoa Física e Pessoa Jurídica

Todos os campos dos formulários devem ser preenchidos e o formulário deve ser assinado.

#### Anexo – Ficha de Dados Cadastrais dos Consoiciados

##### • Dados Cadastrais

- No campo *Estado Civil*, se assinalado “união estável” ou “casado” no formulário, será necessário o preenchimento dos dados do cônjuge/companheiro;
- Consoiciado Estrangeiro: anexar RNE com visto permanente, dentro do prazo de validade e CPF, ainda que provisório.

##### • Devedores Solidários

Devedor Solidário assume a responsabilidade pelo cumprimento da obrigação do Consoiciado.

Para consoiciados Pessoa Física correntista ou não, poderá ser solicitado devedor solidário durante o processo.

Para consoiciados Pessoa Jurídica correntista ou não a apresentação de devedor solidário é obrigatória.

Pessoa Jurídica: Será aceito como devedor solidário, os sócios da empresa, desde que o contrato social permita.

##### • Pagamento de Despesas Cartorárias

A constituição da garantia a favor da Itaú Consórcio exige o registro do Contrato.

Se houver diferença do valor da carta de crédito e o valor pago pela Itaú Consórcio, esse valor poderá ser utilizado para reembolso das despesas de registro de Contrato, limitado a 10% do valor da carta de crédito, por meio de depósito em sua conta corrente.

**Observação:** O reembolso somente será efetuado quando a diferença for igual ou superior ao valor integral das despesas acima descritas. Não será feito reembolso parcial destas despesas.

O valor das despesas para efetivar a constituição da garantia a favor da Itaú Administradora poderá ser verificado junto aos Cartórios de Registro de Imóveis dos imóveis dados em garantia.

##### • Dados do Faturamento

Os valores informados nos campos dos Dados do Faturamento serão transcritos para o seu contrato. Preencha essas informações, com base nas condições que foram aprovadas na sua carta de crédito.

#### Valores atribuídos ao imóvel considerados para o faturamento

Existem dois valores atribuídos ao imóvel considerados para o faturamento:

- Valor do Custo de Construção/Reforma: Informado pelo Consoiciado;
- Valor de Avaliação: Apurado pela Administradora de Consórcio, na avaliação do imóvel. **(não preencher esse campo no formulário. Ele será preenchido pela Administradora.)**

O Valor Venal do Imóvel não é utilizado para fins de faturamento.

##### • Tarifas do processo:

- ✓ Tarifa de Avaliação para Construção e Reforma: Compreendem a avaliação do imóvel dado em garantia, análise jurídica, análise de crédito realizada por equipe especializada, análise dos aspectos legais da operação e avaliações durante a execução da obra.
- ✓ Tarifa de Avaliação de Garantia Extra: Compreende na avaliação de outro imóvel dado em garantia.
- ✓ Tarifa de Reavaliação: Compreende na reavaliação da obra, caso seja constatado irregularidade na execução da Construção ou Reforma.

Os valores destas Tarifas podem ser conhecidos na Tabela de Tarifas vigente, disponível no [www.itaú.com.br](http://www.itaú.com.br) ou em qualquer agência do Itaú.

#### • Declaração do Consorciado - INSS

Informar se você é ou não empregador autônomo ou produtor rural vinculado ao INSS.

Essa informação é importante para o preenchimento do contrato e exigida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Caso o Consorciado ou cônjuge/convivente se declare vinculado ao INSS, como empregador, autônomo ou produtor rural, este deverá apresentar a certidão negativa de débitos do INSS.

#### Procurador

Na hipótese do contrato ser assinado por um representante do Consorciado, deverá ser apresentada procuração, formalizada por instrumento público, contendo os seguintes poderes:

*“...praticar todos os atos necessários para efetuar a operação e procedimentos para utilização dos recursos do Consórcio que seja titular o Outorgante, podendo estabelecer condições, obrigações e deveres junto a Administradora do Consórcio; constituir garantias, especialmente, alienar fiduciariamente em garantia os imóveis de propriedade do Outorgante, descritos nas matrículas xxxxxx e xxxxxx do XX Cartório de Registro de Imóveis de xxxxxx e xxx Cartório de Registro de Imóveis de xxxxxxxx, a favor da Itaú Administradora de Consórcios Ltda., para garantia das obrigações estabelecidas no Contrato de Adesão a Grupo do Consórcio Itaú de Bem Imóvel – Grupo/Cota nºxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; ainda com poderes necessários para solicitar e assinar instrumentos particulares e outros documentos, inclusive de renegociação de dívida e/ou alterações contratuais, que se fizerem necessários para o fiel cumprimento deste mandato junto a Itaú Administradora de Consórcios Ltda., bem como receber a intimação prevista no artigo 26, §1º. da Lei 9.514/1997, citações, intimações, interpelações, avisos judiciais e extrajudiciais...”*

