



## POLÍTICA DE CRÉDITO

10/2024

### BEM IMÓVEIS

Página 1 de 21

#### 1. OBJETIVO

A política de crédito tem como objetivo estabelecer os critérios de análise e procedimentos autorizados, para tornar viável a liberação de crédito aos consorciados contemplados por sorteio ou lance, minimizando os riscos à administradora e ao grupo de consórcio.

#### 2. PARTES ENVOLVIDAS

As principais partes envolvidas são:

- Consultores, licenciados e autorizados comerciais
- Consorciados
- Analista do departamento de crédito;
- Comitê de crédito (Coordenação de Crédito, Gerência de Operações, Diretoria de Operações, Vice-presidente e CEO);

#### 3. RESPONSABILIDADES

- **Consultores, licenciados e autorizados comerciais**

Efetuar a transação comercial com ênfase nos objetivos do cliente, fornecendo orientações pertinentes aos procedimentos internos da administradora, bem como às normativas externas, elucidando as possibilidades de liberação do crédito em estrita conformidade com as leis e regulamentações estabelecidas pelo Banco Central.

- **Consortiado**

Fornecer todos os documentos necessários para a análise, esclarecer a finalidade desejada para a utilização do crédito, efetuar o pagamento das custas do processo e apresentar o contrato de alienação no registro de imóveis.

- **Analista de crédito:**

Analisar os documentos apresentados pelas partes envolvidas no processo de concessão de crédito, tanto de natureza pessoa física quanto jurídica, avaliar o risco de inadimplência, bem como os documentos relativos ao imóvel proposto como garantia.

Analisar o imóvel que será objeto da operação, solicitar vistoria, e encaminhar parecer detalhado do processo para o comitê de crédito. Ademais, prestar atendimento ao consorciado, consultores, autorizados e licenciados fornecendo esclarecimentos e suporte durante o processo.

- **Comitê de crédito;**

Analisar, aprovar ou devolver para analista todas as operações mitigando riscos para o grupo de consórcio e para a administradora, garantindo a conformidade com as regras e normas estabelecidas.

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000



## POLÍTICA DE CRÉDITO

10/2024

### BEM IMÓVEIS

Página 2 de 21

#### 4. ANÁLISE DE CRÉDITO

A análise de crédito é realizada com base nas documentações solicitadas, conforme checklist disponibilizado pela administradora, seguindo os critérios abaixo a serem avaliados.

#### 5. CRITÉRIOS A SEREM AVALIADOS NA ANÁLISE DE CRÉDITO

- Tipo de contemplação, sendo que contemplação por sorteio ou com lance total embutido terá uma análise mais criteriosa para a liberação.
- Histórico de pagamento, sendo que será considerado consorciado original, aquele que apresentar histórico de pagamento de no mínimo 12 meses ou cadastramento de débito automático.
- Capacidade financeira x compromisso mensal total dentro administradora, sendo que o consorciado não poderá comprometer mais do que 30% da sua renda comprovada. Deverá apresentar comprovação de renda, conforme checklist da administradora. Ainda assim, o Comitê de Crédito poderá solicitar qualquer outra comprovação de renda que achar pertinente para a análise.
- Necessidade de apresentação de fiadores, nos casos em que o comitê de crédito entender que a liberação do crédito traz algum risco para a operação. Poderá ser exigido fiador com imóvel em seu nome, para casos de execução. Não cabe a figura do fiador em processos de assunção de dívida. Para pessoa jurídica ser fiadora, deverá ter autorização expressa em seu contrato social.
- Da garantia.  
Se o laudo de garantia apontar no campo das observações que o imóvel objeto de análise não possui liquidez, o bem não será aceito como garantia pela administradora.
- Saldo devedor X garantia  
O valor de avaliação do imóvel a ser ofertado como garantia deve ser equivalente ou superior ao saldo devedor das cotas a serem alienadas, observando as normas estipuladas para cada modalidade de liberação e o valor máximo de garantia estabelecido pela administradora.
- Necessidade de apresentação de garantia complementar.  
A Administradora poderá solicitar uma garantia complementar para liberação da operação. No caso de uma garantia complementar de bem imóvel, ela poderá estar em nome do próprio consorciado ou em nome de um terceiro, que constará no contrato de alienação como devedor fiduciante, apresentando a documentação exigida no checklist vigente da Ademicon.  
Não é possível ofertar como garantia complementar um imóvel ou um bem móvel já alienado em outras cotas.
- Restrições nos Órgãos de Proteção ao Crédito.

