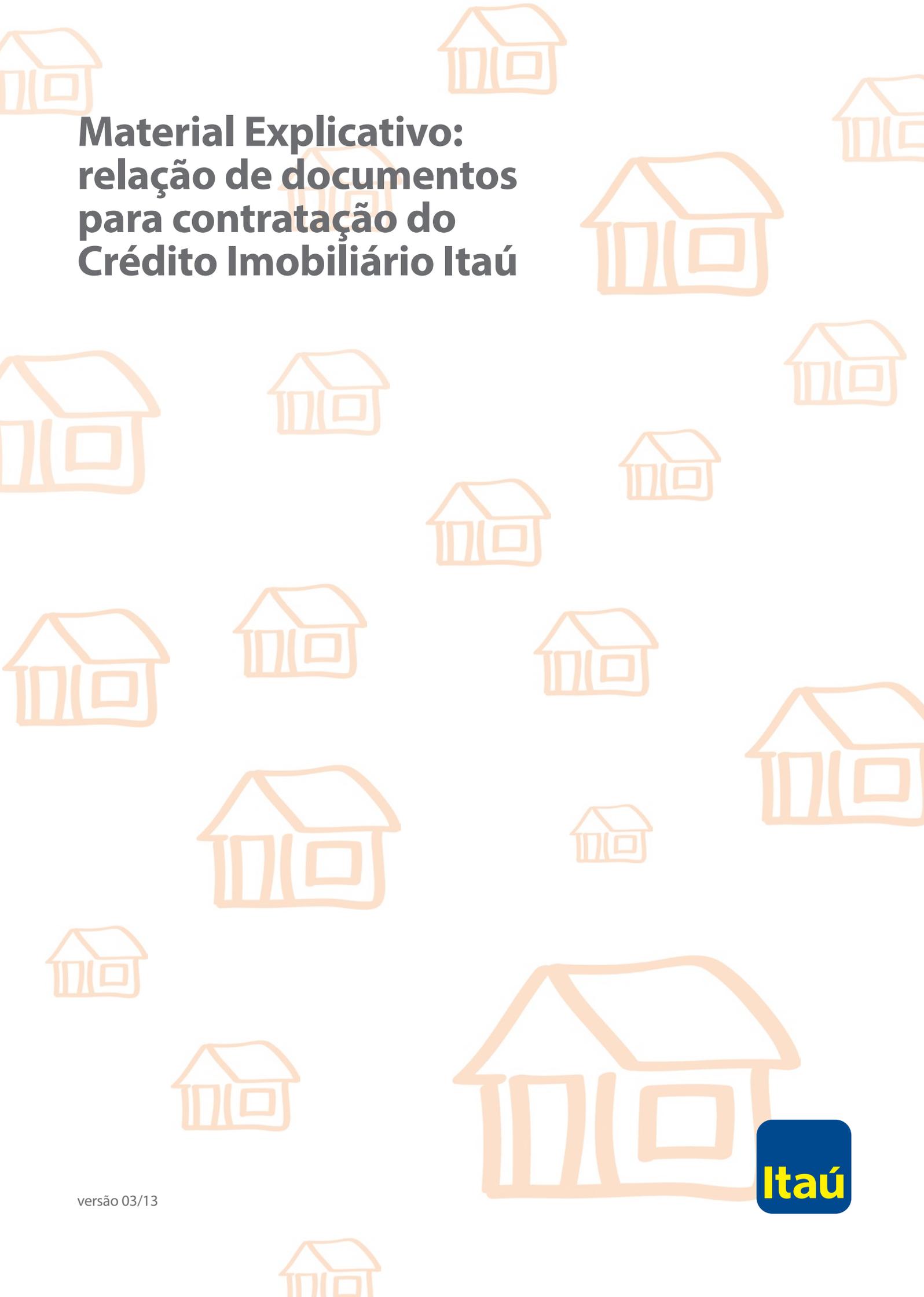


Material Explicativo: relação de documentos para contratação do Crédito Imobiliário Itaú



Orientações sobre a documentação necessária para contratação do Crédito Imobiliário Itaú

Neste material você encontra informações detalhadas sobre os documentos que devem ser providenciados e explicações importantes para o preenchimento dos formulários.

Preencha os formulários com atenção. Não deixe nenhum campo em branco e certifique-se de que estão legíveis, corretos e sem abreviações.

Nas próximas páginas, você encontra exemplos das partes dos formulários que geram mais dúvidas. Leia com atenção as dicas relacionadas a cada um desses campos.

Os dados fornecidos são essenciais para elaborar seu contrato de financiamento imobiliário. Na falta de alguma informação ou, caso haja algum erro, seu processo sofrerá atrasos.

Após a entrega de toda a documentação, você receberá as vias do contrato para assinar e registrar no Cartório de Registro de Imóveis.

Para realizar o pagamento ao vendedor do imóvel, após o registro, você deverá enviar ao Itaú o contrato registrado e a matrícula atualizada do imóvel.

Fique atento na hora de preencher os dados da conta-corrente do vendedor. Se essa informação estiver errada ou incompleta, não será possível efetuar o depósito do valor do financiamento.

Orientações de preenchimento do Anexo 1

Formulário dos Compradores

O Itaú permite a existência de até 2 compradores. Entende-se como comprador aquele que está compondo renda na aquisição do financiamento. Atenção: se o 1º comprador for casado ou conviver em união estável, seu cônjuge/convivente deverá preencher os campos do 2º Comprador/Cônjuge/Convivente.

Dados do 1º Comprador

Nome Completo:

Dados do 2º Comprador

Nome Completo:

Os valores de seu financiamento devem ser preenchidos com base nas condições aprovadas na proposta de crédito.

Antes da emissão do contrato, você será contatado para confirmar os dados do financiamento.

Importante: caso antes do registro do contrato, você solicite alteração dos valores preenchidos no formulário, haverá incidência de cobrança da Tarifa de 2ª via de emissão de contrato. Consulte o valor dessa tarifa na Tabela de Tarifas vigente, disponível no www.itau.com.br ou em qualquer agência do Itaú.

Para cálculo do valor do financiamento, será considerado o menor valor atribuído entre o valor de compra e venda (informado pelo cliente) e o valor de avaliação do imóvel (apurado pelo Itaú).

Dados do financiamento

Preencha os campos a seguir, respeitando o limite de crédito aprovado.

1. Preço do imóvel	R\$
2. Valor a ser pago com recursos próprios	R\$
3. Valor a ser pago com FGTS	R\$
4. Valor a ser pago com financiamento	R\$
5. Prazo do financiamento	meses

Quando os compradores forem casados sob o regime de comunhão parcial ou universal de bens, será considerado o percentual de 50% do imóvel para cada um. Se forem conviventes (união estável), casados sob regime de separação de bens ou quando não forem casados entre si devem preencher o campo com os respectivos percentuais de aquisição do imóvel de cada um, independentemente do percentual de composição de renda.

Percentual de aquisição do imóvel

Informe o percentual de aquisição do imóvel para cada um dos compradores: 1º Comprador: _____% 2º Comprador: _____%

*Quando os compradores forem casados sob o regime de comunhão parcial ou universal de bens, será considerado automaticamente o percentual de 50% do imóvel para cada um.

Se você é correntista Itaú, basta preencher os campos referentes à sua conta. As parcelas do financiamento serão debitadas automaticamente.

Caso ainda não seja correntista, dirija-se a uma agência do Itaú levando os seguintes documentos:

Documento de identidade, CPF, comprovante de residência (conta recente de luz, água, telefone ou gás) e comprovante de renda com data de, no máximo, 60 dias.

*Comprovante de renda não é obrigatório, mas pode vir a ser solicitado durante o processo de abertura de conta.

