

## GUIA DO CONSÓRCIO PAN PARA ANÁLISE DE CRÉDITO – IMÓVEL

### 1. CONSORCIADO E/OU AVALISTA – PESSOA FÍSICA

- Formulário de cadastro (13.008-4 E) devidamente preenchido e assinado (original);
- CPF e RG ou CNH do consorciado, do avalista (se necessário) e dos respectivos cônjuges (cópia autenticada).
  - Profissional liberal: apresentar identidade funcional (exemplo: OAB, CRM, CRO, etc.);
  - Estrangeiro: RNE (Registro Nacional de Estrangeiro), para qualquer que seja o estado civil, a certidão de nascimento ou casamento emitida no exterior, deve ser consularizada, traduzida e devidamente registrada no cartório de títulos e documentos (cópia autenticada).
- Comprovante de residência atual (água, luz, telefone, gás, TV a cabo e Celular) em nome próprio ou parentes de 1º grau, desde que tenham sido emitidos no prazo máximo de 90 dias;
- Certidão de casamento (cópia autenticada);
- Pacto nupcial (de acordo com o regime de casamento);
- Para separados, divorciados ou viúvos apresentar a certidão de casamento com averbação do atual estado civil (cópia autenticada);
- Se solteiro: declaração de estado civil.

#### 1.1. Consorciado e/ou avalista – Assalariado:

- Carteira profissional: páginas da foto, qualificação civil, registro atual e última alteração salarial e contribuição do FGTS (cópia simples);
- Último holerite. Se tiver renda variável, apresentar holerite dos últimos 06 (seis) meses (cópia simples);
- Declaração do IRPF completa com protocolo de entrega – último exercício (cópia simples).

#### 1.2. Consorciado e/ou avalista – Autônomo ou Profissional liberal:

- Extratos de conta corrente – pessoa física – últimos 06 (seis) meses;  
Declaração do IRPF completa e legível, com protocolo de entrega e se houver, retificadora com protocolo. No caso do consorciado ser casado ou em união estável, apresentar IRPF de ambos os cônjuges/companheiros – último exercício, com declaração de próprio punho no rodapé das páginas, informando que as declarações são verdadeiras (cópia simples).  
Ex.: “Declaro sob penas da lei, que a presente declaração é cópia fiel daquela entregue à Receita Federal”;
- Declaração de “próprio punho”, informando Isenção de Imposto de Renda (se for o caso do cônjuge ou demais participantes), assinada e com reconhecimento de firma;
- Profissional liberal – apresentar identidade funcional (exemplo: OAB, CRM, CRO, etc.).

#### 1.3. Consorciado e/ou avalista – Empresário e Microempresário:

- Contrato social e última alteração (cópia simples), ou apenas última alteração se estiver consolidada (cópia simples);
- Extratos de conta corrente – pessoa física – últimos 06 (seis) meses;

- Declaração do IRPF completa com protocolo de entrega – último exercício (cópia simples);
- Relação de faturamento dos últimos 12 (doze) meses – papel timbrado assinado pelo contador.

**1.4. Consorciado e/ou avalista – Funcionário Público:**

- Último holerite. Se tiver renda variável, apresentar holerite dos últimos 06 (seis) meses (cópia simples);
- Carteira profissional: páginas da foto, qualificação civil, registro atual e última alteração salarial, caso seja funcionário público de CLT – Consolidação das Leis do Trabalho (cópia simples);
- Declaração do IRPF completa com protocolo de entrega – último exercício (cópia simples).

**1.5. Aposentado:**

- Carnê de benefícios ou holerite e comprovantes de complemento da aposentadoria junto à Previdência Privada (cópia simples).

**1.6. Pecuarista / Agricultor:**

- Extratos de conta corrente – pessoa física – últimos 06 (seis) meses;
- Título aquisitivo ou Certidão de Propriedade atualizada ou Contrato de Arrendamento do Imóvel objeto de exploração registrado no INCRA;
- CND (Certidão Negativa de Débitos) do INSS;
- Declaração do IRPF completa com protocolo de entrega – últimos 02 (dois) exercícios (cópia simples).

**1.7. Renda de Aluguel:**

- Extratos de conta corrente – pessoa física – últimos 06 (seis) meses;
- Contrato de locação - mínimo de 06 meses (cópia simples);
- Matrícula dos imóveis alugados (cópia simples);
- Declaração do IRPF completa com protocolo de entrega – último exercício (cópia simples).

**1.8. Investidor:**

- Extratos de conta corrente – pessoa física – últimos 06 (seis) meses;
- Declaração do IRPF completa com protocolo de entrega – último exercício (cópia simples).

## 2. CONSORCIADO – PESSOA JURÍDICA

- Formulário de cadastro (13.008-4 E) devidamente preenchido e assinado (original);
- Contrato social e última alteração (cópia autenticada), ou apenas última alteração se estiver consolidada (cópia autenticada);
- Balanço patrimonial (três últimos anos);
- DRE (Demonstrativo de Resultados do Exercício) – Três últimos anos;
- Faturamento mês a mês dos últimos 03 anos, incluindo ano vigente;
- Declaração do IRPJ completo com protocolo de entrega - 02 (dois) últimos exercícios;
- Comprovante de endereço atual em nome da empresa ou dos sócios (água, luz, telefone, gás, TV a cabo e Celular) desde que tenham sido emitidos no prazo máximo de 90 dias.

