

## **PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA – CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

O Consorciado contemplado que tenha utilizado sua carta de crédito, poderá solicitar a substituição da garantia junto a Administradora, considerando os seguintes procedimentos:

1. Formalização da solicitação de substituição de garantia;
2. Avaliação do imóvel;
3. Apresentação da documentação do imóvel;
4. Análise da documentação;
5. Pagamento das taxas (avaliação do imóvel e substituição da garantia);
6. Registro do novo bem a ser dado em garantia.

**Obs.: A Administradora poderá autorizar ou não a substituição da garantia.**

### **1) FORMALIZAÇÃO DA SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA**

A substituição da garantia deverá ser solicitada por meio de formulário preenchido e assinado, (modelo Administradora).

### **2) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel deverá estar em bom estado de conservação e ter valor igual ou superior ao saldo devedor da cota na data da substituição.

A vistoria será efetuada por empresa credenciada à Administradora, e o valor considerado será o apresentado pela empresa credenciada em laudo de avaliação correspondente.

O período médio para vistoria e entrega do laudo de avaliação para a Administradora é de até 7 dias úteis.

**Obs: Caso o bem não esteja apto à garantia, por questões de infraestrutura, ou mesmo de valor, o consorciado deverá providenciar outro bem, que seja de sua propriedade, respeitando as políticas da Administradora.**

### **3) DOCUMENTOS DO IMÓVEL**

- ✓ Inteiro Teor da Matrícula do imóvel contendo Certidão Negativa Ônus, Ações Reais, Pessoais, Reipersecutórias e Alienações, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente (validade da certidão de 30 dias contados da data de emissão);
- ✓ Certidão da Fazenda Pública Municipal;
- ✓ Cópia autenticada do carnê do Imposto Territorial Predial Urbano – IPTU (folha contendo os dados do imóvel), do ano vigente;

- ✓ Quando se tratar de terreno localizado em condomínio, ou apartamento, apresentar Declaração Negativa de Débitos Condominiais assinada pelo síndico com firma reconhecida e Ata de Eleição do atual síndico.

#### **4) ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO**

Caso o bem tenha sido entregue há mais de um ano, faz-se necessária nova análise de crédito e análise jurídica do consorciado, (*check list* Administradora).

#### **5) PAGAMENTO DAS TAXAS**

As taxas de avaliação e substituição de garantia devem ser pagas antecipadamente, para que não haja nenhuma pendência no momento da efetivação do processo.

#### **6) EMISSÃO DO CONTRATO E REGISTRO DA SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA**

Após análise e estando em conformidade a documentação do imóvel e do consorciado, será elaborado o contrato de confissão de dívidas com substituição de garantia. Na sequência, o contrato será encaminhado à cooperativa correspondente, para que possa ser assinado por parte interessada e registrado em Cartório de Registro de Imóvel competente.

O prazo médio para registro é de 15 a 30 dias, podendo variar de acordo com a serventia ou exigência registral.

#### **BAIXA DA ALIENAÇÃO**

A liberação da alienação fiduciária sobre o imóvel será feita pela ADMINISTRADORA, mediante solicitação dos DEVEDORES FIDUCIANTES, após a quitação total do saldo devedor pelo CONSORCIADO, observada a Cláusula 148 do CONTRATO, e será feita através do “Instrumento de Liberação da Alienação Fiduciária em Garantia”, a ser emitida pela ADMINISTRADORA num prazo de até 30 (trinta) dias da confirmação da referida quitação.

**Obs.: O bem substituído será baixado logo após a instituição da garantia do novo bem.**

***Em caso de dúvidas, favor contatar Magda Mônica pelo telefone 44 3033-4519 ou e-mail: magda@consorciounicoob.com.br***

<b>Canais de Atendimento</b> 44 3032-7800 www.consorciounicoob.com.br consorciounicoob@consorciounicoob.com.br	<b>Ouvidoria</b> 0800 602 7800 ouvidoria@consorciounicoob.com.br	<b>Banco Central do Brasil</b> 145
---	--	---------------------------------------