Você pode agilizar esse processo pelo site www.itau.com.br. Basta clicar no link "Abra sua Conta" e preencher um pré-cadastro. O Itaú entrará em contato para que você escolha a agência de sua preferência e concretize a abertura da conta.

Dados da conta-corrente do Itaú para débito das prestações

Nº da agência Itaú:

Nº da conta-corrente Itaú:

Orientações de preenchimento do Anexo 1

Formulário dos Compradores

Toda compra e venda de imóvel exige o pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens de Imóveis (ITBI) e o registro da operação (contrato de financiamento) no Cartório de Registro de Imóveis em que o imóvel está matriculado.

- O ITBI deve ser pago à Prefeitura Municipal, com a guia por ela emitida. Em algumas prefeituras é possível conseguir a guia no site;
- No Cartório de Registro de Imóveis competente, você consulta o valor das despesas de registro do contrato.

Aproveite para incorporar até 5% do valor de avaliação do imóvel para pagamento das despesas de registro. Quando o recurso do financiamento for liberado ao vendedor, você receberá em sua conta corrente o reembolso destes valores.

Com o contrato emitido à mão, você deverá recolher o ITBI e registrar o contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Atenção: a opção da incorporação é somente na fase de contratação. Após registrado o contrato, não é possível contratar essa opção.

Inclusão das despesas com ITBI e custos cartorários no financiamento

Você pode incluir no financiamento até 5% do valor de avaliação do imóvel, que será depositado em sua conta corrente, após devolução do contrato registrado. Deseja incluir essas despesas no financiamento? () Não () Sim. Se sim, qual percentual? _____%.

Essa tarifa compreende a avaliação do imóvel dado em garantia e a análise dos seus aspectos legais.

O valor da tarifa pode ser conhecido na Tabela de Tarifas vigente, disponível no www.itaubr.com ou em qualquer agência do Itaú.

Para sua facilidade, o valor dessa tarifa será incorporada ao valor financiado. Caso não queira incorporá-lo, marque a opção no formulário.

Neste caso, será realizado o débito da tarifa na conta informada por você. Preferencialmente, informe a conta utilizada também para débito das prestações.

Inclusão da Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia no financiamento

Para sua facilidade, o valor dessa tarifa será incorporado ao financiamento.

Caso não concorde com a incorporação, o valor será debitado da sua conta-corrente Itaú até a emissão do contrato. Para esta opção, assinale:

- () Não desejo financiar a tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia e autorizo o débito em conta do valor correspondente para pagamento.

Informe aqui os dados da sua conta-corrente para débito da Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia

Nº da agência Itaú:

Nº da conta-corrente Itaú:

O valor vigente da tarifa pode ser consultado na tabela de tarifas bancárias disponível no www.itaubr.com ou em qualquer agência do Itaú.

Caso qualquer um dos compradores declare ter funcionários registrados em seu nome ou ser produtor rural, será necessário enviar ao Itaú a certidão negativa de débitos do INSS.

Declaração dos Compradores - INSS

Você, comprador, possui funcionários registrados em seu nome ou é produtor rural?

• 1º comprador () Sim () Não

• 2º comprador () Sim () Não

Se responder sim a esta questão, providencie a cópia simples da Certidão Negativa de débitos do INSS (Instituto Nacional de Seguro Social) para os compradores que responderam positivamente. Envie junto com os demais documentos.

Orientações de preenchimento do Anexo 2

Formulário de Declaração Pessoal de Saúde do Comprador

A contratação de Seguro Contra Danos Físicos ao Imóvel e Seguro Contra Morte Ou Invalidez permanente é obrigatória, conforme previsto na Lei nº 9.514/97 e na Resolução nº 3.347/06 do Conselho Monetário Nacional.

O Seguro MIP (Morte e Invalidez Permanente) garante a cobertura do saldo devedor do contrato em caso de morte ou invalidez permanente dos compradores, de acordo com a composição de renda. O Seguro DFI (Danos físicos ao Imóvel) garante a cobertura sobre os danos físicos causados ao imóvel: incêndio, explosão, queda de raio, desmoronamento total, desmoronamento parcial, destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural, ameaça de desmoronamento, devidamente comprovada, destelhamento, inundação ou alagamento, limitado ao valor da avaliação do imóvel.

O Itaú oferece mais de uma opção de seguradora. Você deve escolher uma delas. Para conhecer as opções e condições dos seguros oferecidos pelo Itaú, acesse o site www.itaubr.com ou contate a Central de Atendimento do Crédito Imobiliário Itaú.

Assinale a seguradora de sua preferência:

Itaú Seguros S.A. Apólice 01.68.4000063

Tokio Marine Apólice 5.68.100051

Cada comprador precisa preencher os seus dados neste formulário, o qual estará sujeito à análise e aprovação pela seguradora escolhida. Atenção: entende-se como comprador aquele que esta compondo renda na aquisição do financiamento.

Dados do 1º comprador

Dados do 2º comprador

Nome			Nome		
CPF	Altura	Peso	CPF	Altura	Peso
Data de nascimento			Data de nascimento		

Responda as perguntas abaixo. Este formulário será utilizado pela Seguradora para avaliar as condições de saúde dos compradores e viabilizar a contratação do seguro obrigatório no financiamento imobiliário.

1. Está aposentado (a) por invalidez?

1º comprador	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	2º comprador	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Especifique o tipo de invalidez			Especifique o tipo de invalidez		

Nesta questão devem ser preenchidas as informações do 1º e do 2º compradores. Para cada um deles, há a coluna "Tem ou teve doença?" que é de preenchimento obrigatório. Informe para todas as doenças (descritas em cada linha) SIM ou NÃO. Caso a resposta seja SIM, também será necessário preencher as colunas "Utiliza remédio para controle ou tratamento?" e "Realiza acompanhamento médico periódico ou tratamento regular?".

Dica: se você estiver preenchendo a próprio punho este formulário, não "tique" ou coloque "X". Utilize sempre as palavras SIM ou NÃO.

2. Assinale com SIM ou NÃO as doenças abaixo que você tem ou já teve. Caso a resposta seja SIM, responda as outras questões também com SIM ou NÃO.

	1º comprador			2º comprador		
	Tem ou teve a doença? (sim/não)	Utiliza remédio para controle ou tratamento?	Realiza acompanhamento médico periódico ou tratamento regular?	Tem ou teve a doença? (sim/não)	Utiliza remédio para controle ou tratamento?	Realiza acompanhamento médico periódico ou tratamento regular?
Leucemia						
Outras doenças do sangue						

Não esqueça de informar a data, nome e assinatura dos compradores. Estes campos são de preenchimento obrigatório.

____/____/____
Data

Nome do 1º comprador

Ass. do 1º comprador

____/____/____
Data

Nome do 2º comprador

Ass. do 2º comprador

Orientações de preenchimento do Anexo 3a

Formulário dos Vendedores Pessoa Física

Todos os proprietários que constam na matrícula do imóvel deverão preencher o formulário na qualidade de vendedor. Se necessário, imprima mais cópias deste formulário.

Os dados do cônjuge/convivente do vendedor também devem ser informados no formulário, no campo do "Cônjuge/Convivente" (nas informações do 1º vendedor) ou como 2º vendedor. O campo para informar os dados do cônjuge/convivente varia de acordo com a situação do casamento/união e do momento de aquisição do imóvel. Confira onde informar esses dados:

Situação do Casamento/União	Aquisição do Imóvel Anteriormente ao Casamento	Aquisição do Imóvel Durante o Casamento/União
Se forem casados sob comunhão universal	2º Vendedor	2º Vendedor
Se forem casados sob comunhão parcial	Cônjuge/Convivente	2º Vendedor
Convivem (união estável)	Cônjuge/Convivente	2º Vendedor
Se forem casados sob separação total (convencional)	Cônjuge/Convivente	Cônjuge/Convivente
Se forem casados sob separação obrigatória (legal)	Cônjuge/Convivente	2º Vendedor

Dados do 1º Vendedor

Nome completo:

Nome do cônjuge/convivente Nacionalidade:

Dados do 2º Vendedor

Nome completo:

Nome do cônjuge/convivente Nacionalidade:

Caso qualquer um dos compradores ou cônjuges/conviventes declare ter funcionários registrados em seu nome ou ser produtor rural, será necessário enviar ao Itaú a certidão negativa de débitos do INSS.

