

# Guia do Contemplado

Imóveis



**Unifisa**  
CONSÓRCIO NACIONAL

# Guia do Contemplado

## ➤ SUMÁRIO

O processo de análise para liberação do crédito, ocorrerá em 5 etapas:



**ETAPA 1** – ANÁLISE DE CRÉDITO..... PÁGINA 01



**ETAPA 2** – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL..... PÁGINA 05



**ETAPA 3** – CERTIDÕES NEGATIVAS..... PÁGINA 05



**ETAPA 4** – PREPARAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA..... PÁGINA 06



**ETAPA 5** – PAGAMENTO..... PÁGINA 08

**Este guia foi preparado para facilitar a utilização do seu crédito após a contemplação. Siga atentamente às orientações.**



*Parabéns*  
**VOCÊ ACABA DE SER  
CONTEMPLADO!  
PREPARE-SE!**

É com muita alegria que celebramos sua conquista! Você foi contemplado pela **UNIFISA**, e estamos animados por fazer parte desse momento especial da sua vida.

Agora, é importante que você verifique as informações e prepare a **documentação** necessária para avançar com a aquisição do seu bem.

Conte conosco para ajudar em cada etapa desse processo. Estamos aqui para garantir que você tenha uma experiência incrível!

# 1. ANÁLISE DE CRÉDITO

A Administradora após receber todos os documentos solicitados abaixo realizará a análise de cadastro em até 3 dias úteis, e poderá solicitar documentos complementares ou substitutivos.

## OBSERVAÇÕES:

- O consorciado deverá estar com suas obrigações financeiras em dia;
- O cadastro aprovado tem validade de 60 dias.
- O consorciado e fiador terão o nome consultado nos Serviços de Proteção ao Crédito bem como em Cartórios de Protesto, na Justiça Comum, Justiça do trabalho, Justiça Federal e Receita Federal e não poderá constar apontamentos.

## 1.1 DOCUMENTAÇÃO DE CADASTRO

Os documentos de cadastros deverão ser enviados através da plataforma. Para enviar agora – **CLIQUE AQUI**

Selecione: "Nova solicitação" para o início do seu processo.  
Ao final será gerado o número de protocolo.

### A. Pessoa Física

- RG e CPF (validade de 10 anos da data de emissão) ou CNH (na validade) – Se casado apresentar do cônjuge;
  - **Certidão atualizada conforme estado civil** (validade de 180 dias da data de emissão):
    - Solteiro: Certidão de Nascimento;
    - Casado: Certidão de Casamento (se o casamento foi realizado com Pacto Antinupcial, apresentar a Escritura e Registro do pacto);
    - Divorciado / Separado / Viúvo: Certidão de Casamento atualizada constando a averbação.



### **Documento original:**

- Declaração de Estado Civil, com firma reconhecida se for solteiro, separado, viúvo ou divorciado - [CLIQUE AQUI](#)

### **Cópia simples:**

- Ficha Cadastral Pessoa Física devidamente preenchida e assinada [CLIQUE AQUI](#) - Se casado apresentar do cônjuge;
- Comprovante de residência atual - validade de até 60 dias da data de emissão (conta de telefone/celular, água, luz e gás). Em sua \*titularidade;

• \*Titularidade - Serão considerados comprovante em demais titularidades quando: 1. Em nome dos Pais, se Indicado na Ficha Cadastral, item "Mora com os Pais"- Sim; 2. Em nome do Cônjuge quando esse for informado na Ficha Cadastral; 3. Informado "Aluguel"- Sim, com apresentação da Declaração com reconhecimento de firma do Locatário e/ou Contrato de aluguel.

• Caso não tenha comprovante de endereço em seu nome, apresentar uma declaração de endereço feita pelo proprietário do imóvel com firma reconhecida anexando comprovante de endereço no nome do proprietário do imóvel

- Comprovante de rendimentos conforme categoria profissional (verificar abaixo)

A comprovação de renda deve ser apresentada conforme a atividade profissional atual e acrescido de outros rendimentos (se houver), comprovando no mínimo 04 (quatro) vezes o valor da parcela;

#### **OBSERVAÇÕES:**

- Caso não possua renda equivalente à solicitada, a Administradora manterá a solicitação do fiador, que deverá apresentar a mesma documentação e comprovar a renda estipulada acima.





### **Categorias profissionais:**

Clique no link de acordo com a sua categoria.

