

Tudo o que você
precisa saber sobre:

Consórcio

Para os estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

 **QuintoAndar**



Índice

01

Introdução

O que é um consórcio?



02

Formas de pagamento

Apenas consórcio



Consórcio com FGTS



Consórcio com Financiamento



Consórcio com Interveniente Quitante



03

Dúvidas



04

Documentação para a etapa cartorária



05

Taxas e impostos obrigatórios



01. Introdução

O que é um consórcio?

No consórcio imobiliário, a administradora do consórcio reúne um grupo de pessoas que querem comprar um imóvel. Todo mês, quando as pessoas pagam parcelas para a administradora, esse dinheiro é usado para ajudar uma delas a fazer a compra do imóvel.

Nesse sistema, o cliente pode escolher um valor de Carta de Crédito onde ele paga as parcelas mensais e, todo mês, participa das Assembleias: eventos em que as contemplações acontecem por meio de sorteios realizados pela Loteria Federal, ou através de lances.

Sendo contemplado, o cliente recebe a Carta de Crédito e pode comprar o imóvel que desejar. Desde que tenha toda documentação legalizada, registrada em cartório e livre de ônus.

Clientes do Consórcio QuintoAndar

Ficamos muito felizes que você tenha escolhido o nosso consórcio em parceria com a Bamaq para realizar seu sonho de ter um novo lar! Você escolheu uma modalidade inteligente de planejamento sem entrada e sem juros, contando apenas com uma taxa de administração fixa diluída nas parcelas. Além disso, assim como foi o processo de contratação, o acompanhamento é 100% digital com a melhor experiência.

A partir deste momento, é muito importante que você siga as recomendações até ser contemplado:

Conheça as etapas:

1 Revise o regulamento

O consórcio é regulamentado pelo Banco Central e as regras do grupo são definidas em contrato. Leia atentamente o regulamento do seu grupo e guarde uma cópia.

2 Pontualidade nas Parcelas

É fundamental manter as parcelas em dia. Você precisa estar em dia com os pagamentos para participar das assembleias e ter a chance de ser contemplado via sorteio ou lance.

3 Acompanhamento da Cota

Monitore sua cota, pagamentos, lances e assembleias de forma online, seja pelo aplicativo da Bamaq ou pelos canais de atendimento do QuintoAndar, contando sempre com suporte digital, garantindo transparência e o auxílio de especialistas em todas as etapas.

4 Prepare-se para o Lance ou Sorteio

Enquanto você contribui, continue planejando. Você pode utilizar o saldo do FGTS para ofertar lances, complementar o crédito ou amortizar parcelas, seguindo as regras da Caixa Econômica Federal.

5 Resgate de saldo

Ao quitar 60 parcelas (equivalente a 5 anos), é possível utilizar todo o saldo acumulado no fundo comum para comprar um imóvel no QuintoAndar, mesmo sem ter sido sorteado. Isso garante mais previsibilidade ao planejamento.

Fui contemplado, o que devo fazer?

Com a Carta de crédito em mãos, é preciso escolher qual forma de pagamento utilizar:

- Apenas Consórcio
- Consórcio com FGTS
- Consórcio com Financiamento
- Consórcio com Interveniente Quitante

Clientes do Consórcio QuintoAndar

Após ser contemplado por sorteio ou lance, ao comprar um imóvel anunciado no QuintoAndar, você receberá 10% do valor da carta de crédito em cashback. Entre em contato com o suporte via aplicativo Bamaq, chat ou telefone 4020-1955.

02. Formas de Pagamento

Apenas Consórcio

Depois de receber a carta de crédito, a compra do imóvel segue para análise jurídica e vistoria. Em seguida, acontecem as assinaturas e a formalização no cartório. Por fim, a administradora faz o pagamento direto para o vendedor.

1. Análise Jurídica

Com a carta de crédito em mãos, você vai preencher o formulário de solicitação de pagamento da venda. Neste momento, o vendedor deverá enviar alguns documentos previamente solicitados para a administradora do consórcio, que também é responsável por fazer a análise jurídica. Nessa etapa também acontece a vistoria do imóvel.