Declaração dos Vendedores – INSS

Você, vendedor, possui funcionários registrados em seu nome ou é produtor rural?

- 1º vendedor () Sim () Não Cônjuge/convivente 1º vendedor () Sim () Não
• 2º vendedor () Sim () Não Cônjuge/convivente 2º vendedor () Sim () Não

Se responder sim a esta questão, providencie a cópia simples da Certidão Negativa de débitos do INSS (Instituto Nacional de Seguro Social) para os vendedores/cônjuge/convivente que responderam positivamente. Envie junto com os demais documentos.

Quando o imóvel, objeto do financiamento, estiver com financiamento ativo em outro banco, trata-se de um processo conhecido como "Interveniente Quitante". Nesses casos, a instituição financeira detentora do financiamento também deverá assinar o contrato, liberando a venda do imóvel, após receber do Itaú o valor do saldo devedor do financiamento existente. Por isso, é necessário que você preencha o contato do banco (nome, pessoa responsável, e-mail e telefone) para que o Itaú possa fazer a intermediação desse processo.

O financiamento será concluído somente após a quitação do saldo devedor com a outra instituição. O Itaú não tem controle sobre esses prazos, pois variam entre as instituições.

Caso o imóvel esteja financiado com outro banco

1. Nome do banco

2. Nome da pessoa, e-mail e telefone de contato

Caso necessário, autorizo o Itaú a buscar informações com o banco acima mencionado sobre o valor devido para a liberação da garantia sobre o imóvel () sim () não

Orientações de preenchimento do Anexo 3b

Formulário dos Vendedores Pessoa Jurídica

Confira no Estatuto ou Contrato Social os representantes que podem assinar em nome da Instituição.

Representantes que assinarão o contrato (conforme Estatuto ou Contrato Social)

1º	Nome:	CPF:	RG:	Órgão Expedidor/UF
2º	Nome:	CPF:	RG:	Órgão Expedidor/UF

Se houver procurador, preencher o campo abaixo. A procuração deve dar os seguintes poderes:

“Vender o imóvel (descrição do imóvel), praticar todos os atos necessários para efetuar a operação, tais como, estabelecer condições e preços, transmitir o domínio, direitos e ações, receber e dar quitação, assinar instrumento particular de venda e compra”.

Haverá procurador? () Sim () Não

Nome:	CPF:	RG:	Órgão Expedidor/ UF
Nome:	CPF:	RG:	Órgão Expedidor/ UF

Quando o imóvel, objeto do financiamento, estiver com financiamento ativo em outro banco, trata-se de um processo conhecido como “Interveniente Quitante”. Nesses casos, a instituição financeira detentora do financiamento também deverá assinar o contrato liberando a venda do imóvel após receber do Itaú o valor do saldo devedor do financiamento existente. Por isso, é necessário que você preencha o contato do banco (nome, pessoa responsável, e-mail e telefone) para que o Itaú possa fazer a intermediação desse processo. O financiamento será concluído somente após a quitação do saldo devedor com a outra instituição. O Itaú não tem controle sobre esses prazos, pois variam entre as instituições. Em caso de dúvidas, consultar o material explicativo dos Documentos.

Caso o imóvel esteja financiado com outro banco

1. Nome do banco

2. Nome da pessoa, e-mail e telefone de contato

Caso necessário, autorizo o Itaú a buscar informações com o terceiro acima mencionado sobre o valor devido para a liberação da garantia sobre o imóvel. () sim () não

Orientações de preenchimento do Anexo 4

Formulário de Autorização para Movimentação de Conta Vinculada ao FGTS - Aquisição de Moradia

Se o 2º comprador/cônjuge/convivente também for utilizar os recursos do FGTS, preencher o formulário com suas informações.

Eu (nome do trabalhador titular da _____ conta _____), nascido em ____/____/____, portador do CPF nº _____ e do PIS/PASEP nº _____, autorizo o Itaú a efetuar o saque dos meus recursos do FGTS, de acordo com o que demonstra o(s) extrato(s) por mim apresentado(s), referente à(s) seguinte(s) conta(s) vinculada(s) e no(s) seguinte(s) valor(es):

Veja no Extrato do FGTS, retirado nas agências da Caixa Econômica Federal, os números das contas do FGTS e o código do empregador.

Caso possua e deseje utilizar os recursos aplicados nos FMP (Fundos Mútuos de Privatização), ações da Petrobras, por exemplo, consulte a administradora do FMP e faça previamente o resgate dos valores pretendidos.

Preencha com a palavra "total" quando for utilizar o saldo total da conta ou especifique o valor a ser utilizado, incluindo o montante resgatado do FMP, se for o caso.

	Nº Conta FGTS/ Cód. Empreg.	Cód. Empregador/ Cód. Estabelec. (Cód. Empresa)	Utilização FMP (SIM ou NÃO) ¹	Valor do Saque (R\$) ²
1				
2				
3				

Preencher com o endereço do imóvel que está sendo comprado.

DECLARO, sob as penas da Lei, que:

1. O imóvel objeto desta operação, situado na _____, destinar-se-á à minha residência e localiza-se no município onde comprovadamente exerço minha ocupação principal ou no município onde comprovo residir, na forma estabelecida no "Manual do FGTS – Utilização na Moradia Própria", incluindo-se em ambos os casos os municípios limítrofes e os integrantes da mesma região metropolitana.

Assine o campo correspondente. Sem assinatura esta ficha não será aceita.

Local e data

Ass. do Titular das contas vinculadas

Orientações de preenchimento do Anexo 5

Formulário de Opção de Compra e Venda do Imóvel

Preencha os campos dos vendedores e compradores.

No caso de mais de dois vendedores, imprima a quantidade de vias necessárias para preenchimento. Caso haja procurador preencha os campos correspondentes.

Preencha com informações referentes ao imóvel que você pretende adquirir.

Dados do Imóvel Objeto da Operação

Endereço:

Cidade/UF:

CEP:

Anexo(vaga,boxetc.):

Preencha os valores abaixo com base nas condições aprovadas em sua proposta de crédito.

Antes da emissão de seu contrato, você será contatado para confirmar os dados da operação.

Valores em R\$

1. Preço do imóvel	R\$
2. Valor a ser pago com recursos próprios	R\$
3. Valor a saldo devedor (se for o caso)	R\$
4. Valor a ser pago com FGTS	R\$
5. Valor a ser pago com financiamento	R\$

Certifique-se de que todos os compradores e vendedores assinaram o formulário.