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000



## POLÍTICA DE CRÉDITO

10/2024

### BEM IMÓVEIS

Página 3 de 21

**Consortciados: até R\$ 20.000,00** poderão ser aceitas sem solicitações de certidões de ações civis e execuções fiscais ou baixa da restrição.

**Vendedores dos imóveis: até R\$ 30.000,00** poderão ser aceitas sem solicitações de certidões ações civis e execuções fiscais ou baixa da restrição.

As restrições que superarem o valor descrito acima deverão ser acompanhadas de certidões de ações cíveis e execuções fiscais.

Contudo, independentemente do valor da restrição, se os apontamentos forem considerados expressivos, o comitê de crédito poderá solicitar a baixa da restrição para a aprovação da operação.

- **Certidões.**

Serão solicitadas certidões para análise, conforme checklist da Administradora e, caso essas certidões estejam **positivas**, é obrigatório a apresentação das **certidões de objeto e pé** (explicativas) para análise jurídica.

Certidão de tributos municipais referente ao imóvel deve estar negativa. Caso existam débitos de anos anteriores, é necessário quitá-los. O parcelamento é exclusivamente permitido para o IPTU do ano vigente, e é essencial que este esteja em dia.

- **Ações.**

Para apontamentos de ações em qualquer fase, certidões de objeto e pé (explicativas) serão analisadas pelo departamento jurídico que emitirá o parecer que corresponde ao risco da operação.

- **Comprovação de renda**

Todos os consorciados devem fornecer comprovação de renda conforme checklist.

**\*Importante:** Extratos bancários não serão aceitos como comprovante de renda principal.

- **Consortciados empresas Holding**

Nesses casos, torna-se obrigatório que os sócios figurem como devedores na operação, visto que há ausência de faturamento pela empresa. Tal requisito é exclusivo para aquelas cujo objeto social se limita à administração de bens próprios.

#### Observações:

- Tempo de atividade da pessoa jurídica para análise: mínimo de um ano.
- A aprovação terá validade de 3 meses.
- O laudo de avaliação terá validade de 1 ano.
- Consortciado terá que demonstrar um histórico de adimplência de no mínimo 6 meses (exceto se a adesão for inferior a esse período). Se ele ficou inadimplente, a partir de 3 parcelas em atraso, terá que aguardar o período de 6 meses com pagamentos pontuais, para requerer uma nova análise de crédito.

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000



## POLÍTICA DE CRÉDITO

10/2024

### BEM IMÓVEIS

Página 4 de 21

Essa regra se aplica a todas as cotas contempladas em nome do consorciado, independentemente se estão ou não relacionadas ao processo pretendido, tanto para novos processos quanto para termos de retificação para cotas vinculadas.

- No momento do envio da análise cadastral, deverá ser informado o objeto da operação em sua totalidade.

## 6. ALÇADA PARA APROVAÇÃO DE CRÉDITO

### Nível 1

Saldo devedor total na administradora até **R\$500.000,00**: Liberação da Coordenação de Crédito.

### Nível 2

Saldo devedor total na administradora de **R\$500.000,01 até R\$2.000.000,00**: Liberação em conjunto pela Coordenação e Gerência de Crédito.

### Nível 3

Saldo devedor total na administradora de **R\$2.000.000,01 até R\$15.000.000,00**: Liberação em conjunto pela Coordenação de Crédito, Gerência de Operações e Diretoria de Operações.

### Nível 4

Saldo devedor total na administradora acima de **R\$15.000.000,01**: Liberação em conjunto pela Coordenação de Crédito, Gerência de Operações, Diretoria de Operações e Vice-Presidente ou CEO.

## 7. REGRAS ESPECIAIS DA ADMINISTRADORA E PROCEDIMENTOS LEGAIS

- **Limite de valor de imóvel para alienação:**

Imóveis de valor até R\$ 15.000.000,00

Imóveis de valor de R\$15.000.000,00 a R\$30.000.000,00: serão analisados pelo comitê de crédito, Vice-presidência e CEO.

Imóveis de valor acima de R\$30.000.000,00: não serão aceitos como garantia na Administradora bem como imóveis fracionados cujo valor total exceda R\$30.000.000,00.

- **Pessoas jurídicas com sócios menores de idade**

Nos casos em que há menor no contrato social, solicitamos a alteração da cláusula que exige a autorização dos demais sócios na alienação de bens.

Caso não seja alterado o contrato social, será necessário um alvará judicial autorizando a alienação do bem, representando os interesses do menor na sociedade.

