

Consórcio Contemplação de Imóveis

Para quem quer planejar e realizar seus objetivos.

Bradesco Consórcios

ROTEIRO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Central de Atendimento às Agências
(11) 3357-1799

Central de Atendimento ao Consorciado:
4004-4436 (Capitais e Regiões Metropolitanas), 0800 722 4436 (Demais Regiões)
www.consorcibradesco.com.br

ÍNDICE

I - Descrição por modalidade para a solicitação de avaliação na Intranet	Pág. 03
II- Avaliação de imóvel urbano (<u>Residencial, Comercial, Lazer, Terreno</u>) --	Pág. 05
a) Quanto à documentação-----	Pág. 06
b) Quanto ao prazo-----	Pág. 07
c) Quanto à cobrança -----	Pág. 07
III Avaliação de imóvel rural -----	Pág. 08
a) Quanto à documentação-----	Pág. 08
b) Quanto ao prazo-----	Pág. 08
c) Quanto à cobrança -----	Pág. 09

Com a inclusão de novas empresas contratadas para realização de avaliação nos imóveis, segue abaixo o roteiro para **avaliação** de imóvel. O roteiro de procedimentos para a contratação está disponível na Intranet/ Dependências/ Bradesco Consórcios/ (Manuais/Procedimentos)/ Contratação de Bens Imóveis.

I - DESCRIÇÃO POR MODALIDADE PARA SOLIC. DE AVALIAÇÃO NA INTRANET

1) Aquisição Simples

(Necessária inclusão na rotina DCIE)

O consorciado contemplado poderá adquirir um imóvel residencial, comercial, terreno, lazer.

O imóvel deverá estar em nome de terceiros e o próprio imóvel será alienado.

Solicitar a avaliação como: CONSÓRCIO

2) Constituição de Garantia Simples

(NÃO incluir DCIE)

O consorciado contemplado já efetuou o pagamento do crédito ao vendedor e utilizará a carta de crédito para ser reembolsado no valor de compra escriturado.

Neste caso o imóvel já constará na matrícula em nome do consorciado, porém a compra deverá ter ocorrido posteriormente à contemplação.

Solicitar a avaliação como: CONSÓRCIO - GARANTIA

3) Constituição de Garantia para Aquisição de Imóvel na Planta

(NÃO incluir DCIE)

O consorciado contemplado deseja adquirir um imóvel na Planta, que não ficará alienado.

Neste caso o consorciado deverá oferecer um imóvel de sua titularidade, livre de ônus para ser objeto da garantia.

Solicitar a avaliação como: CONSÓRCIO - GARANTIA

4) Constituição de Garantia para Aquisição de Imóvel à Vista

(NÃO incluir DCIE)

O consorciado contemplado deseja adquirir um imóvel à Vista, que não ficará alienado.

Neste caso o consorciado deverá oferecer um imóvel de sua titularidade, livre de ônus para ser objeto da garantia.

Solicitar a avaliação como: CONSÓRCIO - GARANTIA

5) Construção e Reforma com ou sem ampliação**(NÃO incluir DCIE)**

O consorciado contemplado irá utilizar sua carta de crédito para realizar reforma ou construção.

O consorciado poderá oferecer o próprio imóvel em que ocorrerá a obra para a garantia, ou ainda, oferecer outro imóvel de sua titularidade e livre de ônus para a alienação.

- Se a obra for construção de imóvel novo e a alienação for o próprio imóvel:

Solicitar o Estudo de Viabilidade como: CONSÓRCIO – TÉRMINO DE CONSTRUÇÃO (valor da obra)

- Se a obra for reforma com ampliação de área construída e a alienação for o próprio imóvel:

Solicitar o Estudo de Viabilidade como: CONSÓRCIO – REFORMA COM AMPLIAÇÃO (valor da obra)

- Se a obra for reforma sem ampliação de área construída e a alienação for o próprio imóvel, deverão constar no laudo os serviços a serem executados, o prazo e o custo:

Solicitar a avaliação como: CONSÓRCIO – REFORMA SEM AMPLIAÇÃO

- Se a alienação for outro imóvel de titularidade do consorciado:

Solicitar a avaliação como: CONSÓRCIO – REFORMA SEM AMPLIAÇÃO, ou
CONSÓRCIO – REFORMA COM AMPLIAÇÃO, ou
CONSÓRCIO – TÉRMINO DE CONSTRUÇÃO

6) Substituição de Garantia**(NÃO incluir DCIE)**

O consorciado já adquiriu com sua carta de crédito um imóvel, e este está alienado a Bradesco Consórcios.