Local e data

Ass. do 1º Comprador

Ass. do 2º Comprador

Ass. do 1º Vendedor

Ass. do 2º vendedor



Documentos

Documentos dos Compradores e Vendedores PF

Certidão de Casamento – Comprador e/ou Vendedor página 1/1

Comprovação do estado civil dos Compradores e Vendedores Pessoa Física

Apresentar cópia simples dos documentos abaixo:

- **Solteiros:** não há documento a ser entregue, somente deve ser feito o preenchimento do Anexo 1.
- **Cônjuge/Conviventes (união estável):** havendo documento que formalize a união, deve ser feito o preenchimento como “SIM” na pergunta: “Vive em união estável?”, no formulário anexo 1. Se qualquer dos conviventes for viúvo, separado ou divorciado, apresente também os documentos solicitados aos respectivos estados civis (conforme abaixo).
- **Viúvo:** certidão de casamento com a averbação do óbito (você pode fazer a averbação no cartório de registro civil onde foi realizado o casamento) ou envie ao Itaú dois documentos: a cópia da Certidão de Casamento e também uma cópia da Certidão de óbito do cônjuge.
- **Divorciado:** certidão de casamento com a averbação do divórcio. Caso sua certidão de casamento não esteja atualizada informando o divórcio, faça essa averbação no cartório de registro civil onde foi realizado o casamento. Obs.: não é aceito o documento que homologa o divórcio.
- **Separado:** certidão de casamento com a averbação da separação. Caso sua certidão de casamento não esteja atualizada informando a separação, faça essa averbação no cartório de registro civil onde foi realizado o casamento. Obs.: não é aceito o documento que homologa a separação.
- **Casado:**
 1. Certidão de casamento
 2. Pacto antenupcial registrado no Cartório de Registro de Imóveis nos casos abaixo:
 - Casamentos realizados antes de 26/12/77 sob o regime de comunhão parcial de bens ou separação de bens;
 - Casamentos realizados a partir de 26/12/77 sob o regime de comunhão universal ou separação de bens;

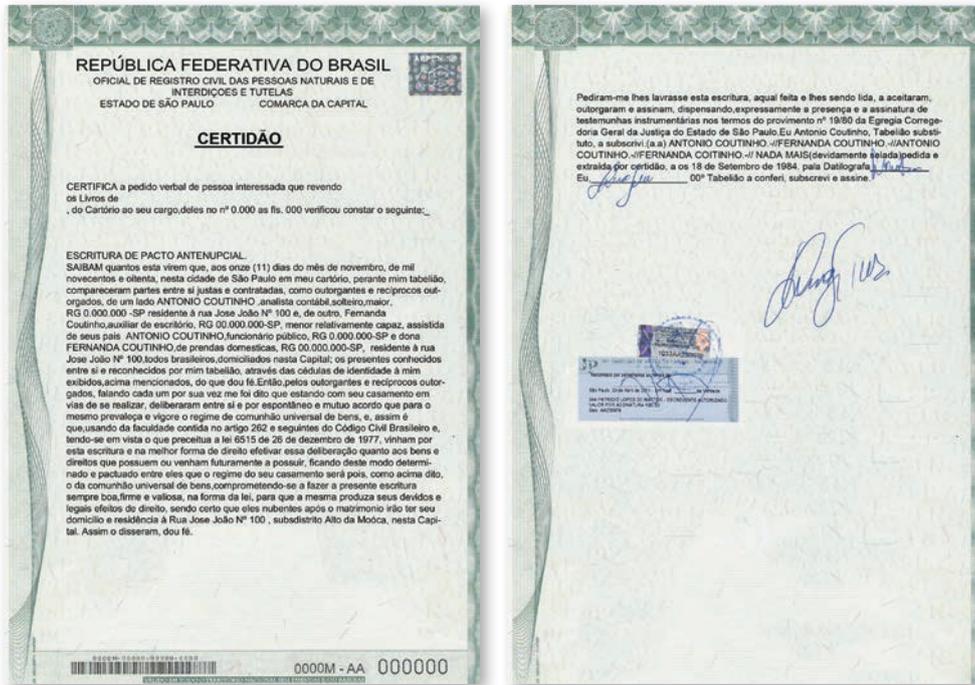
Casamentos realizados no exterior:

- Apresentar certidão de casamento realizado fora do Brasil. Esta certidão deve estar registrada em um Cartório de Títulos e Documentos brasileiro.
- Tradução da certidão de casamento feita por um tradutor juramentado. Envie uma cópia da certidão traduzida para o Português. Você pode consultar como encontrar um tradutor juramentado no Consulado do país onde casamento foi firmado.

Veja na próxima página a imagem da Certidão de Casamento e de Pacto Antenupcial.

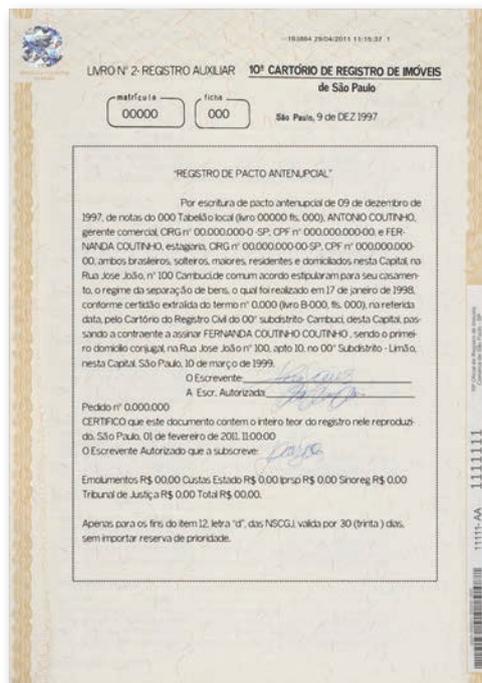
2. O Pacto antenupcial registrado deverá ser enviado nos casos abaixo:

- Para casamentos realizados antes de 26/12/77 sob o regime de comunhão parcial de bens ou separação total de bens.
- Para casamentos realizados a partir de 26/12/77 sob o regime de comunhão universal ou separação total de bens.



Este é apenas um modelo. Os diversos cartórios brasileiros podem ter modelos diferentes.

Modelo de Escritura / Registro de Pacto Antenupcial



Este é apenas um modelo. Os diversos cartórios brasileiros podem ter modelos diferentes.

Modelo de Registro de Pacto Antenupcial em Cartório de Registro de Imóveis

Documentos do imóvel

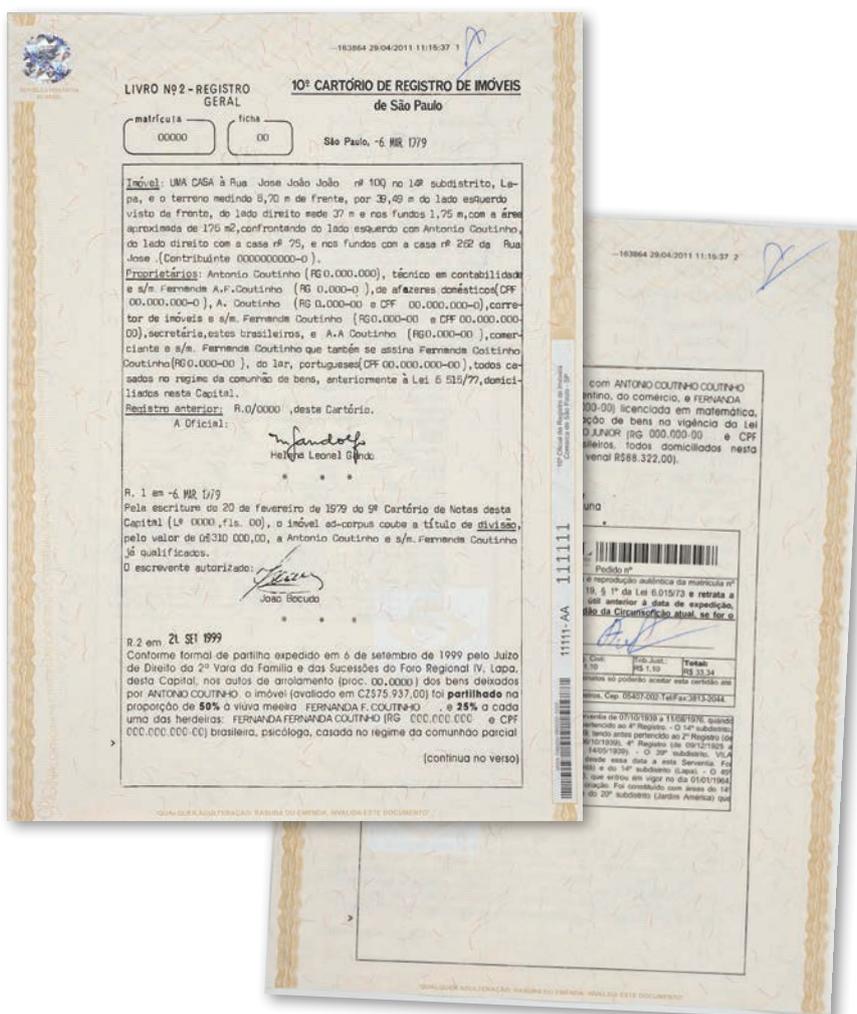
Matrícula Atualizada do Imóvel página 1/2

A matrícula, conhecida como Certidão Atualizada da Matrícula do Imóvel com Certidão de Ônus Reais e Pessoais Reipersecutórios, deve tratar do imóvel objeto da compra e venda.