### 2.1. Documentação dos sócios:

- Formulário de cadastro (13.008-4 E) dos sócios e dos respectivos cônjuges, devidamente preenchido e assinado (original);
- CPF e RG ou CNH do consorciado, do avalista (se necessário) e dos respectivos cônjuges (cópia autenticada).
  - Profissional liberal: apresentar identidade funcional (exemplo: OAB, CRM, CRO, etc.);
  - Estrangeiro: RNE (Registro Nacional de Estrangeiro), para qualquer que seja o estado civil, a certidão de nascimento ou casamento emitida no exterior, deve ser consularizada, traduzida e devidamente registrada no cartório de títulos e documentos (cópia autenticada).
- Certidão de casamento (cópia autenticada);
- Pacto nupcial (de acordo com o regime de casamento).
- Para separados, divorciados ou viúvos apresentar a certidão de casamento com averbação do atual estado civil (cópia autenticada);
- Extratos de conta corrente – pessoa física – últimos 06 (seis) meses;
- Declaração do IRPF completa com protocolo de entrega – último exercício (cópia simples).

### **3. RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA ANÁLISE DA GARANTIA**

#### **3.1. Documentação do Imóvel Residencial ou Comercial:**

- Cartela do IPTU ou certidão do valor venal (atualizada) do ano vigente constando as metragens (original ou cópia autenticada);
- Matrícula do imóvel (original – validade de 30 dias da data de emissão);
- Matrícula da vaga de garagem autônoma (se aplicável);
- Convenção de Condomínio e/ou Escritura de Constituição (opcional - poderá ser solicitado);
- Habite-se e ou CND do imóvel (opcional - poderá ser solicitado).

#### **3.2. Documentação do Imóvel para Construção:**

- Cartela do IPTU ou certidão do valor venal (atualizada) do ano vigente constando as metragens (original ou cópia autenticada);
- Matrícula do imóvel;
- Projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura;
- Orçamento detalhado para 100% da obra;
- Cronograma físico-financeiro;
- Memorial descritivo;
- Alvará de construção;
- CEI – Inscrição da obra no INSS (não obrigatório).

#### **3.3. Documentação do Imóvel para Reforma:**

- Cartela do IPTU ou certidão do valor venal (atualizada) do ano vigente constando as metragens (original ou cópia autenticada);
- Matrícula do imóvel;
- Orçamento detalhado para 100% da obra;
- Cronograma físico-financeiro;
- Projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura (opcional - poderá ser solicitado).

#### **3.4. Documentação do Imóvel para Quitação de Financiamento de sua Própria Titularidade junto a Instituição Financeira:**

- Cartela do IPTU ou certidão do valor venal (atualizada) do ano vigente constando as metragens (original ou cópia autenticada);
- Matrícula do imóvel;
- Matrícula da vaga de garagem autônoma (se aplicável);
- Convenção de Condomínio e/ou Escritura de Constituição (opcional - poderá ser solicitado);
- Habite-se e ou CND do imóvel (opcional - poderá ser solicitado).

#### **IMPORTANTE:**

Deverá apresentar os seguintes documentos em cópia legível e preferencialmente tirada colorida com boa resolução.

## **4. RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA ANÁLISE JURÍDICA**

### **4.1. Pessoa Física – Documentos a Serem Emitidos para a Comarca do Imóvel e da Residência do Proprietário\* do Imóvel:**

- Certidão dos Distribuidores de ações cíveis, família e juizados especiais;
- Certidão dos Distribuidores de ações executivos fiscais, estaduais e municipais;
- Certidão do Distribuidor de protestos abrangendo os últimos 5 (cinco) anos;
- Certidão dos Distribuidores de ações federais;
- Certidão dos Distribuidores de ações trabalhistas (dispensa na hipótese do vendedor não ser empresário);
- Certidão negativa de débitos trabalhistas emitidas pelo Tribunal do Trabalho (TST);
- Certidão negativa de débitos e tributos relativos à União e Procuradoria Geral da Fazenda - abrangendo inclusive as contribuições previdenciárias (cópia autenticada e/ou validada pela área responsável);
- Certidão atualizada de casamento, se solteiro, declaração de estado civil (cópia simples);
- Comprovante de residência atual (água, luz, telefone, gás, TV a cabo e Celular) em nome próprio ou parentes de 1º grau, desde que tenham sido emitidos no prazo máximo de 90 dias.

\* Por PROPRIETÁRIO entende-se o (s) VENDEDOR (ES) e o (s) ANTECESSOR (ES) que foi (ram) proprietário (s) do Imóvel nos últimos 2 (dois) anos.