Neste caso o consorciado deseja oferecer outro imóvel de sua titularidade, livre de ônus para substituir a garantia.

Solicitar a avaliação como: CONSÓRCIO - GARANTIA

7) Cessão de Direitos**(Necessária inclusão na rotina DCIE)**

O consorciado já adquiriu com sua carta de crédito um imóvel, e este está alienado a Bradesco Consórcios.

Neste caso o imóvel e a cota serão transferidos para outra pessoa, como uma transferência de dívida.

Solicitar a avaliação como: CONSÓRCIO – GARANTIA (somente se o imóvel foi avaliado a mais de 12 meses)

8) Quitação de Financiamento em nome Próprio**(NÃO incluir DCIE)**

O consorciado contemplado deseja utilizar sua carta de crédito contemplada para quitação de financiamento de imóvel em nome próprio.

Solicitar a avaliação como: CONSÓRCIO - GARANTIA

II - AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO (RESIDENCIAL, COMERCIAL, LAZER, TERRENO)

Para realizar a vistoria do imóvel que será oferecido em garantia, **a Agência deverá preencher o Formulário, disponível na intranet em, [www.net.bradesco.com.br/ Acesso Rápido/Formulário Eletrônico/ Solicitação de Avaliação de imóveis urbanos](http://www.net.bradesco.com.br/)**, clicar e inserir os dados do comprador e do imóvel, colocando neste os telefones/celulares de contato para que o engenheiro possa agendar sua visita no imóvel, imprimir, scanear e encaminhar juntamente com os documentos necessários (Cópia da Matrícula e comprovante de IPTU que contenha a área do imóvel registrado na Prefeitura) e enviar pela Solução de Captura pelo terminal Financeiro, opção Serviços Digitalizados de Documentação, opção 15- Laudo de Avaliação de Imóveis urbanos.

Como opção poderá ser utilizada o e-mail docavaliacoes@bradesco.com.br para encaminhar o formulário e os documentos.

ATENÇÃO: **Antes** de clicar no botão “Enviar” para confirmar o pedido, a agência deverá **Imprimir** o formulário de solicitação de avaliação de imóveis, caso contrário não há como retornar para a tela anterior.

Não será aceita a solicitação se não for preenchido todos os campos do formulário de solicitação de avaliação de imóveis e/ou faltar o envio das documentações necessárias do imóvel.

Obs: Caso não receba confirmação da recepção dos documentos, por e-mail, em até 1 dia útil, entrar em contato por meio do telefone (11) 3684-2889.

Em caso de dúvida sobre o valor a ser cobrado do cliente, enviar Correio Eletrônico ao 4230, Caixa Postal 010.

IMPORTANTE: Para as modalidades “Reforma com Ampliação” e “Termino de Construção”, encaminhar apenas o formulário “Solicitação de Avaliação de Imóveis Urbanos” preenchida. Sendo assim, a Empresa Avaliadora responsável que agendará a visita via telefone, efetuará a retirada de cópia dos documentos atualizados no local da avaliação do imóvel. Portanto, os clientes deverão estar munidos de todos os documentos necessários para realização do laudo de avaliação de imóvel/Estudo de Viabilidade.

ATENCAO: Solicitar previamente ao cliente, por escrito autorização para débito em sua conta corrente do valor referente estudo de viabilidade e/ou vistoria mensal a ser cobrado pela empresa avaliadora indicada pelo Patrimônio.

OBSERVAÇÃO: Para as modalidades “Reforma com Ampliação”, “Reforma sem Ampliação”, “Termino de Construção”, “Constituição de Garantia Simples”, “Quitação de Financiamento em Nome Próprio”, “Constituição de Garantia para Aquisição de Imóvel na Planta ou à Vista” e “Substituição de Garantia”, ao preencher o formulário

“Solicitação de Avaliação de Imóveis Urbanos”, no campo Número Consulta DCIE: preencher com **XXXXXXX**, pois nesses casos não há inclusão na referida rotina.

a) Quanto à documentação:

Os documentos necessários para avaliação do imóvel estão disponíveis na Intranet conforme abaixo:

- **Aquisição de imóvel:** Intranet/ Dependências/ Bradesco Consórcios/ (Manuais/Procedimentos)/ Contratação de Bens Imóveis/ Aquisição de Imóvel – (Residencial, Comercial, Terreno, Lazer, Urbano e Rural)/ Documentação Completa/ Documentação para Avaliação.