Este documento pode ser obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis em que o imóvel está matriculado. Você precisará enviar ao Itaú uma cópia simples deste documento, emitido em no máximo 30 dias.

Os proprietários descritos na matrícula devem ser os mesmos constantes no Anexo 3a ou 3b (Formulário do Vendedor).

A matrícula do imóvel tem validade de 30 dias corridos após a emissão no cartório. No momento da emissão do seu contrato, a matrícula deverá estar dentro deste prazo.



O Itaú não solicita comprovante de débitos condominiais para concessão do financiamento imobiliário. Recomendamos que você verifique a existência de eventuais débitos condominiais por meio de declaração assinada pelo síndico ou administrador, acompanhada da cópia autenticada da ata que o elegeu.

Documentos do Imóvel

Carnê do IPTU página 2/2

Providenciar uma cópia simples do carnê ou folha de rosto de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do exercício vigente do imóvel objeto da compra e venda, que apresente a metragem do imóvel, seu endereço e valor venal.

Caso o imóvel seja novo e ainda não tenha o carnê de IPTU, providencie junto à prefeitura a certidão de dados cadastrais; algumas prefeituras a disponibilizam via internet.

Modelo Internet

Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Nro do Contribuinte	: 000000000-00
Local do Imóvel	: R. Jose João N° 100
Cep	: 04043-050
Codlog	: 000000-00
Área do Terreno (m²)	: 108
Testada	: 8,30
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m²)	: 120
Ano da Construção	: 1954
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 81.213,00
Data de Emissão	: 27/04/2011

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verificarem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1º de janeiro de 2011.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

Este é apenas um modelo. Os diversos cartórios brasileiros podem ter modelos diferentes.

Modelo Carnê

Informações Importantes

Notificação de Lançamento

Valor a Pagar (R\$)

Parcela	Valor	Valor em Dólares
1	81.213,00	20.000,00
2	81.213,00	20.000,00
3	81.213,00	20.000,00
4	81.213,00	20.000,00
5	81.213,00	20.000,00
6	81.213,00	20.000,00
7	81.213,00	20.000,00
8	81.213,00	20.000,00
9	81.213,00	20.000,00
10	81.213,00	20.000,00
TOTAL A PAGAR (R\$)	812.130,00	200.000,00

Este é apenas um modelo. Os diversos cartórios brasileiros podem ter modelos diferentes.

Atenção

Será feita análise do valor destinado ao imóvel para fins de garantia com base nos documentos do imóvel, dados interno e possível vistoria, a critério do Banco, realizada por vistoriador autorizado.

O Itaú financia imóvel residencial e/ou comercial, desde que não esteja em construção, ou com algum tipo de reforma que venha a comprometer sua habitabilidade*. Também não são financiados imóveis que se enquadrem em alguma das situações listadas abaixo:

- sob regime de ocupação.
- tombado (inclusive imóveis que estejam em fase ou região de tombamento) ou de patrimônio histórico.
- de madeira ou pré-fabricados.
- localizados em regiões de alagamento.
- localizados em área de solo contaminado.
- definidos como galpão.
- em processo de leilão.

(*). Habitabilidade: possibilidade de um imóvel ser habitado, não havendo nada que o impeça de ser usado, tal como falta de estabilidade estrutural, abastecimento de água por rede interna, vazamentos graves, falta de energia elétrica, janelas ou portas quebradas, ou demais irregularidades que comprometam a integridade do imóvel.

Utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)

No Itaú você pode utilizar os recursos do seu FGTS para pagamento da entrada da compra do imóvel residencial e/ou, após a contratação do produto, para amortizações e liquidação, conforme legislação vigente.

Conheça as principais condições de uso do FGTS:

Compradores

- Não podem ser proprietários, usufrutuários, promitentes compradores ou cessionários ou possuir participação superior a 40% de imóvel residencial concluído ou em construção, localizado:
 - no município onde reside, nas cidades limítrofes a esse município ou na região metropolitana; ou
 - no município de sua ocupação, nas cidades limítrofes a esse município ou na região metropolitana;
- Não podem ter financiamento imobiliário ativo em qualquer parte do território nacional no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação;
- Comprovar no mínimo 3 anos de contribuição ao FGTS.

Imóvel

- Que não tenha sido utilizado recursos do FGTS nesse imóvel nos últimos 3 anos;
- Ser de uso residencial urbano;
- Destinar-se à moradia dos próprios compradores;
- Estar localizado no município onde os compradores exerçam sua ocupação principal ou comprove moradia de pelo menos 1 ano;
- O imóvel não pode ter valor de avaliação superior a R\$ 500 mil ou valor de financiamento superior a R\$ 450 mil.

Atenção: a soma do valor de FGTS e do valor financiado não pode ultrapassar o menor valor entre a avaliação do imóvel e o valor de compra e venda do imóvel. Veja o exemplo abaixo:

- Valor de avaliação do imóvel: R\$ 250.000,00
- Valor de compra e venda: R\$ 200.000,00
- Valor do FGTS: R\$ 50.000,00
- Valor de financiamento: R\$ 210.000,00
- Valor do FGTS + Financiamento = R\$ 260 mil.

O valor da avaliação do imóvel é inferior à soma do FGTS e do financiamento. Nesse caso, deverá haver uma redução de R\$ 10 mil no valor do FGTS ou no valor de financiamento.

Conheça a seguir cada um dos documentos solicitados.

Documentos para Utilização do FGTS página 1/3

1. Extrato original e atualizado do FGTS

Você deve solicitar este documento nas agências da Caixa Econômica Federal.

Deve ser enviado um extrato para cada conta a ser utilizada. O extrato deve ser emitido nas agências da Caixa Econômica Federal (no Guichê do Trabalhador) ou pelo Empregador via Sistema Conectividade Social. Não será aceito documento emitido em caixas eletrônicos, internet ou enviados pela Caixa via correio. Este extrato deve ser datado e carimbado.



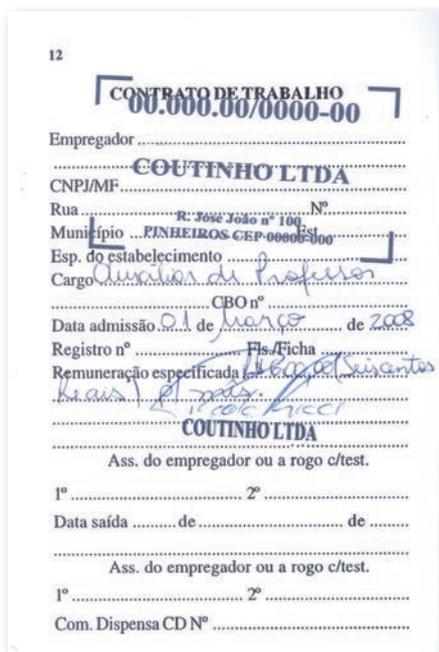
2. Cópia simples do Comprovante de Residência

São aceitas contas atuais (de no máximo 3 meses) de luz, água, telefone, gás ou cartão de crédito que apresentem data, nome(s) do(s) comprador(es) e o endereço de residência.

