

IMÓVEL

# Contemplação de imóvel urbano - PJ

TUDO SOBRE  
O PROCESSO DE  
CONTEMPLAÇÃO

Criamos esse guia para te auxiliar no processo de liberação do seu crédito.  
**Utilize-o sem moderação.**

CONSÓRCIO  
**Magalu**

# SUMÁRIO

**Introdução**

IR

**Fases da Contemplação**

IR

**Fase 01 - Documentos pessoais**

IR

**Fase 02 - Documentos do imóvel**

IR

**Fase 03 - Pagamento de crédito**

IR

**Cota quitada**

IR

**Canais de atendimento**

IR

**Regulamento**

IR



Para enviar seus documentos, você pode sempre procurar seu vendedor ou loja que adquiriu o seu consórcio, você pode também entrar em contato com a nossa central de atendimento pelos telefones: **0800 340 1214 / (11) 3185-7300** horário de atendimento de segunda à sexta das 9h às 20h e aos sábados 09h às 13h.

Outra alternativa para envio das documentações é o nosso e-mail: **[imoveis@consorciomagalu.com.br](mailto:imoveis@consorciomagalu.com.br)** e no assunto colocar seu grupo e cota (ex: 4141 0123)

## Não compre seu imóvel antes de aprovar seu cadastro.

Sabemos que a ansiedade é muita, mas precisamos analisar seus dados e seu perfil antes de avaliar o imóvel que você deseja.

Confira a seguir o guia completo, com as etapas para a realização deste sonho e ter sua análise aprovada após a fase da sua contemplação.



## OBSERVAÇÕES IMPORTANTES SOBRE A ANÁLISE DOS DOCUMENTOS:

Lembre-se: é fundamental que em cada etapa do processo de sua contemplação, os documentos sejam encaminhados juntos e por completo, para que o processo de análise ocorra sem atrasos.

A administradora pode solicitar **documentos comprobatórios adicionais**, caso julgue necessário.

# 1a FASE

## Documentos pessoais

Documentos pessoais: Documentação para análise, que envolve documentos pessoais, comprovantes de residência, comprovantes de renda, entre outros;



# 2a FASE

## Documentos do imóvel

Documentos do imóvel: necessário separar os documentos referentes à aquisição do imóvel;



# 3a FASE

## Pagamento de crédito

Pagamento de crédito: momento que todos os consorciados almejam. Para que ele seja liberado, é preciso ter sido aprovado em todas as etapas anteriores.



## Selecione:

Documentos pessoais 

Documentos do imóvel 

Pagamento de crédito 

Cota quitada / Pagamento em espécie 

# Documentos pessoais

- Caso o consorciado tenha interesse em utilizar até 10% do valor do crédito contemplado, para reembolso das despesas com documentação, deverá informar através de carta enviada juntamente com a documentação pessoal para análise.
- O prazo para análise dos documentos é de até 10 dias úteis conforme consta em regulamento.
- O Cadastro tem validade de 90 dias, após este prazo os documentos e consultas deverão ser atualizados.
- O (a) vendedor (a) do imóvel deverá estar ciente que o crédito será pago somente após a assinatura e reconhecimento de firma por verdadeiro do Instrumento Particular de Compra e Venda e Constituição de Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia e a Matrícula alienado a Luiza Administradora de Consórcio.
- Matrícula tem validade de 30 dias.
- Quaisquer despesas com documentação, registro, avaliação, entre outras, ficarão por conta do (a)consorciado (a), ou interessado relacionado ao mesmo.
- A cota deverá estar em dia.
- A renda líquida comprovada deverá ser no mínimo 03 vezes superior ao valor das parcelas.
- Caso necessário, a Administradora poderá solicitar documentação complementar, além da solicitada nesta relação de documentos.
- Caso esteja comprando um apartamento deve ser apresentada uma Certidão de Quitação de Despesas Condominiais assinada pelo Síndico com reconhecimento de firma, bem como a cópia autenticada da Ata de Eleição do Síndico
- Caso seja necessária apresentação de fiador, o mesmo deverá apresentar os documentos solicitados conforme relação de documentos do [fiador](#).
- Em casos que for apresentado Procuração Pública, informamos que se a mesma foi emitida há mais de 90 dias, será necessária apresentação da cópia autenticada da Certidão de Procuração. Caso seja Procuração Particular informamos que se a mesma foi emitida há 90 dias deverá apresentar uma nova procuração. A apresentação dos documentos solicitados para análise de crédito não implica a obrigatoriedade da administradora em aprovar o cadastro do contemplado ativo e do cessionário.