- a) [Trabalhador com Registro em Carteira \(CLT\).](#)
- b) [Autônomo: Trabalhador sem vínculo empregatício.](#)
- c) [Profissional Liberal \(Dentistas, Contador, etc.\).](#)
- d) [Empresário.](#)
- e) [Aposentado/Pensionista.](#)
- f) [Funcionário Público.](#)
- g) [Produtor Rural.](#)

### **B. Pessoa Jurídica**

- Documentação dos sócios/administradores e comprovação de renda, conforme **item A - Pessoa Física**;
- Ficha Cadastral Pessoa Jurídica devidamente preenchida e assinada, conforme consta no Contrato Social (assinatura individual ou em conjunto pelos sócios) - **CLIQUE AQUI**
- Cópia do Contrato Social, última alteração de participação dos sócios;
- Certidão da Junta Comercial ou Certidão de Breve Relato Atualizada; A comprovação de renda deve ser apresentada conforme os itens abaixo, comprovando no mínimo 04 (quatro) vezes o valor da parcela;
- Comprovante de endereço atual e em \*titularidade empresa - validade de até 60 dias da data de emissão (conta de telefone, água, luz e gas);

### ● **OBSERVAÇÕES:**

- **1.** Caso o consorciado não possua renda equivalente a solicitada, a Administradora manterá a solicitação do fiador,
- **2.** Em caso de não identificação de renda, a Administradora solicitará Devedor Solidário, que assumirá os deveres regulares em conjunto com consorciado.
- *Ambos deverão apresentar documentação e comprovar a renda estipulada conforme item **A. Pessoa Física.***

**Clique no link de acordo com a sua categoria:**

a) [Empresas não-optantes do SIMPLES Nacional.](#)

b) [Empresas optantes do SIMPLES Nacional.](#)

## **1.2 UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO**

Informe a opção de utilização do crédito:

- A.** Aquisição de imóvel urbano – residencial ou comercial;
- B.** Aquisição de imóvel urbano residencial com recursos do FGTS;
- C.** Aquisição de imóvel rural;
- D.** Quitação de financiamento imobiliário em nome do consorciado;
- E.** Construção;
- F.** Reforma de imóvel;

Para os itens **A, B, D, E e F** enviar cópia da matrícula do imóvel e do IPTU.  
Para o **item C**, apresentar cópia da matrícula e ITR.

Cartilha das modalidades – [CLIQUE AQUI](#)

### ● **OBSERVAÇÕES:**

- • Em caso de aquisição com recursos do FGTS, observar o item 2 do capítulo "Informações adicionais" logo abaixo desse guia.

## 2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O agendamento desse serviço será realizado pela equipe da Unifisa, juntamente ao consorciado, após confirmação de pagamento da taxa de avaliação. Esta avaliação será realizada por uma empresa credenciada à Unifisa e o prazo para a emissão do laudo é de até 5 dias úteis. O valor avaliado determinará o limite de crédito a ser liberado.

O imóvel apresentado deverá estar regularizado perante ao Cartório de Registro de Imóveis. Não serão aceitos imóveis que não estejam com sua metragem, área construída ou localização desatualizadas .

## 3. CERTIDÕES NEGATIVAS

Após aprovação do laudo, encaminharemos um e-mail com o detalhamento das certidões necessárias (variam de acordo com a opção de utilização de crédito), podendo ser, entre elas:

- **Certidões Negativas do Vendedor** (Protesto, Tribunal de Justiça, Justiça Federal, Trabalhista, Dívida Ativa da União/Receita Federal, CNDT);
- **Certidões Negativas do Imóvel** (Imóvel urbano: matrícula, IPTU, tributos imobiliários, débitos condominiais, laudêmio - Imóvel rural: matrícula, CCIR, CAR, ITR, tributos imobiliários, IBAMA);
- **Documentos Pessoais dos Vendedores** (Se pessoa física: RG, CPF, certidão de estado civil, comprovante de endereço - Se pessoa Jurídica: Contrato social, CNPJ, Junta Comercial);
- **Construção** (Alvará de construção aprovado, memorial descritivo e cronograma físico e financeiro da obra assinado com firma reconhecida pelo engenheiro).

O prazo para análise das certidões é de até 2 dias úteis, podendo ser solicitado documentos complementares em caso de alguma certidão.



# 4. PREPARAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA

## Estamos muito próximo do seu sonho!

Com suas certidões OK, vamos preparar seu instrumento particular com força de escritura pública. O prazo para elaboração é de até 5 dias úteis. Nós vamos lhe enviar a minuta para sua análise e conferência.

Com o "de acordo" das partes, emitiremos a minuta final para:

- Emissão da GUIA do ITBI e pagamento (Prefeitura da Cidade do Imóvel);
- Assinaturas das partes (com firma reconhecida).