2. Assinaturas

Após a vistoria, a minuta de contrato é elaborada. Quando as partes estiverem cientes e concordarem com os termos, o documento vai para a confecção e assinatura. Caso o contrato não tenha força de escritura pública, é necessário realizar a assinatura da escritura junto ao Cartório de registro de notas da sua escolha. Isso costuma acontecer em casos em que as administradoras de consórcio não têm vínculo bancário.

3. Formalização no Cartório de Registro de Imóveis

Após assinatura do contrato e/ou escritura pública, o comprador pode iniciar os trâmites com o Cartório de registro de imóveis.

4. Pagamento

Depois da prenotação e da matrícula atualizada, acontece a liberação de recursos e o pagamento, que deve ser feito diretamente na conta do vendedor, partindo da administradora.

Consórcio com FGTS

Nesse caso, o processo é bem parecido com o do consórcio tradicional, mas com uma etapa a mais: a análise e liberação do seu FGTS, que vai ajudar a compor o pagamento. A liberação do FGTS e a formalização do consórcio ocorrem ao mesmo tempo.

1. Análise Jurídica

Com a carta de crédito em mãos, você vai preencher o formulário de solicitação de pagamento da venda. Neste momento, o vendedor deverá enviar alguns documentos previamente solicitados para a administradora do consórcio, que também é responsável por fazer a análise jurídica. Nessa etapa também acontece a vistoria do imóvel.

2. FGTS

Se o FGTS tiver sido utilizado como lance para a contemplação do consórcio, já estará consolidado junto ao recurso total de pagamento. Nesse caso, as partes não precisam realizar outras ações.

Caso o FGTS seja parte do pagamento, você deverá estar dentro dos

critérios de resgate mencionados pela Caixa Econômica Federal. Estando dentro dos critérios, terá que escolher um banco, preencher um formulário, solicitar os documentos do vendedor e dar entrada no processo de resgate.

As etapas relacionadas ao processo de consórcio vão acontecer em paralelo e os pagamentos serão feitos mediante atualização da matrícula do imóvel. O uso do FGTS segue as regras do Conselho Curador do FGTS nos consórcios imobiliários. Para mais informações, consulte o [Manual da Moradia Própria](#) no site da Caixa.

3. Assinaturas

Após a vistoria, a minuta de contrato é elaborada. Quando as partes estiverem cientes e concordarem com os termos, o documento vai para a confecção e assinatura. Caso o contrato não tenha força de escritura pública, é necessário realizar a assinatura da escritura junto ao Cartório de registro de notas da sua escolha. Isso costuma acontecer em casos em que as administradoras de consórcio não têm vínculo bancário.

4. Formalização no Cartório de Registro de Imóveis

Após assinatura do contrato e/ou escritura pública, o comprador pode iniciar os trâmites com o Cartório de registro de imóveis.

5. Pagamento

Depois da prenotação e da matrícula atualizada, acontece a liberação de recursos e o pagamento, que deve ser feito diretamente na conta do vendedor, partindo da administradora.

Consórcio com Financiamento

Você pode usar o consórcio junto com um financiamento bancário. A análise e a formalização seguem os mesmos passos, e o pagamento final é feito com a soma dos dois recursos.

1. Análise Jurídica

Com a carta de crédito em mãos, você vai preencher o formulário de solicitação de pagamento da venda. Neste momento, o vendedor deverá enviar alguns documentos previamente solicitados para a administradora

do consórcio, que também é responsável por fazer a análise jurídica. Nessa etapa também acontece a vistoria do imóvel.

2. Assinaturas

Após a vistoria, a minuta de contrato é elaborada. Quando as partes estiverem cientes e concordarem com os termos, o documento vai para a confecção e assinatura. Caso o contrato não tenha força de escritura pública, é necessário realizar a assinatura da escritura junto ao Cartório de registro de notas da sua escolha. Isso costuma acontecer em casos em que as administradoras de consórcio não têm vínculo bancário.

3. Formalização no Cartório de Registro de Imóveis

Após assinatura do contrato e/ou escritura pública, o comprador pode iniciar os trâmites com o Cartório de registro de imóveis.