- **Reforma com Ampliação, Reforma sem Ampliação e Construção:** Intranet/ Dependências/ Bradesco Consórcios/ (Manuais/Procedimentos)/ Contratação de Bens Imóveis / Reforma, ampliação e construção/ Documentação para Avaliação.

- **Quitação de Financiamento em Nome Próprio:** Intranet/ Dependências/ Bradesco Consórcios/ (Manuais/Procedimentos)/ Contratação de Bens Imóveis / Quitação de financiamento em nome próprio/ Documentação para Avaliação

- **Aquisição de Imóvel na Planta:** Intranet/ Dependências/ Bradesco Consórcios/ (Manuais/Procedimentos)/ Contratação de Bens Imóveis / Aquisição de imóvel na planta/ Documentação para Avaliação.

- **Cessão de Direitos (com bem entregue):** Intranet/ Dependências/ Bradesco Consórcios/ (Manuais/Procedimentos)/ Contratação de Bens Imóveis / Cessão de Direitos/ Documentação Completa/ Documentação para Avaliação.

- **Substituição de Garantia:** Intranet/ Dependências/ Bradesco Consórcios/ (Manuais/Procedimentos)/ Contratação de Bens Imóveis / Substituição de Garantia/ Documentação para Avaliação.

- **Constituição de Garantia Simples:** Intranet/ Dependências/ Bradesco Consórcios/ (Manuais/Procedimentos)/ Contratação de Bens Imóveis / Constituição de Garantia Simples/ Documentação para Avaliação.

- **Constituição de garantia para aquisição a vista de imóvel de terceiros:** Intranet/ Dependências/ Bradesco Consórcios/ (Manuais/Procedimentos)/ Contratação de Bens Imóveis / Constituição de garantia para aquisição a vista de imóvel de terceiros/ Documentação para Avaliação.

Após o recebimento e a conferência do formulário (em todos os casos), bem como recebimento da documentação (exceto para a modalidade “Reforma, ampliação e

Construção”), o 4230/ Departamento do Patrimônio/Avaliações encaminhará a solicitação para a Empresa Avaliadora com cópia para a agência solicitante confirmando o recebimento do fax. Não é necessário ligar para confirmar o recebimento do fax.

A Empresa Avaliadora recebe a solicitação, entra em contato por telefone com a pessoa indicada pela agência (cliente ou representante) para agendar a vistoria no imóvel a ser avaliado.

A Empresa Avaliadora encaminha o Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano/ Estudo de Viabilidade para o 4230/Departamento do Patrimônio / Avaliações, que efetua a análise técnica, inclui os dados obtidos da avaliação na rotina DCIE (nos casos em que a inclusão da referida rotina é obrigatória, conforme roteiro de procedimentos mencionado anteriormente) e envia o mesmo por e-mail ao 4510/DCO, ou para a agência solicitante nos processos que não há inclusão na rotina DCIE.

A Agência deve observar com rigor a renda/capacidade de pagamento, a inexistência de restritivos cadastrais em nome dos proponentes, alertamos que não haverá como estornar valor relativo as despesas de avaliação, que são de responsabilidade do cliente/agência solicitante.

A documentação para iniciar a contratação, somente deverá ser solicitada ao Consorciado e encaminhada ao 4510/ DCO – Recepção e Triagem – Crédito Imobiliário, após a aprovação do Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano/ Estudo de Viabilidade.

b) Quanto ao prazo:

Prazos para realização da avaliação de Imóvel Urbano:

- até 4 dias úteis nas Capitais e Regiões Metropolitanas;
- até 6 dias úteis para as localidades até 350 Km;
- até 8 dias úteis nas localidades acima de 350 Km.

Importante: A validade do laudo/estudo é de 12 meses.

c) Quanto à cobrança:

Para **aquisição de Imóvel Urbano, Quitação de Financiamento, Aquisição de Imóvel a vista ou na Planta**, a tarifa de avaliação será descontada do valor da carta de crédito contemplada, após a realização da avaliação, portanto, não haverá débito efetuado por terceiros (Empresas Avaliadoras), dessa forma fica dispensada a autorização para débito em sua conta corrente do valor da avaliação do imóvel.

Para **Cessão de Direitos e Substituição de Garantia**, a cobrança da avaliação será efetuada no mesmo fluxo que a tarifa de transferência, através do registro na rotina CBON.