# Documentos pessoais

☑ **Ficha cadastral e Carta de ciência:** Deverá ser preenchida, constando o valor de compra e venda, dados bancários de quem receberá o crédito (vendedor ou consorciado) e assinada, caso precise do documento, disponível [aqui](#) ficha cadastral e [carta](#) de ciência.

☑ **Cartão de CNPJ;**

☑ **Inscrição Estadual ou Municipal;**

☑ **Contrato Social e sua última alteração:** Cópia simples, pode ser emitido no Site da Receita Federal;

☑ **RG e CPF de todos os sócios e cônjuges, caso tenham:** Cópia simples (não será aceito CNH);

☑ **Comprovante de residência atual:** deve estar em nome da empresa (água ou luz). Em caso de aluguel, fornecer comprovante em nome do dono do imóvel juntamente com os comprovantes em nome da empresa;

☑ **Comprovante de renda:** Extrato do Simples Nacional atualizado para empresas optantes pelo Simples; **OU**

☑ **Declaração de ECF (Escrituração Contábil Fiscal):** neste caso apresentar as páginas referentes ao resumo anual das contas a que se referem (ativo e passivo).

***Obs:** Empresas optantes pelo Lucro real: Páginas de recibo de entrega, bloco 0, bloco Y e L300*

*Empresas optantes pelo Lucro presumido: Páginas de recibo de entrega, Bloco 0, Bloco Y, P150, P200 e P300.*

*Poderão ser solicitados outros documentos complementares referentes à renda, tais como: extrato de movimentação bancária nominal à empresa referente aos três últimos meses, emitido diretamente no caixa eletrônico, entre outros.*

# Documentos pessoais

- ☑ **Certidão Simplificada da Junta Comercial:** Deverá ser emitida na Junta Comercial;
- ☑ **Certidão Negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**  
Deverá ser emitida na Sede da Justiça Federal;
- ☑ **Certidão** de Distribuições Cíveis, Criminais e Executivos fiscais de competência da Justiça Comum, Fórum, referente a Ações em andamento nominal a empresa - Emitida no Fórum;
- ☑ **Certidão** de Distribuições Cíveis, Criminais de competência da Justiça Federal, referente a Ações em andamento nominal a empresa - Deverá ser emitida na internet ou no cartório da Justiça Federal;
- ☑ **Certidão** de Distribuições Ações Trabalhistas de competência da Justiça do Trabalho, referente a Ações em andamento nominal a empresa (não será aceito a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas). Deverá ser emitida na Justiça do Trabalho;
- ☑ **Certidão** Negativa de Falência, Concordata e Recuperação Judicial, referente a ações em andamento nominal a empresa. Deverá ser emitida no Fórum;

## Informações adicionais

- Se constar existência de alguma Ação nas Certidões, deverá apresentar Certidão Esclarecedora (OBJETO E PÉ) do órgão que constou a ação, exceto quando a ação existente constar arquivada.
- Se a residência do vendedor for diferente da residência do imóvel a ser vendido, será necessário a apresentação de certidão de ambas as residências.
- Em caso de alteração de nome dos cônjuges por conta de casamento e não foi regularizado na documentação pessoal, será necessário providenciar as certidões em nome de casado(a) e de solteiro(a).
- Caso o vendedor do imóvel possua o imóvel a menos de 1 ano, deverá apresentar os documentos do proprietário anterior.

Certidões do Fórum, Justiça Federal e do Trabalho, apresentar original.

- ☑ **Ficha cadastral:** Deverá ser preenchida, constando o valor de compra e venda, dados bancários de quem receberá o crédito (vendedor ou consorciado) e assinada, caso precise do documento, disponível [aqui](#).

