

GUIA COMPLETO DO CONSORCIADO CONTEMPLADO

Consórcio
de Imóveis



 **DISAL**
CONSÓRCIO

Parabéns pela sua contemplação!

**VOCÊ ACABA DE ALCANÇAR
UM MARCO IMPORTANTE NO SEU
CONSÓRCIO: FOI CONTEMPLADO!**

Isso significa que agora você já pode iniciar o processo de análise de seu cadastro para realizar seu objetivo de:

- Comprar um imóvel (residencial ou comercial)**
- Comprar um terreno**
- Construir ou reformar um imóvel já quitado ou**
- Quitar um financiamento imobiliário já existente**



Caso sua contemplação tenha ocorrido por meio de **lance**, é indispensável que o valor oferecido como lance esteja **totalmente quitado até a data de vencimento** informado.

O **não pagamento integral do lance dentro do prazo** acarretará no **cancelamento da contemplação**, impossibilitando o andamento do processo de liberação do crédito.

CONFIRA AS ETAPAS DO PROCESSO DE LIBERAÇÃO DO SEU CRÉDITO:



Preencher o cadastro
Dados pessoais e
Financeiros



Envio
Documentação
Obrigatória



Análise da
Documentação



Indicação
Do bem



Documentação
do imóvel



Documentação
Vendedor



Avaliação
do imóvel



Análise
Jurídica



Aprovação
Crédito e
Dossiê



Minuta
De contrato



Registro
em Cartório



Pagamento

A Disal Consórcio oferece atendimento exclusivo, através de assessoria especializada para facilitar todo andamento do processo de liberação de crédito.

1. PORTAL CRED+

A **DISAL CONSÓRCIO** disponibiliza o **CRED+**, um portal 100% digital onde todo o processo de análise de seu crédito ocorre:

O que você faz no CRED+?

- Preenche o cadastro com seus dados pessoais e financeiros
- Envia a documentação obrigatória e necessária
- Acompanha o andamento de cada fase
- Recebe informações e solicitações sobre os próximos passos

Acesso ao CRED+:

Site: <https://credmais.disalconsorcio.com.br>

Login: CPF + senha (mesma senha que você utilizar para acessar o App Disal+ ou área do cliente do site da Disal Consórcio)

Se não lembrar da senha, utilize a opção “Recuperar senha” do App Disal+ e/ou área do cliente do site da Disal Consórcio. Você receberá um e-mail para realizar a troca da senha.

2. DOCUMENTAÇÃO CADASTRAL DO CONSORCIADO

Pessoa Física:

- ▶ Documento de identificação com foto (RG, CNH ou Passaporte)
- ▶ CPF
- ▶ Certidão de nascimento ou casamento atualizada
- ▶ Comprovante de residência (últimos 90 dias)
- ▶ Comprovantes de renda
- ▶ Declaração de união estável registrada em cartório (se aplicável)

Pessoa Jurídica:

- ▶ Contrato social, última alteração consolidada e as demais alterações
- ▶ Cartão CNPJ
- ▶ Documentos dos sócios (mesmos da Pessoa Física)
- ▶ Faturamento e extratos bancários da empresa
- ▶ Declaração de Imposto de Renda e Recibo de Entrega correspondente



Os documentos devem ser digitalizados com boa qualidade e enviados via CRED+.

A validade dos documentos é de até **90 dias**. Durante o processo de análise de crédito poderão ser solicitados documentos complementares.

3. INDICAÇÃO DO BEM

Após a aprovação cadastral, você deverá indicar como deseja utilizar o crédito:

- Compra de imóvel novo ou usado
(residencial ou comercial)**
- Aquisição de terreno**
- Construção em terreno próprio**
- Reforma ou ampliação de imóvel quitado**
- Quitação de financiamento ou consórcio imobiliário**
- Aquisição de imóvel na planta
(com imóvel como garantia)**



4. VALOR DO CRÉDITO CONTEMPLADO

Para auxiliar no preenchimento da Indicação do Bem, serão apresentados valores distintos, cada um com uma finalidade específica. Entenda o que significa cada um deles:

Crédito Contemplado:

É o valor inicialmente disponibilizado após a confirmação da sua contemplação. Esse valor permanecerá aplicado até o momento da liberação do crédito.

Crédito Corrigido:

Após a contemplação, o valor do crédito passa a ser atualizado diariamente até a data do pagamento efetivo – ou seja, até sua liberação ao vendedor ou prestador de serviço. Essa correção diária tem como objetivo manter o valor em conformidade com o mercado e preservar seu poder de compra.

Crédito Disponível:

É o valor efetivamente disponível para a compra do bem, após os descontos obrigatórios, que incluem:

- ▶ Custo da avaliação do imóvel apresentado;
- ▶ Taxa de formalização do Instrumento Particular com força de Escritura Pública e Alienação Fiduciária;
- ▶ Demais encargos previstos contratualmente (seguros, tarifas administrativas, se houver).

ATENÇÃO: O valor do crédito disponível deve ser utilizado como referência principal na escolha do imóvel, após os devidos descontos, pois é esse valor que estará efetivamente à sua disposição.

5. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Matrícula atualizada do imóvel
(emitida há no máximo 30 dias)
- Certidão negativa de débitos municipais e IPTU do ano vigente
- Certidão negativa de ônus e alienações
- Declaração de quitação condominial
(se for em condomínio)
- Ata de eleição do síndico (condomínios)

6. DOCUMENTAÇÃO DO VENDEDOR

Pessoa Física:

- ▶ RG e CPF
- ▶ Comprovante de residência
- ▶ Certidão de casamento/nascimento atualizada (conforme o caso)

Pessoa Jurídica:

- ▶ Contrato social
- ▶ CNPJ
- ▶ Documentos dos sócios

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A DISAL solicitará a **vistoria do imóvel** por empresa especializada. A vistoria verifica:

- ⇒ Valor de mercado
- ⇒ Estado físico
- ⇒ Conformidade legal
- ⇒ Compatibilidade com o crédito

O laudo técnico será utilizado na análise jurídica.
O custo é do consorciado e será descontado do crédito.
Se precisar de nova vistoria, haverá nova cobrança.

8. ANÁLISE JURÍDICA

A análise jurídica é feita por empresa parceira da DISAL, serão avaliadas as seguintes informações:

- Regularidade do imóvel
- Situação dos vendedores e antecessores
- Existência de ações judiciais, débitos fiscais e restrições

Certidões analisadas:

- Justiça Federal, Estadual e do Trabalho
- Ações cíveis, falimentares e fiscais dos últimos 10 anos
- Certidões dos cônjuges
- Certidões de transações anteriores (últimos 2 anos)

**A DISAL oferece assessoria para obtenção
e análise das certidões.**

9. APROVAÇÃO DO DOSSIÊ

Após aprovação cadastral, jurídica e documental do imóvel, o dossiê é considerado **aprovado**.

- O crédito aprovado, de acordo com a avaliação do imóvel, será informado via CRED+
- Os **custos de formalização** (registro, ITBI, taxas) poderão ser **abatidos do crédito, limitados a 10% do crédito.**

10. ELABORAÇÃO DA MINUTA CONTRATUAL

A empresa parceira da DISAL elaborará o contrato por meio de:

- ▶ **Instrumento Particular com Força de Escritura Pública**
- ▶ Com cláusula de **Alienação Fiduciária em favor da DISAL**

A minuta é encaminhada às partes para conferência. Após validação, o contrato será assinado **presencial ou digitalmente**, de acordo como definido pelas partes.

11. REGISTRO EM CARTÓRIO

O contrato será encaminhado para registro no **Cartório de Registro de Imóveis Competente**.

Esse registro é indispensável para garantir:

- ▶ A validade jurídica da operação
- ▶ A segurança da transação
- ▶ A liberação do crédito

12. PAGAMENTO

Após o registro, a DISAL providenciará:

- ▶ O pagamento **diretamente na conta do vendedor**
- ▶ O pagamento ocorrerá em até **2 dias úteis**
- ▶ Se houver reembolso de despesas relacionadas ao processo de aquisição (ITBI, Registro), ele será limitado a **10% do valor do crédito**

13. MODALIDADES DE LIBERAÇÃO EM ETAPAS

Para construção, reforma ou ampliação:

- ⇒ A liberação será **parcelada**
- ⇒ Exige cronograma físico-financeiro assinado por engenheiro
- ⇒ Cada etapa é liberada após **vistoria e comprovação de evolução da obra**
- ⇒ O valor final é liberado apenas após **averbação da obra em cartório**

14. USO DO FGTS

É permitido para:

- ⇒ Compra ou construção de imóvel **residencial urbano**, desde que o consorciado more ou vá morar no imóvel

Requisitos:

A **Caixa Econômica Federal** é quem analisa e aprova o uso do FGTS, consulte as regras de utilização no manual do FGTS da Caixa Econômica Federal no endereço:

[MANUAL_DA_MORADIA_PROPRIA_21_10_2024_V_034.pdf](#)

15. IMÓVEIS NÃO ACEITOS

- Com matrícula vinculada a inventário
- Em áreas irregulares ou não registradas
- Com pendências ambientais, judiciais, fiscais ou estruturais
- Imóveis com características que dificultem a liquidez devido uso específico, como Igrejas, Shoppings, Associações, Clubes etc.
- Imóvel Rural, ou de difícil localização e acesso

16. PRAZOS ESTIMADOS

Etapa	Prazo Médio
Análise de cadastro	Até 2 dias úteis
Enquadramento do bem	Até 2 dias úteis
Solicitação e realização da vistoria	Até 2 dias úteis
Análise do laudo e jurídica	Até 2 dias úteis
Elaboração e conferência da minuta	Até 3 dias úteis
Registro em cartório	5 a 10 dias úteis
Liberação do crédito	Até 2 dias úteis



17. CANAIS DE ATENDIMENTO DISAL

Em qualquer etapa, você pode contar com suporte da nossa equipe:



Central de Atendimento: 0800 703 0050
(Segunda a sexta das 8h00 às 20h00)



WhatsApp: (11) 5079-5117



Ouvidoria: 0800 725 2289
(Segunda a sexta das 8h às 12h
e das 13h00 às 17h30)



Site: www.disalconsorcio.com.br



APP: Disal +



Acesse a Disal nas Redes Sociais



18. DÚVIDAS FREQUENTES

Posso comprar um imóvel alugado?

Sim, com declaração de renúncia do inquilino.

Posso mudar o imóvel depois da indicação?

Sim, desde que o novo bem seja analisado.

Será cobrada uma nova taxa de vistoria.

O que acontece se faltar um documento?

O processo ficará suspenso até a regularização, devendo ser observada a validade das certidões do processo. Essa informação ficará disponível no CRED+.

Posso usar parte do crédito e deixar o restante para depois?

Depende da modalidade e da operação.

Consulte a Central de Relacionamento Disal.