4. Pagamento

Depois da prenotação e da matrícula atualizada, acontece a liberação de recursos e o pagamento, que deve ser feito diretamente na conta do vendedor, partindo da administradora.

Consórcio com Interveniente Quitante

Se o imóvel do vendedor tiver um débito com o banco, a administradora do consórcio pode atuar como uma Interveniente Quitante, pagando a dívida e liberando o imóvel para a compra. Assim, o processo continua sem problemas.

1. Análise Jurídica

Com a carta de crédito em mãos, você vai preencher o formulário de solicitação de pagamento da venda. Neste momento, o vendedor deverá enviar alguns documentos previamente solicitados para a administradora do consórcio, que também é responsável por fazer a análise jurídica. Nessa etapa também acontece a vistoria do imóvel.



⚠ Atenção: Nos casos em que o imóvel se encontra em alienação fiduciária, é preciso verificar se a administradora do consórcio ficará responsável pela quitação do débito. Se sim, é fundamental realizar a baixa para seguir com o processo. Se não houver essa possibilidade, você poderá escolher entre quitar com seus próprios recursos ou combinar para que o vendedor pague antes de seguir com a compra e venda.

2. Assinaturas

Após a vistoria, a minuta de contrato é elaborada. Quando as partes estiverem cientes e concordarem com os termos, o documento vai para a confecção e assinatura. Caso o contrato não tenha força de escritura pública, é necessário realizar a assinatura da escritura junto ao Cartório de registro de notas da sua escolha. Isso costuma acontecer em casos em que as administradoras de consórcio não têm vínculo bancário.

3. Formalização no Cartório de Registro de Imóveis

Após assinatura do contrato e/ou escritura pública, o comprador pode iniciar os trâmites com o Cartório de registro de imóveis.

4. Pagamento

Depois da prenotação e da matrícula atualizada, acontece a liberação de recursos e o pagamento, que deve ser feito diretamente na conta do vendedor, partindo da administradora.



03. Dúvidas

Ficou alguma dúvida sobre o processo de compra do imóvel?

Separamos alguns conteúdos que vão ajudar você:

Consórcio: como usar essa modalidade de crédito?



Fui contemplado no consórcio, preciso comprovar renda?



O que são despesas cartorárias?



O que é interveniente quitante?



Quais são as regras para uso do FGTS na compra do imóvel?



Quais as certidões necessárias para compra de imóvel?



O que é Prenotação?



Como funciona a vistoria de um imóvel para financiamento?



Modelo de termo de entrega das chaves



Como declarar a venda de um imóvel no Imposto de Renda



Descomplicando o juridiquês



Central de ajuda



04. Documentação para a etapa cartorária

Para prenotação, o Cartório de Registro de Imóveis da sua região pode solicitar documentos conforme o estado do imóvel e outros extras. Será a partir da análise do CRI que você ficará sabendo sobre esses documentos adicionais. Nossa dica é sempre confirmar com eles se está tudo certo, combinado?

Categoria

Documentos necessários para São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul

Do comprador

- RG e CPF
 - Certidão de casamento (se necessário)
 - Contrato de Instrumento Particular com força de Escritura Pública (o contrato de financiamento assinado)
-

Do vendedor

- RG e CPF
 - Certidão de casamento (se necessário)
 - Matrícula do imóvel atualizada IPTU quitado
 - Certidões negativas de débito
 - Certidão vintenária
 - Comprovante de residência
 - Certidão de débitos condominiais
-

Se o imóvel da transação é da cidade do **Rio de Janeiro**, para te ajudar na etapa do cartório, organizamos uma lista completa dos documentos que geralmente são pedidos.

Com este checklist em mãos, tudo fica mais fácil.