Documentos para Utilização do FGTS página 2/3

3. Carteira de Trabalho

Cópia simples das folhas onde constem: nº e série, estado civil, contrato de trabalho atual e de todas as empresas correspondentes e suas respectivas contas utilizadas até comprovarem mínimo de 3 anos de contribuição ao FGTS.



4. Certificado de Regularidade do FGTS (CRF)

O CRF é o documento que comprova a regularidade do empregador perante o FGTS. Este documento é emitido pela Caixa Econômica Federal e você poderá consultá-lo pela internet. Para isso, acesse: <https://www.sifge.caixa.gov.br/Cidadao/Crf/FgeCfSCriteriosPesquisa.asp>

Informe a Inscrição da Empresa, CNPJ ou CEI, com 14 ou 12 posições, respectivamente, incluindo o dígito verificador, sem separadores, e deixe em branco a UF.

Depois clique em Consultar. Para efetuar a pesquisa pelo CNPJ básico, 8 posições, informe também a UF do estabelecimento.

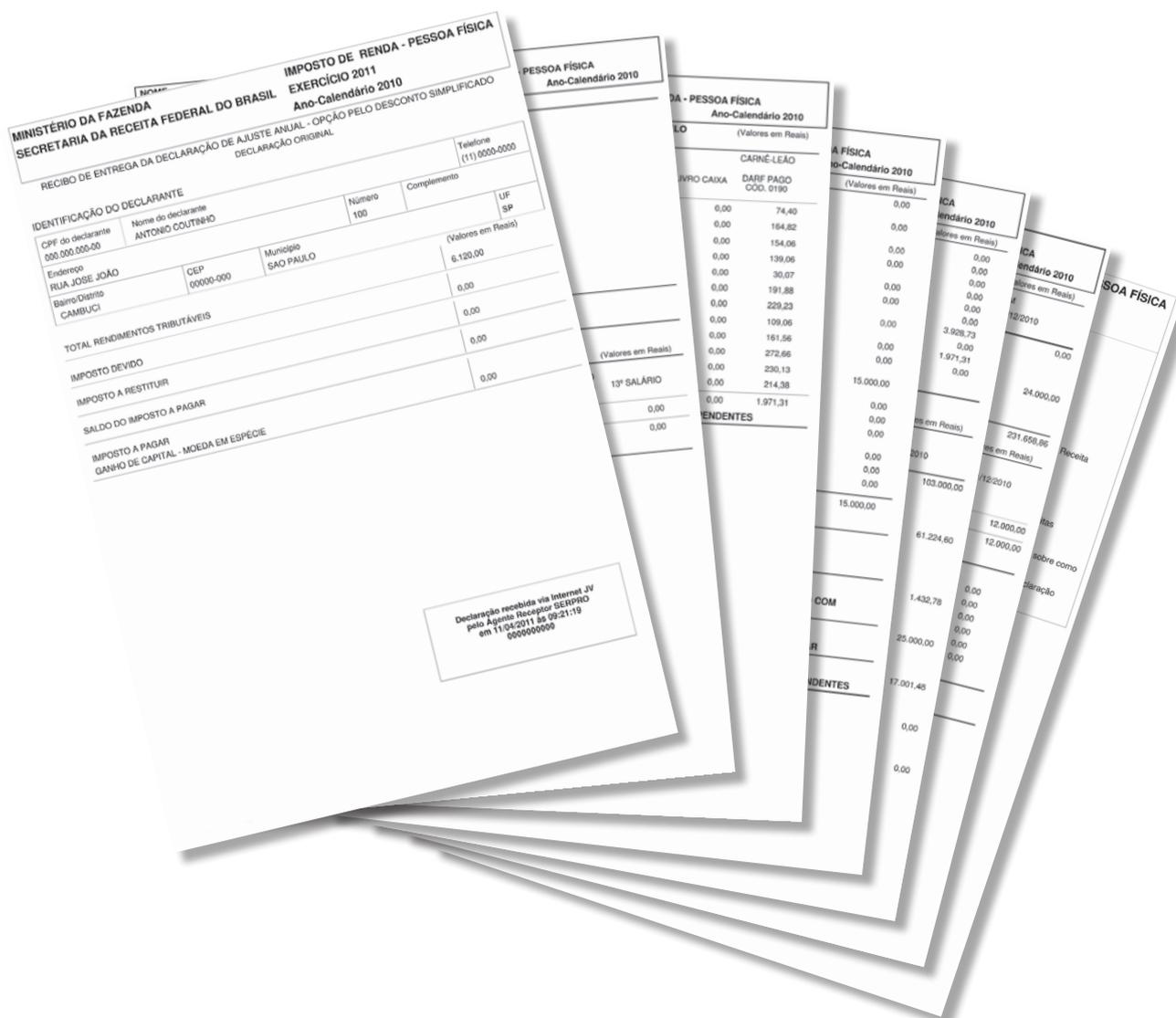
Documentos para utilização do FGTS página 3/3

4. Cópia simples da Declaração do Imposto de Renda do último exercício com o protocolo de entrega

No caso de compradores casados/conviventes, apresentar também a cópia simples do Imposto de Renda do cônjuge/convivente, independentemente da utilização do FGTS por este.

Caso na Declaração de Imposto de Renda dos compradores haja informação sobre qualquer imóvel, o comprador correspondente deverá encaminhar ao Itaú cópia simples da certidão de matrícula atualizada do referido imóvel. Tratando-se de terreno, a certidão deverá comprovar que não há construções no local. Esse documento pode ser obtido no Registro de Imóveis competente.

Havendo retificação, enviar cópia da declaração retificadora.



Documentação para situações especiais página 1/2

Procurador

Cópia simples da procuração contendo poderes para compra e venda de imóvel. Principais poderes que devem estar descritos na procuração:

1. comprar/adquirir o imóvel (descrição específica do imóvel);
2. praticar todos os atos necessários para efetuar a operação, constituir gravames (hipoteca ou alienação fiduciária), assinar instrumentos particulares de venda e compra, contratar financiamento imobiliário.

Caso não haja data de validade informada na procuração, o prazo máximo para emissão deste documentos deve se de até um ano.

A procuração deve ser constituída no Cartório de Notas (não são aceitas procurações de próprio punho).

Para clientes com procurador no exterior:

A procuração deve ser consularizada no Consulado Brasileiro do país onde foi lavrada, traduzida por tradutor juramentado e, posteriormente, registrada em Cartório de Títulos e Documentos. Para procuração lavrada no exterior, em consulado brasileiro: ficam dispensados a tradução juramentada e o registro em Cartório de Títulos e Documentos.

Procuração concedida à pessoa jurídica: apresentar os seguintes documentos:

Envie cópia simples do Contrato Social ou Estatuto Social, conforme situação abaixo:

Se Sociedade Anônima:

- cópia simples do Estatuto Social e consolidações ou alterações com carimbo de registro na Junta Comercial;
- cópia simples da ata de eleição da atual diretoria, com carimbo de registro na Junta Comercial.

Se Sociedade Ltda.:

- cópia simples do Contrato Social e consolidações ou alterações com carimbo de registro na Junta Comercial.

Espólio, Interdito ou Menor

Espólio: bem de pessoa falecida, ainda não partilhado.

Interdito: vendedor, por determinação judicial, não responde por seus atos.

Menor: vendedor com idade inferior a 18 anos.

Quando Vendedores Pessoa Física se enquadrarem em uma das situações acima, deverão apresentar a cópia simples do **Alvará Judicial**.