- **Consociados de SPE ou SCP ou Imóveis de propriedade dessas empresas como garantia**

Nesses casos, será necessário o envio do contrato social para análise prévia do comitê de liberação de crédito para verificar o objeto social e o prazo de duração da sociedade.

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000



- **Limite de Idade para Adesão/Transferência da Cota**

No momento da adesão/transferência da cota, o consorciado não poderá ter idade inferior a 16 anos completos e não poderá ter mais de 85 anos completos no encerramento do prazo da cota.

## 8. VEDAÇÃO DE ALIENAÇÃO

- **Alienação de vagas de garagem**

De acordo com a Lei 12.607/2012, é vedada a alienação de vagas de garagem, salvo autorização expressa do condomínio, por essa razão, a Ademicon não autoriza a alienação de vagas de garagem independentes.

Nos casos em que o apartamento que possui vagas de garagem **individualizadas**, não é autorizado a alienação apenas do apartamento. Deve ser alienado apartamento e vagas para garantir a liquidez da operação.

- **Alienação de parte ideal**

A administradora não faz alienação fiduciária de parte ideal de imóvel, em razão da pouca liquidez e da dificuldade no momento da arrematação em caso de execução, mesmo com a anuência dos demais proprietários.

- **Imóvel com cláusula de usufruto**

Os imóveis com cláusula de usufruto, não são aceitos como garantia, salvo se seu detentor o renunciar expressamente à matrícula do imóvel, ou se ele for baixado pela morte do usufrutuário.

- **Imóveis com ônus**

Imóveis com qualquer ônus: penhora, arresto, indisponibilidade de bens, bloqueio/execução em ações judiciais, parte ideal, usufruto, bens não partilhados em casos de inventário ou divórcio, hipoteca ou alienação para mútuo de dinheiro não são aceitos como garantia. Será necessário regularizar para continuidade.

- **Imóvel com casa de madeira**

As construções em casas de madeira não são consideradas como garantia para a alienação fiduciária.

Nesses casos, a alienação será apenas do terreno. Se a casa de madeira estiver **averbada na matrícula** e constar no **laudo de avaliação de garantia**, poderá utilizar como reforma, desde que o terreno comporte todo o saldo devedor da(s) cota(s).

**Observação:** Se na matrícula constar uma averbação de casa de madeira e no laudo uma casa de alvenaria será necessária averbar a casa de alvenaria.

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000



## POLÍTICA DE CRÉDITO

10/2024

## BEM IMÓVEIS

Página 6 de 21

- **Alienação de edifícios em construção ou com a incorporação averbada**

Não serão aceitos edifícios em construção ou pendentes de averbação da obra, mesmo que já possuam matrículas individualizadas das unidades, assim como terrenos sem obra iniciada que conste na matrícula uma futura incorporação averbada.

- **Alienação de edifícios concluídos, hotéis e loteamentos**

Nos casos de alienação de edifícios, hotéis e grandes loteamentos, as unidades ou lotes, deverão possuir matrículas individualizadas previamente e se autorizado pelo comitê de liberação de crédito, será determinado uma quantidade limite de unidades por operação, devido ao custo da operação ser muito alto para a administradora, em caso de adjudicação.

### 9. UTILIZAÇÃO DO FGTS

Permanecem inalteradas as regras de liberação relativas ao FGTS, de acordo com o Manual da Moradia Própria e Manual de utilização do FGTS, disponível na área do cliente na página da administradora.

O procedimento de liberação de crédito deve ser feito antes do encerramento do grupo, pois é obrigatória a utilização dos recursos aplicados no fundo para processos elencados no Manual da Moradia Própria.

### 10. SEGURO PRESTAMISTA

Será cobrado 0,0380% sobre a categoria (crédito + taxa de administração), sendo que o consorciado deverá constar, como data do início de cobertura, o dia seguinte à primeira participação em assembleia do grupo de consórcio inscrito, com idade que, somada ao prazo de encerramento da cota, não poderá ultrapassar o limite de 74 anos, 11 meses e 29 dias, e no momento da contratação tenha idade máxima de 64 anos, 11 meses e 29 dias, envolvendo as seguintes coberturas: MN – morte natural, MA – morte por acidente e IPTA – invalidez permanente total por acidente.

Caso a cota possua mais de um titular, será necessário a aprovação do seguro para os dois titulares para que ocorra a efetivação do seguro.


O(s) titular(es) precisa(m) optar pela mesma opção de seguro, sendo pelo saldo devedor ou pela categoria, após a contemplação da cota.