Em se tratando de **imóveis comerciais, reforma com ou sem ampliação e término de construção**, solicitar previamente ao cliente, por escrito, a autorização para débito em

sua conta corrente do valor da avaliação do imóvel, tendo em vista que para essas modalidades o débito será efetuado por terceiros (Empresa Avaliadora), para consultar valores, acessar a Intranet, no endereço **[www.net.bradesco.com.br/ Dependências/ Patrimônio/ Imóveis/ Planilha de Serviços e Valores](http://www.net.bradesco.com.br/Dependências/Patrimônio/Imóveis/Planilha de Serviços e Valores)**.

Em caso de dúvida sobre o valor a ser cobrado do cliente, enviar correio eletrônico para 4230 – caixa 010.

Alertamos que não haverá como estornar valor relativo às despesas de avaliação, que são de responsabilidade do cliente/ agência solicitante.

III - AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

A Agência deverá solicitar a Avaliação do Imóvel rural, preenchendo a MPI (Modelo Padrão Institucional) SOLIC.SERVIÇOS TÉCNICOS, disponível no IMS12, junção 4510. Deverá ainda colher assinatura no pedido efetuado por Correio Eletrônico e reter na Agência.

OBSERVAÇÃO:

1. Preencher as informações necessárias e imprimir 2 vias para assinatura da administração da Agência e do cliente, devendo uma via ser arquivada no processo e a outra ser entregue ao cliente.
2. Para os casos de Consórcios, os campos “c/c” e “digito”, para não correntistas devem ser preenchidos com algarismos 0 (zero).
3. Não alterar ou apagar os dados existentes no Modelo Padrão Institucional, para que não haja devolução pelo sistema.
4. Preencher obrigatoriamente os campos de 01 a 09 da referida MPI. Mencionar ainda o grupo e a cota do consorciado nas linhas 03, 04 e 05 “Nome do Imóvel a ser visitado (Descrever o roteiro de acesso detalhado)”

a) Quanto à documentação:

A Certidão de Inteiro Teor da Matrícula (validade 30 dias) deverá estar em posse daquele que acompanhará o engenheiro na visita, pois a mesma é necessária para elaboração do Laudo de Avaliação.

A documentação para iniciar a contratação, deve ser solicitada ao Consorciado e encaminhada ao 4510/ DCO – Recepção e Triagem – Crédito Imobiliário, após a aprovação do Laudo de Avaliação do Imóvel e consulta DCIE constar como APROVADA ENVIAR DOCUMENTAÇÃO COMPLETA.

b) Quanto ao prazo:**Prazos para realização da avaliação de Imóvel Rural:**

- até 7 dias úteis nas Capitais e Regiões Metropolitanas;
- até 10 dias úteis para as localidades até 350 Km;
- até 14 dias úteis nas localidades acima de 350 Km.

Importante: A validade do laudo/estudo é de 12 meses.

c) Quanto à cobrança:

No envio da MPI mencionada acima, o DCO Rural designará um Engenheiro Agrônomo para realizar a avaliação do imóvel rural.

Após a conclusão do Laudo de Avaliação, o referido engenheiro encaminhará a cobrança ao DCG – Departamento de Contadoria Geral. Este por sua vez poderá cobrar a vistoria do consorciado (quando for correntista) ou diretamente da agência (quando não correntista) que terá que repassar este custo ao cliente.

Para consultar o valor que o Engenheiro Agrônomo cobrará do cliente para imóveis rurais, consultar MPI “TABELA DE CUSTOS-RURAL”. **Salientamos que não é necessário o envio desta MPI, pois a mesma é apenas para consulta.**

Em caso de dúvida sobre o valor a ser cobrado do cliente para Avaliação de Imóvel Rural, enviar correio eletrônico para 4510/720.

6565 / Bradesco Consórcios
Contratação de Imóveis

Central de Atendimento Bradesco Consórcios
Consultas, Informações e Serviços Transacionais.
Capitais e Regiões Metropolitanas: 4004 4436
Demais Localidades: 0800 722 4436
Das 08h às 20h, de 2ª a 6ª feira, exceto feriados.

SAC: 0800 721 1166
Deficiência Auditiva ou de Fala: 0800 722 0099
Reclamações, Cancelamentos e Informações Gerais.
Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Ouvidoria: 0800 727 9933 - Se não ficar satisfeito com a solução apresentada,
contate a Ouvidoria, das 08h às 18h, de 2ª a 6ª feira, exceto feriados.