Esse documento deverá ser solicitado ao advogado responsável pela ação de arrolamento/inventário, interdição ou autorização para venda de bens. Nesse documento deverá constar autorização para a venda do imóvel.

Vendedores PJ

Envie cópia simples do Contrato Social ou Estatuto Social, conforme situação abaixo:

Se Sociedade Anônima:

- cópia simples do Estatuto Social e consolidações ou alterações com carimbo de registro na Junta Comercial;
- cópia simples da ata de eleição da atual diretoria, com carimbo de registro na Junta Comercial.

Se Sociedade Ltda.:

- cópia simples do Contrato Social e consolidações ou alterações com carimbo de registro na Junta Comercial.

Documentação para situações especiais página 2/2

Venda de imóvel de pais para filhos

Modelos para existência ou inexistência de herdeiros (repetir esta qualificação tantas vezes quantas forem necessárias, conforme a quantidade de herdeiros).

Eu, ___ (nome do pai), nacionalidade, profissão, RG nº, CPF nº, casado com ___ (nome do conjugue do pai), nacionalidade, profissão, RG nº, CPF nº, declaramos sob as penas da lei que nossos herdeiros legais são: ___ (nome do herdeiro), nacionalidade, profissão, casado com ____, (nome do cônjuge do herdeiro), nacionalidade, profissão, pelo regime da ___ (regime de comunhão), portadores das cédulas de identidade RG nºs _____ (RG do herdeiro) e, (RG do cônjuge do herdeiro) inscritos no CPF sob nºs ___ (CPF do herdeiro) e ___ (CPF do cônjuge do herdeiro), residentes e domiciliados em ____, na Rua ____; ___ (nome do outro herdeiro, se houver), nacionalidade, profissão, estado civil, portador(a) da cédulas de identidade RG nº ____, inscrito(a) no CPF sob nº, residente e domiciliado em ____, na Rua ____.

Assinatura (dos declarantes).

Caso um dos herdeiros mantenha união estável usar a seguinte qualificação:

Eu, ___ (nome do pai), nacionalidade, profissão, RG nº, CPF nº, casado com ___ (nome do conjugue do pai), nacionalidade, profissão, RG nº, CPF nº, declaramos sob as penas da lei que nossos herdeiros legais são: _____ (nome do herdeiro), nacionalidade, profissão, estado civil, RG nº _____, CPF nº _____, **conviventes** nos termos da lei 9.278/96, com _____, nacionalidade, profissão, estado civil, RG nº _____, CPF nº _____, residentes e domiciliados em ____, na Rua ____.

Assinatura (dos declarantes).

Caso o filho seja menor de 18 anos, os pais devem declarar expressamente tal condição e enviar o alvará judicial.

Eu, ___ (nome do pai), nacionalidade, profissão, RG nº, CPF nº, casado com ___ (nome do conjugue do pai), nacionalidade, profissão, RG nº, CPF nº, declaramos sob as penas da lei que nossos herdeiros legais são: ___ (nome do herdeiro), **menor**, nacionalidade, profissão, estado civil,, portador da cédula de identidade RG nºs _____ (RG do herdeiro) inscritos no CPF sob nºs ___ (CPF do herdeiro), residentes e domiciliados em ____, na Rua ____; ___ (nome do outro herdeiro, se houver), nacionalidade, profissão, estado civil, portador(a) da cédulas de identidade RG nº ____, inscrito(a) no CPF sob nº, residente e domiciliado em ____, na Rua ____.

Assinatura (dos declarantes).

Imóvel sob o Regime de Aforamento

Você pode verificar se o imóvel está sob regime de aforamento na Matrícula do Imóvel.

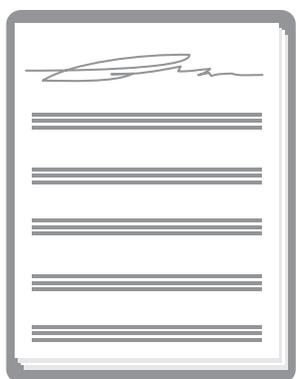
- Quando o proprietário do domínio direto for a União, apresentar a **Certidão Autorizativa de Transferência – CAT**, emitida pela Secretária de Patrimônio da União e o comprovante de pagamento do laudêmio;
- Quando o proprietário do domínio direto for a família imperial (companhia imobiliária de Petrópolis), Igreja (Arquidioceses ou Irmandades), Prefeitura, ou outros, apresentar a autorização emitida pelo proprietário do domínio direto e o comprovante de pagamento do laudêmio;

O Itaú não financia imóvel sob o regime de ocupação.

Imóvel com financiamento vigente em outro banco

Quando o imóvel estiver alienado ou hipotecado a outra instituição financeira, esta deverá assinar o contrato de financiamento, liberando a garantia sobre o imóvel, após receber do Itaú o valor que lhe é devido.

Informe nos formulários 3a ou 3b os dados para contato com essa instituição.



Condições Particulares do Seguro Habitacional

Resumo das Condições Particulares do Seguro Habitacional – Cobertura Compreensiva Apólices: 01.68.400063 e 5.68.100051

1. Segurado

Pessoas Físicas ou Jurídicas promitentes compradoras ou devedoras do Estipulante, nas operações contratadas no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário, desde que a soma da idade do Segurado (Pessoa Física) com o prazo do financiamento não ultrapasse 80 (oitenta) anos e seis meses.

2. Objeto do seguro

Constituem o objeto do presente seguro:

2.1 - As pessoas físicas ou jurídicas que obtiverem financiamento ou promessa de financiamento imobiliário em conformidade com os regulamentos operacionais do Estipulante.

2.2 - Os bens imóveis vinculados ao Estipulante em garantia dos seus financiamentos.

3. Riscos cobertos

3.1- Natureza pessoal

a) Morte do Segurado, por acidente ou doença, desde que ocorrido o acidente ou adquirida a doença após a assinatura do contrato de financiamento ou quando causada por doenças preexistentes, sem conhecimento do Segurado.

b) Morte ou Incapacidade do Segurado, quando provier da utilização de meio de transporte mais arriscado, da prestação de serviço militar, da prática de esporte ou de atos de humanidade em auxílio de outrem, sem prejuízo do disposto no subitem a.

c) Invalidez Total e Permanente, considerada como tal a incapacidade total e definitiva para o exercício da ocupação principal do Segurado, causada direta ou indiretamente por acidente ou doença, ocorridos após a assinatura do contrato de financiamento, ou quando causada por doenças preexistentes, sem conhecimento do Segurado. A Invalidez Total e Permanente será comprovada mediante apresentação simultânea do laudo emitido pela perícia médica da Previdência Social e do comprovante de recebimento do benefício correspondente. Para todos os efeitos, considerar-se-á como data do sinistro, no caso de Invalidez Total e Permanente causada por doença, a data da constatação clínica consignada no respectivo laudo, emitido pela Previdência Social, pela Seguradora ou pela junta médica. A data da Invalidez Total e Permanente será consignada por médico que esteja assistindo ao Segurado e, na ausência deste, por profissional médico que já tenha lhe prestado algum atendimento ou, ainda, estabelecida através da verificação de evidências documentais apuradas em registros lavrados por profissionais médicos em qualquer tempo.

d) No caso de Invalidez Total e Permanente causada por acidente, a data de ocorrência desse evento, desde que devidamente comprovado.

e) Na hipótese em que, na data do sinistro, o Segurado esteja aposentado junto à Previdência Social e/ou não exerça quaisquer atividades laborativas, a cobertura de Invalidez Total e Permanente somente será devida mediante constatação.

f) No caso de divergências sobre a causa, natureza ou extensão de lesões, bem como a avaliação da incapacidade relacionadas ao Segurado, a sociedade seguradora deverá propor ao Segurado, por meio de comunicação escrita, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data da contestação, a constituição de junta médica. A junta médica de que trata o subitem anterior será constituída por 3 (três) membros, sendo um nomeado pela sociedade seguradora, outro pelo Segurado e um terceiro, desempassador, escolhido pelos dois nomeados. Cada uma das partes pagará os honorários do médico que tiver designado; os do terceiro serão pagos, em partes iguais, pelo Segurado e pela sociedade seguradora. O prazo para constituição da junta médica será de, no máximo, 15 (quinze) dias a contar da data da indicação do membro nomeado pelo Segurado.