**Importante:** O contrato de alienação será emitido exclusivamente após a inclusão do seguro das cotas contempladas vinculadas no processo, sendo obrigatório para todos os consorciados pessoa física que estejam em conformidade com as regras da seguradora.

### 11. SEGURO DO IMÓVEL EM ALIENAÇÃO, EXCETO TERRENO

É obrigatório que, na liberação do crédito para construções averbadas, o consorciado deve contratar o seguro contra sinistros que possam ocorrer ao imóvel prejudicando a garantia junto ao grupo consórcio. Este seguro

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000

	POLÍTICA DE CRÉDITO		10/2024
	BEM IMÓVEIS		
			Página 7 de 21

será contratado em ato conjunto à escrituração e efetivo pagamento do bem, devendo ficar a administradora como beneficiária até o valor do saldo devedor e, de posse de cópia da apólice garantidora.

## 12. PROCEDIMENTOS DE LIBERAÇÃO DE CRÉDITO.

Conforme circular 3432/2009 do Banco Central, o consorciado poderá utilizar seu crédito para:

**Aquisição:** adquirir qualquer bem imóvel, construído ou na planta, inclusive terreno.

**Construção:** desde que em município que a administradora opere ou, se autorizado por essa, em município diverso, se o contrato estiver referenciado em bem imóvel.

**Reforma:** desde que em município em que a administradora opere ou, se autorizado por essa, em município diverso, se o contrato estiver referenciado em bem imóvel.

**Quitação total de financiamento próprio:** realizar a quitação total de financiamento de sua titularidade, nas condições previstas no contrato.

**Recebimento em espécie:** receber o valor do crédito em espécie, mediante a contemplação e quitação de suas obrigações para com o grupo, caso ainda não tenha utilizado o respectivo crédito decorrido 180 dias após a contemplação.

## 13. AQUISIÇÃO

Nessa modalidade, o consorciado poderá adquirir um imóvel e deixar o próprio bem de aquisição, outro bem de sua titularidade ou até mesmo outro bem de terceiros como garantia.

Nos processos em que o consorciado deixa um bem em garantia para comprar outro, se o outro tiver uma alienação fiduciária, a alienação deve ser quitada, pois imóvel alienado não pode ser comercializado, visto que a propriedade é do credor fiduciário.

O valor de avaliação do imóvel a ser ofertado como garantia, deve ser igual ou superior ao saldo devedor das cotas a serem alienadas. Para o consorciado com histórico maior que 12 meses, considera-se o valor sugerido para garantia no laudo de avaliação realizado pela engenharia e para consorciado com histórico inferior a 12 meses, considera-se o valor de liquidação forçada, apresentada no laudo.

Na alienação de outro bem como garantia, seja do próprio do consorciado ou de terceiro, o limite de saldo devedor não poderá ultrapassar 80% do valor da garantia no laudo de avaliação realizado pela engenharia credenciada e para cliente com histórico de pagamento menor que 12 meses 80% do valor de liquidação forçada.

- **Compra e venda entre parentes, entre PJ e sócio ou sócio e PJ**

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000



## POLÍTICA DE CRÉDITO

10/2024

### BEM IMÓVEIS

Página 8 de 21

Não é vedada a compra e venda entre parentes e entre pessoa jurídica e sócios e vice-versa, contudo, nesses casos o saldo devedor total das cotas, não poderá ultrapassar 80% do valor sugerido para garantia no laudo para casos de cliente com histórico inferior a 12 meses será considerado 80% do valor de liquidação forçada.

- **Compra e venda entre ascendente e descendentes**

No caso de venda entre ascendentes e descendentes, é necessária a anuência dos demais descendentes nos termos do artigo 496 do Código Civil.

Se o descendente for menor ou incapaz civilmente, ele não poderá expressar seu consentimento, e nesses casos é necessária a nomeação de curador especial ou um alvará judicial, visto que os pais não poderão representá-lo por ocorrer conflito de interesses.

- **Com imóvel financiado**

Se o imóvel objeto da aquisição estiver financiado, a administradora procederá à quitação do saldo devedor, sendo a diferença entre o valor de compra e venda, se existente, repassada ao vendedor.

- **Com imóvel no exterior**

Obrigatório apresentar o contrato de compra e venda firmado com o vendedor estrangeiro e deve estar traduzido por tradutor juramentado.

- **Com imóvel na planta**

No processo de aquisição de imóvel na planta, deverá constar a incorporação do empreendimento na matrícula (unidades que serão construídas) atualizada dentro de 30 dias.