## 4.1 ASSINATURA DO INSTRUMENTO PARTICULAR

Para assinatura do instrumento particular, a Unifisa oferece duas possibilidades:

### 1º opção - assinatura e reconhecimento de firma em cartório

- Serão impressas as vias do instrumento particular com força de escritura pública e as partes (VENDEDORES, COMPRADORES E CREDORA) deverão assinar e reconhecer firma das assinaturas em todas as vias;
- Nesse processo o prazo médio para assinatura e reconhecimento de firma é de 14 dias úteis.

Com as vias do instrumento particular assinadas, o consorciado deverá dar entrada no Cartório de Registro de Imóveis onde o Imóvel está cadastrado.

Assim o Cartório emitirá um protocolo com o prazo (em média 30 dias) para registrar a Alienação Fiduciária à **UNIFISA**.

## 2ª opção - assinatura por certificado digital.

- O instrumento particular será de forma digital (on-line), assim como a assinatura das partes será através do certificado digital (padrão ICP- Brasil);
- O prazo médio para assinatura neste modelo é de 2 dias úteis. Para obtenção do Certificado Digital. - [CLIQUE AQUI](#)

Clicar em **COMO OBTER** e logo poderá escolher uma das autoridades certificadoras.

Nesta opção o consorciado não dará entrada no Cartório de Registro de Imóveis, a Unifisa efetuará esse serviço e apenas enviará o boleto do Registro de Imóveis ao consorciado para o pagamento.

Assim o Cartório emitirá um protocolo com o prazo (em média 30 dias) para registrar a Alienação Fiduciária à **UNIFISA**.





## 5. PAGAMENTO

**Após retirada do instrumento no cartório, já registrado, encaminhe para nosso endereço da matriz informado no final deste guia:**

- 01 via da matrícula original;
- 01 via do instrumento particular original registrado.

O pagamento será efetuado em até 3 dias úteis, a partir da data do recebimento dos documentos acima, lembrando que o consorciado deverá estar com suas obrigações financeiras em dia.

### ● OBSERVAÇÕES

- 1. Somente em casos de construção que o pagamento ocorrerá por etapas conforme o cronograma físico e financeiro da obra.

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

### 1. DESPESAS COM AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

**Estão previstas as seguintes despesas relacionadas à aquisição e registro do imóvel, que serão informadas pela equipe da Unifisa no decorrer do processo, dentre elas:**

- Instrumento Particular com força de escritura pública;
- Cartório de Registro de Imóveis;
- Avaliação do Imóvel por empresa especializada;
- Emissão de Certidões;
- ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), se houver;
- Laudêmio (CAT), se houver.

### ● OBSERVAÇÕES

- 1. É possível utilizar até 10% do crédito para pagamento das despesas com elaboração do Instrumento Particular, ITBI e Registro de Imóveis.

## 2. UTILIZAÇÃO DO FGTS

Para utilização do FGTS, deverão ser observadas as regras de enquadramento da Caixa Econômica Federal, sendo as principais:

### TRABALHADOR

- Possuir 03 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS;
- Não deve ser proprietário de outro imóvel no mesmo Município, Municípios Limítrofes ou na Região Metropolitana onde reside ou exerça sua atividade profissional;
- Não possuir financiamento ativo dentro do SFH – Sistema Financeiro da Habitação.

#### ● **OBSERVAÇÕES:**

- **1.** Essas restrições são extensivas ao cônjuge e/ou companheiro, caso venha a utilizar o FGTS.
- **2.** Não é considerado promitente comprador ou proprietário de imóvel residencial aquele que detenha fração ideal igual ou inferior a 40% de um único imóvel.

### IMÓVEL

- Não ser objeto de uso do FGTS há menos de 3 anos (proprietários anteriores);
- Estar localizado no Município Limítrofe ou integrantes da mesma Região Metropolitana onde reside ou exerça sua atividade;
- Não possuir financiamento ativo dentro do SFH – Sistema Financeiro da Habitação.

**Verifique o regulamento completo para utilização de FGTS - [CLIQUE AQUI](#)**



**Unifisa**  
**CONSÓRCIO NACIONAL**

# Guia do Contemplado

Nossos contatos:

Unifisa Administradora Nacional de Consórcios  
**Av. Marte, 525 – Centro de Apoio I – Alphaville**  
Santana de Parnaíba/SP – CEP: 06541-005

Tel/WhatsApp:

**(11) 3039-2300**

[contemplado@unifisa.com.br](mailto:contemplado@unifisa.com.br)

[www.unifisa.com.br](http://www.unifisa.com.br)