#### Casos Especiais:

- **Procuração lavrada no exterior:** apresentar procuração, por instrumento público, consularizada no Consulado Brasileiro do país onde foi lavrada, traduzida por Tradutor juramentado e, posteriormente, registrada em Cartório de Títulos e Documentos. Se a procuração foi lavrada no exterior, em consulado brasileiro, ficam dispensados a tradução juramentada e o registro em Cartório de Títulos e Documentos.
- **Procuração concedida à pessoa jurídica:** apresentar os seguintes documentos:
  - Contrato/estatuto social da empresa;
  - Últimas alterações/consolidações contratuais; e
  - Ata de assembléia de eleição da atual diretoria. Caso o contrato seja assinado por procuradores da empresa, apresentar substabelecimento, outorgando a essas pessoas (desde que não haja proibição na procuração) o direito de assinar o contrato.

#### • Imóvel sob o Regime de Aforamento

Essa informação poderá ser verificada na matrícula do imóvel ou por meio da Certidão de Situação Enfitêutica, adquirida pelo site [www.spu.gov.br](http://www.spu.gov.br).

- Quando o proprietário do imóvel for a União, apresentar a Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais, emitida pela Secretária de Patrimônio da União.;
- Nos demais casos, apresentar Declaração de Regularidade com o pagamento dos Foros emitida pelo proprietário do domínio pleno, que pode ser: família imperial (companhia imobiliária de Petrópolis), Igreja (Arquidioceses ou Irmandades), Prefeitura ou outros, conforme identificado na matrícula do imóvel.;
- O Itaú não financia imóvel sob o regime de ocupação.

#### Informações Importantes:

- Durante a análise do novo processo de faturamento poderão ser solicitados documentos adicionais.
- Quando se tratar de Consorciado pessoa jurídica, a Itaú Administradora de Consórcio Ltda. irá consultar a Certidão Negativa de Débitos, emitida pelo INSS e a Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Receita Federal. Em caso de indisponibilidade da consulta dessas certidões ou verificação de seu vencimento, estas serão solicitadas ao cliente.

## ANEXO Formulário de Dados Cadastrais do Consorciado

O Consorciado deve preencher os campos com seus dados pessoais e assinar o formulário.  
Se o Consorciado for casado ou conviver em união estável, seu cônjuge/companheiro deverá preencher também este formulário.  
**Preencha o campo do e-mail e receba informações do andamento do seu processo.**

### Dados do Consorciado

<b>Nome Completo:</b>		<b>Nacionalidade:</b>	
<b>CPF:</b>	Data de Nascimento: / /	Sexo: ( )Feminino ( )Masculino	
<b>RG/ RNE:</b>	Data de Expedição: / /	Órgão Expedidor/UF:	
Estado Civil: ( )Solteiro ( )Viúvo ( )Divorciado ou Separado Judicialmente ( )Casado		Vive em União Estável? ( )Sim ( )Não	
Filiação (nome do Pai/nome da Mãe): /			
Profissão, principal ocupação ou atividade:			
<b>Email:</b>	Tel. residencial:	Tel. comercial:	Tel. celular/contato:
<b>Endereço residencial completo:</b>			
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:
<b>Endereço comercial completo:</b>			
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:
<b>Endereço para correspondência completo</b>			
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:

### Dados do Cônjuge/ Convivente do Consorciado

<b>Nome Completo:</b>		<b>Nacionalidade:</b>	
<b>CPF:</b>	Data de Nascimento: / /	Sexo: ( )Feminino ( )Masculino	
<b>RG/ RNE:</b>	Data de Expedição: / /	Órgão Expedidor/UF:	
Estado Civil: ( )Solteiro ( )Viúvo ( )Divorciado ou Separado Judicialmente ( )Casado		Vive em União Estável? ( )Sim ( )Não	
Filiação (nome do Pai/nome da Mãe): /			
Profissão, principal ocupação ou atividade:			
<b>Email:</b>	Tel. residencial:	Tel. comercial:	Tel. celular/contato:
<b>Endereço residencial completo:</b>			
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:
<b>Endereço comercial completo:</b>			
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:
<b>Endereço para correspondência completo</b>			
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:

### Dados do Devedor Solidário (se houver)

Nome Completo:		Nacionalidade:	
CPF:	Data de Nascimento: / /	Sexo: ( )Feminino ( )Masculino	
RG/ RNE:	Data de Expedição: / /	Órgão Expedidor/UF:	
Estado Civil: ( )Solteiro ( )Viúvo ( ) Divorciado ou Separado Judicialmente ( ) Casado		Vive em União Estável? ( )Sim ( )Não	
Filiação (nome do Pai/nome da Mãe): /			
Profissão, principal ocupação ou atividade:			
Email:	Tel. residencial:	Tel. comercial:	Tel. celular/contato:
<b>Endereço residencial completo:</b>			
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:
<b>Endereço comercial completo:</b>			
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:
<b>Endereço para correspondência completo</b>			
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:

### Dados do Cônjuge/ Convivente do Devedor Solidário

Nome Completo:		Nacionalidade:	
CPF:	Data de Nascimento: / /	Sexo: ( )Feminino ( )Masculino	
RG/ RNE:	Data de Expedição: / /	Órgão Expedidor/UF:	
Estado Civil: ( )Solteiro ( )Viúvo ( ) Divorciado ou Separado Judicialmente ( ) Casado		Vive em União Estável? ( )Sim ( )Não	
Filiação (nome do Pai/nome da Mãe): /			
Profissão, principal ocupação ou atividade:			
Email:	Tel. residencial:	Tel. comercial:	Tel. celular/contato:
<b>Endereço comercial completo:</b>			
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:
<b>Endereço para correspondência completo</b>			
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:

### Dados do Consorciado PJ

Razão Social:		Nome Fantasia:	
CNPJ	Data da Constituição da empresa / /	NIRE (Nº Cadastro na Junta Comercial):	
Atividade Principal:		Faturamento médio mensal dos últimos 12 meses: R\$	
Endereço Sede:		nº	Complemento:
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:
Imóvel: ( ) Próprio ( ) Alugado ao valor mensal de R\$	Endereço de correspondência é igual ao endereço principal? ( ) Sim ( ) Não. Se Não preencha o endereço abaixo:		
Endereço para Correspondência:		nº	Complemento:
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:
Melhor telefone para contato:	Telefone 2:	Telefone 3:	
Email:		Nome do Contato:	
Dados Bancários			
Banco:	Agência:	Conta/DAC:	Data Abertura: / /

### Sócios:

Percentual (%) controle societário :	Nome:	CPF/CNPJ

### Autorização para consulta no Banco Central do Brasil

Autorizamos o Banco Itaú Unibanco S/A a consultar o Sistema Central de Risco de Crédito, organizado pelo Banco Central do Brasil, sobre informações a nosso respeito, consolidadas neste sistema.  
 sim  não

#### **Importante:**

Para consorciados Pessoas Jurídicas, serão aceitos como devedor solidário os sócios da empresa. Desde que o contrato social permita.

**Destinação dos Recursos** Construção       Reforma**Dados do Faturamento**

Preencha os campos a seguir, de acordo com os dados informados no Aviso de Contemplação

1. Valor do Custo de Construção ou Reforma do Imóvel	R\$
2. Valor da carta de crédito liberada*	R\$
3. Valor de Avaliação do Imóvel <b>(não preencher)</b>	R\$

\* Verificar valor de acordo com o informado no Aviso de Contemplação

**Reembolso de Despesas Cartorárias**

O Consórcio Itaú permite que você use até 10% do valor da carta de crédito para pagamento das despesas com registro do contrato em Cartório (3% do valor de avaliação do imóvel).

Deseja utilizar deste recurso?

 Sim. Neste caso, você será reembolsado após a apresentação do Contrato Registrado.

Banco: \_\_\_\_\_ Agência: \_\_\_\_\_ C/C: \_\_\_\_\_

 Não.**Sobra de Faturamento**

Caso o valor de crédito, com rendimentos financeiros, seja superior ao valor do imóvel faturado, selecione opção abaixo para crédito da diferença.

 Reduzir a quantidade de parcelas na ordem inversa (prazo do contrato) Reduzir o valor das parcelas mensais. Crédito em conta corrente (Exclusivo para cotas quitadas)

Banco: \_\_\_\_\_ Agência: \_\_\_\_\_ Conta: \_\_\_\_\_

**Autorização para Acionamento das Taxas / Tarifas.**Autorizo o débito das taxas, na conta descrita no quadro **Dados do Consorciado.** sim     não

Obs.: para não correntista, será encaminhado boleto para o local de correspondência.

**Declaração do Consorciado - INSS****É vinculado ao Instituto Nacional de Seguro Social – INSS como empregador, autônomo ou produtor rural?**

- Consorciado  Sim     Não    Cônjuge/companheiro Consorciado  Sim     Não

**Dados do Imóvel Objeto da Operação**

Endereço:		
Cidade/UF:	CEP:	Anexo (vaga, box etc.):

**Dados do(s) Imóvel (is) Objeto da Alienação**

<b>Imóvel 1</b>		
Endereço:		
Cidade/UF:	CEP:	Anexo (vaga, box etc.):

<b>Imóvel 2</b>		
Endereço:		
Cidade/UF:	CEP:	Anexo (vaga, box etc.):

### Declaração

Declaro, sob as penas da Lei, que as informações fornecidas acima expressam a realidade e podem ser comprovadas por documentação hábil, caso assim solicitado, principalmente no que se refere ao meu estado civil. Declaro ainda que as informações contidas na minha certidão de casamento permanecem válidas e inalteradas (quando for o caso).

---

Local e Data

---

Ass. Consorciado

---

Ass. Consorciado