#### **IMPORTANTE:**

O valor do crédito a ser pago não poderá exceder o valor de compra e venda.

No caso de alienação de imóvel de terceiro, todos (consociados e terceiros) **serão titulares da cota**. Sendo que os terceiros que ofertaram o bem em garantia, figuram como **devedores fiduciantes** no contrato de alienação fiduciária

Nos processos de aquisição de imóvel no **exterior**, aquisição de imóvel de multipropriedade, aquisição de imóvel na planta, ou imóvel em leilão será obrigatório a apresentação de outro imóvel de titularidade do consorciado ou de terceiros para a garantia.

O pagamento do crédito será liberado da seguinte forma:

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000





## POLÍTICA DE CRÉDITO

10/2024

## BEM IMÓVEIS

Página 9 de 21

Pagamento	Vendedor identificado na matrícula do imóvel. No caso de aquisição de imóvel no exterior, o pagamento será para o próprio consorciado.
1ª parte	80% do crédito, na apresentação do contrato original devidamente assinado, protocolo de registro de imóveis. Apresentar também o comprovante de recolhimento de ITBI para os casos em que o bem em garantia é o mesmo da aquisição, não sendo necessário quando o bem da garantia for outro imóvel.
2ª parte	20% restante do crédito após a apresentação da matrícula constando o registro do contrato de alienação fiduciária.

### 14. AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS OFERTADOS EM LEILÃO

Essa operação será permitida, desde que o consorciado, ofereça previamente como garantia, outro bem de sua titularidade ou de terceiros, para garantir o saldo devedor da operação, até a quitação das cotas. A administradora **não** aceitará como garantia o próprio imóvel a ser arrematado em leilão.

Para viabilizar a liberação do crédito para aquisição de imóveis em leilão, será necessária a utilização dos contratos vinculados, nos quais o consorciado deverá possuir pelo menos uma cota de sua titularidade já contemplada, vinculando as demais cotas não contempladas.


No momento da elaboração do contrato vinculado, o saldo devedor não poderá ultrapassar 80% do valor da garantia sugerida, e o contrato já será alienado perante o registro de imóveis, fazendo constar que o consorciado, naquele ato confessa a dívida integral das cotas, para utilização do crédito para aquisição futura de um bem, na modalidade **EXCLUSIVA** de aquisição através de arrematação em leilão, em momento oportuno.

Após o registro do contrato de alienação, o consorciado estará apto para utilizar a modalidade de aquisição de imóveis em leilão.

Assim em que o consorciado, encontrar o bem que ele deseja adquirir nessa modalidade, ele deverá fazer a oferta junto ao leiloeiro e apresentar para a administradora o auto de arrematação do imóvel, **impreterivelmente** em até **01:00** hora após a arrematação, para que seja possível programar o pagamento no prazo estabelecido na guia de arrematação.

Caso o auto, seja recebido até as **15:00 horas** do dia da arrematação, a administradora enviará termo de aditamento do contrato, para **assinatura digital** das partes até as **18:00 horas**, devendo recebê-lo novamente assinado, **impreterivelmente**, até às **10:00 horas**, do dia seguinte. Se o termo for enviado após as **15:00 horas** do dia da arrematação, a administradora enviará termo de aditamento do contrato, para **assinatura digital** das partes até as **10:00 horas**, do dia seguinte, devendo recebê-lo novamente assinado, **impreterivelmente**, até as **12:00 horas**.

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000

	POLÍTICA DE CRÉDITO		10/2024
	BEM IMÓVEIS		
			Página 10 de 21

**O não cumprimento desses prazos impossibilita a quitação da guia de arrematação no prazo assinalado no contrato.**

#### **Documentos para liberação do crédito**

##### **Em casos de leilão judicial:**

Os documentos obrigatórios para o pagamento do crédito são:

- cópia do Auto de Arrematação do leilão, que deve conter os dados do consorciado, informações do imóvel e o valor da arrematação.
- Guia de arrematação com os valores a serem pagos pela Ademicon.

Caso não seja possível apresentar a Auto de arrematação, o consorciado deverá realizar o pagamento com recursos próprios e solicitar o reembolso, apresentando os documentos mencionados anteriormente, juntamente com o comprovante de pagamento.

Se o Auto de arrematação não for apresentada, será necessário proceder com o registro da aquisição na matrícula, ou seja, o imóvel deve estar em nome do consorciado para que o reembolso possa ser solicitado posteriormente.