# Documentos pessoais

- ☑ **Cartão de CNPJ;**
- ☑ **Inscrição Estadual ou Municipal;**
- ☑ **Contrato Social e sua última alteração:** Deverá ser emitido no site da Receita Federal;
- ☑ **RG e CPF de todos os sócios e cônjuges, caso tenham:** Cópia simples (não será aceito CNH);
- ☑ **Certidão de estado civil** frente e verso com emissão em prazo igual ou inferior a 90 dias
  - Para solteiros,** cópia simples da certidão de nascimento;
  - Para casados,** cópia simples da certidão de casamento. (Casado no regime de comunhão Universal ou separação total de bens, após Dezembro/1977, obter também a cópia da escritura de pacto antenupcial e seu registro);
  - Para separados,** divorciados ou viúvos, cópia simples da certidão de casamento com devidas averbações;
  - Para união estável,** a Certidão de Escritura de averbação da União Estável;
- ☑ **Certidão Simplificada do Vendedor do imóvel:** Deverá ser emitido na Junta Comercial;
- ☑ **Certidão** Negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União Deverá ser emitida na Sede da Justiça Federal;
- ☑ **Certidão** Negativa da Fazenda Estadual e Municipal (Área Administrativa): Deverá ser emitida na Administração Fazendária;
- ☑ **Certidão Negativa do FGTS:** Deverá ser emitida no site da Caixa Econômica Federal (CEF).
- ☑ **Certidão** de Distribuições Cíveis, Criminais e executivos fiscais de competência da Justiça Comum, Fórum, referente a Ações em andamento nominal a empresa, deverá ser emitida internet ou no Fórum;
- ☑ **Certidão** de Distribuições Cíveis, Criminais de competência da Justiça Federal, referente a Ações em andamento nominal a empresa, deverá ser emitida na internet ou no cartório da Justiça Federal;
- ☑ **Certidão** de Distribuições ações trabalhistas de competência da Justiça do Trabalho, referente a ações em andamento nominal a empresa. ( Não será aceito a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas), deverá ser emitida na internet ou Justiça do Trabalho;
- ☑ **Certidão** negativa de falência, concordata e recuperação judicial Referente a ações em andamento nominal a empresa, deverá ser emitida no fórum;

# Documentos do imóvel

- ☑ **Matrícula original e atualizada juntamente com as certidões ônus reais, ações reais e pessoais reipersecutórias:** Deverá ser emitida no cartório de registro de imóveis;
- ☑ **Certidão Negativa de Tributos e Certidão de Valor Venal:** Deverão ser emitidas na Prefeitura Municipal;
- ☑ **Fotografias do imóvel:** Você irá tirar fotos legíveis do imóvel, contendo a fachada, a parte interna do imóvel, parte externa e todos os cômodos, terão que ser coloridas;

*A avaliação do imóvel será realizada por um engenheiro contratado pela administradora e o valor da avaliação a ser considerado é o de liquidez.*

*Caso a compra seja de um apartamento apresentar Certidão de Quitação de Despesas Condominiais, assinada pelo Síndico com reconhecimento de firma, juntamente com a cópia autenticada da Ata de Eleição do Síndico.*

*Visando melhorias no processo, informamos que as taxas de avaliação e elaboração de contrato de alienação, anteriormente pagas por meio de boletos, serão agora descontadas automaticamente do valor do crédito após a contemplação.*

# Pagamento de Crédito

**IMPORTANTE:** O pagamento do crédito só será feito ao vendedor do imóvel se as etapas anteriores forem aprovadas. A administradora poderá solicitar outros documentos adicionais caso julgue necessário.

☑ **01 via do Contrato de Alienação:** Este documento é disponibilizado pela Administradora, deverá ser assinado todas as páginas frente e verso, pelo consorciado, vendedor, fiador e respectivos cônjuges e reconhecer firma por verdadeiro. ( Enviamos via correios, é imprescindível que seja reenviado 1 via seguindo as orientações anteriores para a nossa administradora, mais para maior agilidade no processo, você poderá encaminhar via email para uma análise mais ágil.