### **4.2. Pessoa Jurídica – Documentos a serem emitidos para a Comarca do Imóvel e da Sede do Proprietário\* do Imóvel:**

- Certidão dos Distribuidores de ações cíveis, família e juizados especiais;
- Certidão dos Distribuidores de ações executivos fiscais, estaduais e municipais;
- Certidão do Distribuidor de protestos abrangendo os últimos 5 (cinco) anos;
- Certidão dos Distribuidores de ações federais;
- Certidão dos Distribuidores de ações trabalhistas;
- Certidão negativa de débitos trabalhistas emitidas pelo Tribunal do Trabalho (TST);
- Certidão negativa de débitos e tributos relativos à União e Procuradoria Geral da Fazenda (abrangendo inclusive as contribuições previdenciárias);
- CRF do FGTS;
- Último ato arquivado na Junta Comercial (cópia autenticada);
- Última alteração do contrato/estatuto social da empresa (cópia autenticada);
- Certidão simplificada emitida pela Junta Comercial do Estado;
- Declaração atestando que o último ato apresentado para análise é aquele vigente até a data da elaboração do contrato e indicando os representantes;

\* Por PROPRIETÁRIO entende-se o (s) VENDEDOR (ES) e o (s) ANTECESSOR (ES) que foi (ram) proprietário (s) do Imóvel nos últimos 2 (dois) anos.

### **4.3. Documentação do Imóvel**

- Matrícula atualizada (original - emitida a menos de 30 dias);
- Certidão negativa de débitos de IPTU emitida pela Prefeitura de acordo com o prazo da mesma (original ou cópia);
- Carnê de IPTU vigente (cópia simples);
- Com condomínio – declaração de inexistência de débitos de condomínio devidamente assinada pelo síndico, acompanhada de cópia simples da ata de eleição do síndico (vigente);

- Laudo de avaliação do imóvel fornecido por empresa credenciada;

#### **Se imóvel foreiro**

- Certidão negativa de débitos de laudêmio;
- Certidão negativa de débitos foro ou comprovante de pagamento dos 3 (três) últimos foros (cópia simples);
- CAT – Certidão Autorizativa de Transferência emitida pela SPU (Serviço de Patrimônio da União);
- Se foreiro a outras entidades/órgãos, certidão/declaração autorizando a transferência do imóvel;
- Certidão de Ocupação/Aforamento (opcional - poderá ser solicitado);
- Planta de localização do imóvel com a demarcação assinada e carimbada pela SPU (opcional - poderá ser solicitado).

Obs.: Não havendo apontamento de ações no crivo, o Jurídico poderá dispensar a apresentação das certidões forenses.

#### **4.4. Dados do Procurador**

- Procuração pública com outorga de poderes específicos.

#### **4.5. Para Interviente Quitante**

- Cópia autenticada da procuração;
- Carta da instituição com o saldo devedor;
- Boleto para o pagamento do saldo devedor;
- Declaração CETIP e carta da instituição custodiante (se for o caso).

## 5. RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA RESGATE DO FGTS

### 5.1. Para Consorciados que Utilizarão FGTS na Aquisição da Moradia

- Extrato atualizado e completo das contas de FGTS envolvidas na operação. Estes devem ser emitidos nas agências da Caixa, pela Internet ou Caixa Eletrônico, há no máximo 2 meses.
- Se tiver sido proprietário de algum imóvel com ou sem financiamento, enviar cópia simples da (s) matrícula (s) destes imóveis;
- Se possuir algum terreno declarado em seu nome, providenciar:
  - Para terrenos sem construção: cópia simples do IPTU
  - Para terrenos com construção: cópia simples da matrícula ou IPTU
- Preenchimento da Autorização para Movimentação de Conta Vinculada do FGTS (Anexo1 – Autorização de FGTS)

### IMPORTANTE:

1. As informações e regras para utilização do FGTS são determinadas pela Caixa Econômica Federal e estão no Manual de Moradia Própria que se encontra na internet, no endereço:

[http://www.caixa.gov.br/Downloads/fgts-moradia/MANUAL\\_DE\\_MORADIA\\_PR%C3%93PRIA\\_22\\_04\\_14.pdf](http://www.caixa.gov.br/Downloads/fgts-moradia/MANUAL_DE_MORADIA_PR%C3%93PRIA_22_04_14.pdf)

2. A documentação deverá ser encaminhada para o seguinte endereço:  
Avenida Paulista, 1374 – 10º andar (Espinha U)  
São Paulo – SP – 01310-100

**CAC CONSÓRCIO:** para consulta de contratos, saldos e demais serviços de Consórcio, ligue: 0800-775-9393  
2ª a 6ª, das 8h às 21h e Sábados, das 9h às 15h.

**SAC:** para reclamações, cancelamentos, sugestões, elogios e informações sobre produtos ou serviços, ligue: 0800-776-8000 Atendimento Deficiente Auditivo e de Fala: 0800-776-2200  
Diariamente, 24 horas.

**OUVIDORIA:** caso não esteja satisfeito com a solução: 0800 776 9595  
2ª a 6ª, das 9h às 18h.

**INTERNET:** [www.grupopan.com](http://www.grupopan.com)