##### **Em casos de leilão extrajudicial:**


Os documentos obrigatórios para o pagamento do crédito são:

- cópia do Auto de Arrematação do leilão, que deve conter os dados do consorciado, informações do imóvel e o valor da arrematação ou:
- O edital do leilão que contenha os dados do imóvel e declaração assinada pelo leiloeiro, confirmando que o imóvel foi arrematado
- Guia de arrematação com os valores a serem pagos pela Ademicon.

Caso não seja possível apresentar o Auto de arrematação ou declaração assinada pelo leiloeiro e o edital do leilão, o consorciado deverá realizar o pagamento com recursos próprios e solicitar o reembolso, apresentando os documentos mencionados anteriormente, juntamente com o comprovante de pagamento.

Se os documentos não forem apresentados, será necessário proceder com o registro da aquisição na matrícula. Assim, o imóvel deve estar em nome do consorciado para que o reembolso possa ser solicitado posteriormente.

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000

	POLÍTICA DE CRÉDITO		10/2024
	BEM IMÓVEIS		
			Página 11 de 21

## 15. VEDAÇÕES

Essa operação é **EXCLUSIVA** para aquisição de imóveis em leilão. Se houver sobra de crédito das cotas, será permitida a aquisição de outros imóveis em leilão, ou abatimento de parcelas. Porém, não é permitido adquirir outros imóveis que não sejam na modalidade ajustada (leilão), sem terem sido mencionados no contrato de alienação.

Não será permitida a reforma do imóvel adquirido em leilão com o crédito remanescente, pois nos casos em que o consorciado deixa um imóvel em garantia para reformar outro, ambos precisam ser vistoriados e nesse caso, como ainda não se sabe o imóvel da aquisição, não há como prever seu valor em laudo.

Não será permitido o uso do crédito para pagamento de despesas de leiloeiro, de acordo com o artigo 12, par. 3º, I da Circular 3432/2009.

Não será permitida a utilização do crédito nesta modalidade para aquisição de imóveis em leilões vinculados a processos de execução promovidos pela Ademicon, decorrentes de contratos em que figure como credora fiduciária.

### Observações:

No caso de alienação de imóvel de terceiro, todos (consorciados e terceiros) serão titulares da cota. Sendo que os terceiros que ofertaram o bem em garantia, figuram como **devedores fiduciantes** no contrato de alienação fiduciária.

Enquanto os valores de crédito não são pagos, eles permanecem aplicados, na forma da Circular 3432/2009 do Banco Central do Brasil.

## 16. REEMBOLSO DE IMÓVEIS ADQUIRIDOS EM LEILÃO

Caso entre a data da contemplação e a data da liberação do crédito, o consorciado tenha arrematado um imóvel em leilão, a administradora poderá fazer o reembolso desse valor ao consorciado, nos termos do artigo 12, par. 1º da Circular 3432/2009.

Para tanto, será necessário que essa aquisição por arrematação, já esteja averbada na matrícula do imóvel. Ou seja, o imóvel já tem que estar em nome do consorciado.

Após apresentação de toda a documentação do check list Ademicon e finalização do processo, o reembolso será pago 80% no protocolo do RI e 20% após o registro, com a comprovação pelo consorciado, da guia de arrematação devidamente quitada.

## 17. CONSTRUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000



## POLÍTICA DE CRÉDITO

10/2024

### BEM IMÓVEIS

Página 12 de 21

Nessa modalidade, o consorciado constrói em terreno próprio, deixando o **próprio** bem da construção, outro bem de sua titularidade ou até mesmo outro bem de terceiros como garantia.

É necessária apresentação da matrícula atualizada do terreno onde será construído o imóvel, alvará de construção válido e cronograma físico financeiro da obra assinado por um engenheiro civil.

O valor de avaliação do imóvel a ser ofertado como garantia, deve ser igual ou superior ao saldo devedor das cotas a serem alienadas. Para o consorciado com histórico maior que 12 meses, considera-se o valor sugerido para garantia no laudo de avaliação realizado pela engenharia e para consorciado com histórico inferior a 12 meses, considera-se o valor de liquidação forçada, apresentada no laudo.

Na alienação de outro bem como garantia, seja do próprio do consorciado ou de terceiro, o limite de saldo devedor não poderá ultrapassar 80% do valor da garantia no laudo de avaliação realizado pela engenharia credenciada e para cliente com histórico de pagamento menor que 12 meses 80% do valor de liquidação forçada.

No caso de alienação de imóvel de terceiro, todos (consorciados e terceiros) serão titulares da cota. Sendo que os terceiros que ofertaram o bem em garantia, figuram como devedores fiduciários no contrato de alienação fiduciária.