☑ **Matrícula original do imóvel constando o registro do Contrato de Alienação:** Deverá ser emitida no cartório de registro de imóveis.

**IMPORTANTE:** Para os casos em que o cliente opta por dar sequência através do Contrato Digital, não haverá a necessidade da apresentação dos documentos nesta etapa, pois a administradora é notificada através do e-mail.

# Cota quitada

Aqui estão as informações necessárias para o processo de contemplação do seu imóvel, caso você tenha uma cota quitada.

## PAGAMENTO EM ESPÉCIE:

☑ **Se você deseja receber o valor da carta em espécie, é necessário que tenham se passado 60 dias após a última assembleia do grupo ou 180 dias após a data da sua contemplação e a cota deverá estar totalmente quitada.** Para solicitar o depósito, é necessário enviar uma carta com os dados bancários. A carta deve ser assinada e ter a firma reconhecida como verdadeira. (Para ter acesso ao documento entre em contato com o nosso atendimento).

☑ O prazo para pagamento é de **10 dias úteis**.

Se você encontrou o imóvel e já deseja realizar a compra, você precisará nos enviar através do email: [pagamentodecredito@consorciomagalu.com.br](mailto:pagamentodecredito@consorciomagalu.com.br) e no assunto colocar seu grupo e cota (ex: 6060 0123) e nos enviar os seguintes documentos:

☑ **RG e CPF** : Cópia simples (não será aceito CNH).

☑ **Carta de pagamento:** Você irá nos encaminhar a [carta de pagamento](#) com todas as informações solicitadas preenchidas, assinada com o reconhecimento de firma por verdadeiro de todas as assinaturas. Deixamos disponível aqui para você.

☑ **Matrícula do imóvel:** Deverá apresentar a matrícula atualizada no prazo máximo de 30 dias.

☑ **Contrato particular de compra e venda do imóvel constando a negociação realizada.**

Após o envio de todos os documentos e a verificação dos mesmo, o pagamento é programado para 48 horas úteis.

# Tome cuidado!

Não realize pagamentos para terceiros.  
Na dúvida consulta nossa equipe de atendimento

## Canais de atendimento

Prezamos sempre em ter um atendimento de excelência para tirar todas as dúvidas que surgirem a respeito da sua contemplação de imóvel. Para isso, você pode contar com os nossos canais de atendimento. Veja quais são eles:



### WHATSAPP

Estamos no [Whatsapp](#) e você pode usá-lo para comunicar conosco, 24 horas por dia, 7 dias por semana.



### REDES SOCIAIS

Além disso, estamos em todas as redes sociais para garantir que você tenha várias opções de contato conosco: [Facebook](#), [Twitter](#), [Instagram](#), [YouTube](#), [Linkedin](#) e [TikTok](#).



### CHAT ONLINE

Nós possuímos também um [chat online](#), para você falar com um especialista sempre que precisar.

# Canais de atendimento



## EMAIL PARA ATENDIMENTO

Se preferir contato via e-mail, você pode fazer isso pela nossa [página de contato](#) ou pode enviar um e-mail diretamente para [atendimento@consorciomagalu.com.br](mailto:atendimento@consorciomagalu.com.br).



## TELEFONE

Mas se preferir uma ligação, nossos números são **0800 340 1214** ou **(11) 3185-7300**, você pode escolher algumas opções de autoatendimento.



## OUVIDORIA

Você também pode conversar diretamente com um dos nossos atendentes que estão disponíveis de segunda a sexta-feira, das 9h às 20h (exceto nos feriados).

Caso você não obtenha sucesso em tirar as suas dúvidas em nenhum dos nossos canais de atendimento, o nosso objetivo é saber o que aconteceu para ajudá-lo a resolver. Dessa forma, em contato com a nossa ouvidoria via telefone ou diretamente no e-mail [ouvidoria@consorciomagalu.com.br](mailto:ouvidoria@consorciomagalu.com.br).

# Regulamento

Agora que você está por dentro de todas as informações que ocorrem após a contemplação do automóvel, leia e confira o nosso [regulamento](#), para ficar ainda mais informado sobre as regras e funcionamento do consórcio.