Categoria	Documentos necessários para Rio de Janeiro	
Do banco	Contrato de financiamento (todas as vias fornecidas pelo banco) Procuração do banco credor Procuração do Interveniente Quitante (IQ), se houver	
Do imóvel	Certidão do de Distribuição de Ações Cíveis e Criminais (o seu nome pode ser diferente em cada Estado) Certidão Fiscal e Enfitêutica Certidão da taxa de incêndio (FUNESBOM) Declaração de Quitação condominial com firma reconhecida + Ata de eleição do síndico Guia de Comunicação de Alteração de Titularidade do IPTU Guia do imposto de transmissão (ITBI) original e comprovante de pagamento	Para imóveis foreiros: Certidão de Autorização para Transferência de Ocupação (CAT) Comprovante de pagamento de Laudêmio

Categoria

Documentos necessários para Rio de Janeiro

Do vendedor

Certidões do 1º e 2º Ofício de Interdições e Tutelas

Certidões do 1º, 2º, 3º, 4º e 9º Distribuidor
Certidão de Distribuição da Justiça Federal

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)

Certidão da Receita Federal

Cópia autenticada do documento de identificação (for exigida a atualização do seu nome/documento)

Cópia autenticada da certidão de casamento ou união estável (or exigida a atualização do seu estado civil)

Formulário de Declaração de Pessoa Politicamente Exposta (PPE) com firma reconhecida

Se residir em outra comarca, apresentar também:
Certidões dos Feitos Cíveis

Certidões de Interdições e Tutelas

Certidão de Distribuição da Justiça Federal

Certidão Negativa de Débito Trabalhista (CNDT)

Do comprador

Cópia autenticada do documento de identificação (alguns cartórios podem solicitar)

Cópia autenticada da certidão de casamento ou união estável (se for exigida a comprovação do seu estado civil)

Formulário de Declaração de Pessoa Politicamente Exposta (PPE) com firma reconhecida

Declaração de Recursos Próprios assinada por todos (compradores e vendedores) com firma reconhecida

Para ter o desconto de 1ª aquisição pelo SFH:
Certidões do 5º e 6º Distribuidores

Declaração de Primeira Aquisição com firma reconhecida

Categoria

Documentos necessários para Rio de Janeiro

Do apresentante

Formulário de Apresentação

Cópia autenticada do documento de identificação

Extras (Solicitados por alguns cartórios do RJ)

Certidão de Ônus Reais (para alguns CRIs específicos)

Cópia simples do IPTU (para alguns CRIs específicos)

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas do comprador (para o 9º CRI RJ)

Certidão de nascimento para vendedores solteiros (para CRIs de Niterói)



05. Taxas e impostos obrigatórios

Custos adicionais do processo de compra

Saiba quais custos adicionais como taxas e impostos obrigatórios você pode ter que pagar para efetivar a compra do seu imóvel. São eles:

- Tarifa de avaliação (ou taxa de vistoria) e análise jurídica
- ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis)
- Taxa de Registro
- Seguros do financiamento – MPI e DFI

Saiba o que significa cada um e quando devem ser pagos:

Tarifa de avaliação (ou taxa de vistoria) e análise jurídica

O que é?

Durante o processo de financiamento, o banco realiza uma vistoria para avaliar a estrutura do imóvel. É um passo importante para garantir que o imóvel está dentro das condições ideais de moradia e que também pode ser a garantia do financiamento. O valor dessa taxa pode variar de acordo com o banco escolhido.

Quem paga?

O comprador.

Quando pagar?

Após a escolha da carta de crédito. Como cada instituição financeira possui um prazo específico para pagamento, consulte seu correspondente bancário.

ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis)

O que é?

É um imposto municipal obrigatório, cobrado pela prefeitura, para oficializar a transferência da propriedade para o nome do Comprador. O cálculo do valor é feito diretamente pela prefeitura da cidade onde o imóvel está localizado, de acordo com a análise de mercado feita pelo município dos imóveis da região.

Quando pagar?

O ITBI deve ser pago logo após a emissão do contrato de financiamento, antes mesmo da sua assinatura e da etapa de registro da compra no Cartório de Registro de Imóvel (CRI). Assim que quitar o ITBI, o Comprador precisa enviar o comprovante para o escrevente do cartório responsável pelo processo da escritura.

Quem paga?

O comprador.



Atenção: A guia de pagamento pode ser emitida pelo comprador diretamente no site da prefeitura e costuma ter um prazo de vencimento curto. Se precisar, peça orientação para o Cartório de Registro de Imóveis.

Acesse também nosso [artigo completo](#) sobre ITBI.