A administradora poderá solicitar a medição de obra do imóvel objeto da construção em qualquer momento para a liberação de novo crédito.

Nos casos de aquisição com construção, caso a garantia seja significativamente inferior ao valor do saldo devedor, será necessário o início da obra com recursos próprios ou apresentar uma garantia complementar.

A liberação do crédito para imóveis com a obra já finalizada não é permitida, mesmo que a conclusão da obra não conste averbada na matrícula.

A utilização do crédito para construção de edifícios/prédios é autorizada exclusivamente quando a garantia apresentada for outra do consorciado ou de terceiros.

**Construção em Steel Frame:** Por se tratar de uma edificação com estrutura de aço galvanizado, material reconhecido por sua resistência superior em comparação ao tijolo, e considerando a alta durabilidade, a liberação do crédito será avaliada pelo comitê de acordo com o andamento da obra.

O valor do crédito a ser pago não poderá exceder o valor do cronograma da obra.

O pagamento do crédito será liberado da seguinte forma:

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000



## POLÍTICA DE CRÉDITO

10/2024

### BEM IMÓVEIS

Página 13 de 21

Pagamento	Consoviado.
	No caso de construção de container e casa pré-fabricada, o pagamento será realizado diretamente a empresa contratada para execução da obra.
Averbação	1% do valor total crédito ficará retido e será liberado após apresentar a matrícula com a averbação da conclusão da obra, ou quitação das cotas.
Liberação da 1ª etapa	50% do valor aprovado na apresentação do contrato devidamente assinado e protocolo de registro de imóveis. 50% do restante do valor aprovado após a apresentação da matrícula com o registro do contrato de alienação fiduciária.
Liberação das demais etapas – medição de obras	Conforme andamento da obra e novo laudo de vistoria (medição de obra) elaborado pela empresa de engenharia credenciada. Não há quantidade de medição pré- definida.

## 18. REFORMA

No processo de reforma, é possível alienar o próprio imóvel que está sendo reformado ou alienar outro imóvel do consorciado ou outro imóvel de terceiros como garantia. O imóvel a ser reformado deverá ser de propriedade do consorciado.

O valor do saldo devedor, não poderá ultrapassar 80% do valor da garantia no laudo de avaliação realizado pela engenharia credenciada. Para os consorciados com histórico maior que 12 meses, considera-se o valor sugerido para garantia no laudo de avaliação realizado pela engenharia e para consorciado com histórico inferior a 12 meses, considera-se 80% do valor de liquidação forçada, apresentada no laudo. credenciada e para cliente com histórico de pagamento menor que 12 meses 80% do valor de liquidação forçada.

No caso de alienação de imóvel de terceiro, todos (consorciados e terceiros) serão titulares da cota. Sendo que os terceiros que ofertaram o bem em garantia, figuram como **devedores fiduciários** no contrato de alienação fiduciária.

Para comprovação da reforma é necessária a apresentação de contrato de reforma assinado pelo consorciado e engenheiro, arquiteto ou empresa de construção civil com o reconhecimento de firma de ambos ou assinatura digital, ou ainda a apresentação de notas fiscais da obra emitidas após a contemplação. Deverá, obrigatoriamente, existir uma construção averbada na matrícula do imóvel a ser reformado.

A reforma não é permitida nas cotas do grupo 580, que ofertaram lance com o valor do imóvel. O valor do crédito será pago até o limite do contrato de reforma limitado ao valor da garantia.

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000



## POLÍTICA DE CRÉDITO

10/2024

### BEM IMÓVEIS

Página 14 de 21

Exemplo:

Valor pago limitado ao valor do contrato de reforma:

Valor sugerido para garantia:	R\$ 1.000.000,00
Saldo devedor das cotas já contempladas na operação proposta:	R\$ 650.000,00
<b>Valor do contrato de reforma apresentado</b>	<b>R\$ 750.000,00</b>
Valor do crédito	R\$ 1.200.000,00
<b>Valor máximo que foi pago neste exemplo</b>	<b>R\$ 750.000,00</b>

Valor pago limitado ao valor da avaliação sugerida do imóvel:

<b>Valor sugerido para garantia:</b>	<b>R\$ 1.000.000,00</b>
Saldo devedor das cotas já contempladas na operação proposta:	R\$ 650.000,00
Valor do contrato de reforma apresentado	R\$ 1.200.000,00
Valor do crédito	R\$ 1.200.000,00
<b>Valor máximo que foi pago neste exemplo:</b>	<b>R\$ 1.000.000,00</b>

Será solicitado a vistoria tanto no imóvel de reforma, quanto no imóvel de alienação. Ambas devem ser vistoriadas pela engenharia credenciada pela Ademicon.