3.2 - Natureza material

O imóvel que se constitua contratualmente em garantia do financiamento concedido pelo Estipulante à Pessoa Física ou Jurídica é garantido por esta apólice contra os riscos de incêndio e quaisquer outros danos de causa externa. Para todos os efeitos, danos de causa externa são os resultantes da ação súbita e imprevisível de forças ou agentes estranhos e anormais, não previstos nas condições do projeto, construção, uso e conservação do prédio, excluídos, portanto, os danos decorrentes de vícios intrínsecos, isto é, aqueles causados por infrações às normas do projeto, construção e conservação do imóvel.

4. Riscos excluídos

4.1 - Natureza pessoal

1 - A incapacidade temporária do Segurado, as despesas médicas, as diárias hospitalares em geral, os encargos de farmácia, os honorários médicos de intervenções cirúrgicas e as despesas de remoção e correlatas. 2 - A Morte ou Invalidez Total e Permanente (MIP) resultante, direta ou indiretamente, de acidente ocorrido ou de doença comprovadamente existente antes da data da assinatura do contrato de financiamento, de conhecimento do Segurado e não declarada na proposta de adesão (Declaração Pessoal de Saúde). 3 - Atos ilícitos dolosos

ou por culpa grave equiparável ao dolo, praticados pelo Segurado, pelo beneficiário ou pelo representante de um ou de outro. 4 - Todos os contratos de financiamento em que a soma da idade do Segurado (Pessoa Física) com o prazo de financiamento, na data da respectiva assinatura, ultrapasse a 80 (oitenta) anos e 6 seis meses. 5 - Os financiamentos concedidos a Pessoas Jurídicas ou Pessoas Físicas na qualidade de empresários da construção civil. 6 – Morte, por suicídio ou sua tentativa, anterior aos primeiros 2 (dois) anos de vigência inicial do contrato ou da sua recondução depois de suspensão.

4.2. Natureza Material

1 - Os prejuízos decorrentes da ordem de autoridade pública, salvo aqueles realizados para evitar agravação ou propagação de danos cobertos por esta apólice. 2 - Os prejuízos decorrentes de atos de inimigos estrangeiros, operações de guerra anteriores ou posteriores a sua declaração, guerra civil, guerrilha, revolução, rebelião ou de ato emanado de administração de qualquer zona ou área sob Lei Marcial ou em estado de sítio. 3 - Os prejuízos decorrentes de qualquer perda ou destruição, danos consequentes, despesas emergentes ou responsabilidade legal de qualquer natureza, direta ou indiretamente causados por, resultantes de, ou para os quais tenham contribuído radiações ionizantes ou contaminação proveniente de radioatividade de qualquer combustível ou resíduo nuclear, resultantes de combustão desse tipo de material. Para fins dessa exclusão, o termo “combustão” será entendido como qualquer processo autossustentador de fissão nuclear. 4 - Os prejuízos causados por extravio, roubo ou furto, ainda que, direta ou indiretamente, tenham concorrido para tais perdas quaisquer dos eventos abrangidos pelos Riscos Cobertos. 5 - Os prejuízos decorrentes de má utilização, falta de conservação ou desgaste pelo uso do imóvel que se constitua contratualmente em garantia do financiamento concedido pelo estipulante. 6 - Os prejuízos decorrentes de vício intrínseco, entendendo-se como tal o defeito de construção de responsabilidade do construtor do imóvel a que se refere o artigo 618 do Código Civil Brasileiro. 7 - Os prejuízos decorrentes de erros de projeto ou de infração deliberada às normas pertinentes à matéria. 8 - Os prejuízos em partes do imóvel não constante do projeto original ou da documentação referente à concessão do financiamento, a menos que tenham sido averbadas junto ao seguro antes da ocorrência do sinistro. 9 - Os prejuízos causados ao imóvel ou decorrentes de obra contratada ou realizada pelo próprio Segurado, com comprometimento da estabilidade ou com desmoronamento parcial ou total do imóvel. 10 – Danos causados por atos ilícitos dolosos ou por culpa grave equiparável ao dolo praticado pelo Segurado, sócios controladores, aos seus dirigentes e administradores legais, aos beneficiários e aos seus respectivos representantes. 11 - Não obstante o que em contrário possam dispor as condições gerais, especiais e/ou particulares do presente seguro, fica entendido e concordado que, para efeito indenitário, não estarão cobertos danos e perdas causados direta ou indiretamente por ato terrorista, cabendo à Seguradora comprovar com documentação hábil, acompanhada de laudo circunstanciado que caracterize a natureza do atentado, independentemente de seu propósito, e desde que este tenha sido devidamente reconhecido como atentatório à ordem pública pela autoridade pública competente.

5. Compatibilidade dos limites máximos garantidos pela apólice e respectivos prêmios

Para os riscos de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI), o Estipulante e a Seguradora estão obrigados a considerar e a manter os Limites Máximos de Garantia (LMG), assim como os respectivos prêmios, sempre compatíveis com os respectivos contratos de financiamento.

6. Sinistros

Deverão ser tomadas as seguintes medidas preliminares: avisar imediatamente o Estipulante para que este comunique a ocorrência à Seguradora; não restaurar o imóvel por sua conta e risco sem o consentimento da Seguradora; a ocorrência de Morte e Invalidez Permanente de qualquer adquirente deverá ser comunicada até 20 dias após o evento.

7. Indenização

7.1 - Risco de Natureza Pessoal (MIP)

A indenização devida por esta apólice corresponderá ao saldo devedor do Segurado na data do sinistro e será paga pela Seguradora ao Estipulante. Quando houver mais de um adquirente para uma mesma unidade residencial, inclusive marido e mulher, casados em comunhão de bens ou não, a indenização será proporcional à responsabilidade de cada um, expressa no respectivo contrato de financiamento. Para efeito do cálculo do saldo devedor, considerar-se-ão pagas todas as prestações vencidas até a data do sinistro. Nos contratos de compra e venda entre empresários da construção civil e promitente comprador com anuência do Estipulante e nos financiamentos para construções mediante custo estimado de empreitada reajustável ou não, a indenização será paga pela Seguradora em função do financiamento efetivamente realizado pelo Estipulante, nele considerados todos os acréscimos contratuais e deduzido o prêmio de seguro, se não recebidos do financiado durante a construção.

7.2 - Risco de Natureza Material (DFI)

A indenização corresponderá ao prejuízo efetivamente apurado pela Seguradora na ocasião do sinistro, limitada ao valor do limite máximo de garantia de DFI devidamente compatível com o respectivo contrato de financiamento, reservado à Seguradora o direito de optar entre o pagamento em dinheiro e a reposição dos bens atingidos. No caso de reposição com o restabelecimento dos bens no estado equivalente ao do imediatamente antes do sinistro, considerar-se-ão cumpridas as obrigações da Seguradora.

Este seguro é válido por prazo determinado, tendo a seguradora à faculdade de não renovar a apólice na data do vencimento, sem devolução dos prêmios pagos nos termos da apólice. A aceitação do seguro estará sujeita à análise do risco. O registro deste plano na SUSEP não implica, por parte da autarquia, incentivo ou recomendação a sua comercialização. Itaú Seguros S/A (CNPJ 61.557.039/0001-07).