Dica: Sabia que alguns municípios oferecem 50% de desconto na taxa se for o primeiro imóvel? Confira os requisitos e como consultar a elegibilidade [aqui](#).

Taxa de Registro

O que é?

É a taxa cobrada pelo Cartório de Registro de Imóveis (CRI) para registrar oficialmente o Comprador como o novo proprietário do imóvel. É com esse registro que a matrícula do imóvel é atualizada em seu nome. Esses valores, também conhecidos como emolumentos, são tabelados.

Quem paga?

O comprador.

Quando pagar?

Essa taxa é paga na etapa final, diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis. O cartório vai avisar ao Comprador do momento exato, que pode ser tanto no início do processo de registro (a chamada prenotação) ou antes de liberarem o documento final com o registro realizado.



Atenção: Os valores de custas cartorárias tabelados e, são reajustados anualmente e podem ser consultados diretamente com o cartório ou pelo [site do Registradores](#).

Seguros do financiamento – MIP e DFI

O que é?

Por lei e normas do Banco Central e da Caixa Econômica Federal, ao contratar um financiamento imobiliário é obrigatório ao banco adicionar dois seguros: MIP (Seguro de Morte e Invalidez Permanente) que cobre ou reduz o saldo devedor em caso de morte ou invalidez permanente do comprador; e o DFI (Danos Físicos ao Imóvel) que protege o imóvel de danos estruturais.

Quando pagar?

São contratados junto com o financiamento, pois o valor é incluído na parcela mensal. O custo pode variar por banco, imóvel e perfil do comprador.

Quem paga?

O comprador.



Atenção: Além destes seguros obrigatórios de financiamento imobiliário, também podem ser cobrados pela administradora do consórcio a contratação de outros seguros específicos que podem variar por operadora, como o Seguro Prestamista. A aquisição de seguro no consórcio é autorizada pelo Banco Central (BACEN), por isso é importante consultar a administradora sobre taxas complementares.

Fique de olho: outros custos podem aparecer

Além das taxas mais comuns do processo de compra, alguns custos adicionais podem surgir em situações bem específicas.

Para saber se o seu imóvel se encaixa em algum desses casos, a nossa recomendação é sempre consultar a matrícula e o Compromisso de Compra e Venda (CCV). Assim, você já se prepara para qualquer particularidade.

Laudêmio

O que é?

É uma taxa cobrada na transferência de imóveis que foram construídos em terrenos que pertencem à União (ao governo) ou a alguma outra entidade, como a igreja, por exemplo, quando são vendidos, doados ou têm seus direitos repassados.

Quando pagar?

O pagamento é solicitado durante a etapa de envio da documentação e antes da escritura pública de compra e venda do imóvel ou do contrato com força de escritura pública. Isso é importante porque para registrar a escritura é obrigatório apresentar no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) a Certidão de Autorização para Transferência de Ocupação (CAT), emitida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU) que só pode fazer a certidão se o laudêmio estiver pago.

Quem paga?

O pagamento é solicitado durante a etapa de envio da documentação e antes da escritura pública de compra e venda do imóvel ou do contrato com força de escritura pública. Isso é importante porque para registrar a escritura é obrigatório apresentar no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) a Certidão de Autorização para Transferência de Ocupação (CAT), emitida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU) que só pode fazer a certidão se o laudêmio estiver pago.



Atenção: Para fazer o pagamento, o vendedor deve emitir a guia através do site gov.br. Em caso de dúvida, consulte nosso artigo sobre [Laudêmio](#).

Chegamos ao fim! Agora é só curtir!

Para que a sua mudança seja a mais tranquila possível, lembre de alguns pontos importantes para evitar surpresas:

- O processo pode mudar de uma administradora de consórcio para outra. Por isso, é bom ficar por dentro das etapas que a sua administradora segue.
- Fique de olho na lista de documentos necessários. As cópias precisam ser autenticadas, as matrículas atualizadas, e tudo deve estar dentro da validade.

Nós estamos aqui para te ajudar em todas as etapas, então pode contar com a gente! Temos um time de especialistas prontos para tirar qualquer dúvida que você tiver.

Depois, é só aproveitar seu novo lar!