A instalação das placas de energia fotovoltaica, é liberada nos moldes do processo de reforma, como uma benfeitoria no imóvel a ser alienado. Entretanto, para liberação desse procedimento, deve ser apresentado o contrato de instalação das placas firmado com o fornecedor, pois o pagamento do crédito será efetuado diretamente para ele.

O pagamento do crédito será liberado da seguinte forma:

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000



## POLÍTICA DE CRÉDITO

10/2024

### BEM IMÓVEIS

Página 15 de 21

Pagamento	Consortiado. No caso de instalação de placas fotovoltaicas, o pagamento será realizado diretamente ao fornecedor.
1ª parte	50% do crédito na apresentação do contrato devidamente assinado e protocolo de registro de imóveis.
2ª parte	50% restante do crédito após a apresentação do a matrícula com o registro do contrato de alienação fiduciária.

## 19. QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO

Só é permitida a quitação total de financiamento imobiliário. Qualquer outra forma de financiamento, mesmo que com garantia de imóvel, não pode ser quitada por meio de consórcio.

O consorciado poderá deixar alienado o próprio bem do financiamento ou outro imóvel de sua titularidade. Nessa modalidade não é permitido a alienação de imóvel de terceiros.

O valor de avaliação do imóvel a ser ofertado como garantia, deve ser igual ou superior ao saldo devedor das cotas a serem alienadas. Para os consorciados com histórico maior que 12 meses, considera-se o valor sugerido para garantia no laudo de avaliação realizado pela engenharia e para consorciado com histórico inferior a 12 meses, considera-se o valor de liquidação forçada, apresentada no laudo, apresentada no laudo.

O pagamento do crédito será liberado da seguinte forma:

Pagamento	Credor, quando apresentar o contrato devidamente assinado e reconhecido firma
Total	Após apresentar contrato devidamente registrado e a matrícula constando a alienação

## 20. CONTRATO VINCULADO

O consorciado poderá no mesmo contrato alienar cotas contempladas e não contempladas nas modalidades de aquisição, construção ou reforma.

A primeira liberação de crédito é feita nos moldes tradicionais, de acordo com o procedimento escolhido. As demais liberações serão feitas por termo aditivo ao contrato (consultar valor das custas), consignando novo saldo devedor da cota, percentuais e parcela, de acordo com a forma de contemplação.

Para efeitos de cálculo de vinculação, o saldo devedor de todas as cotas (contempladas e não contempladas), não pode ultrapassar 3,5X o percentual de 80% da avaliação do imóvel, descontando o valor das cotas já contempladas.

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000



## POLÍTICA DE CRÉDITO

10/2024

### BEM IMÓVEIS

Página 16 de 21

O valor de avaliação do imóvel a ser ofertado como garantia, deve ser igual ou superior ao saldo devedor das cotas a serem alienadas. Para os consorciados com histórico maior que 12 meses, considera-se 80% do valor sugerido para garantia no laudo de avaliação realizado pela engenharia e para consorciado com histórico inferior a 12 meses, considera-se 80% do valor de liquidação forçada, apresentada no laudo.

Na sequência, descontaremos o valor do saldo devedor das cotas contempladas e o residual multiplicaremos por 3,5 para identificarmos o valor do lastro para a inclusão de cotas não contempladas. Exemplo em uma operação de cliente que originalmente adquiriu as cotas.

Valor sugerido para garantia:	R\$ 1.000.000,00
Saldo devedor das cotas já contempladas na operação proposta:	R\$ 200.000,00
Saldo devedor das cotas não contempladas na operação proposta:	R\$ 300.000,00

Cálculo para inclusão de cotas não contempladas:

80% do valor sugerido para a garantia:	$R\$ 1.000.000,00 \times 80\% = R\$ 800.000,00$
Desconto do saldo devedor total das cotas já contempladas:	$R\$ 800.000,00 - R\$ 200.000,00 = R\$ 600.000,00$
Lastro de saldo devedor para a inclusão de cotas não contempladas:	$R\$ 600.000,00 \times 3,5 = R\$ 2.100.000,00$

Na operação de aquisição, o consorciado deverá deixar outro imóvel em garantia.

O valor do crédito total não poderá ser maior que o valor da operação da modalidade escolhida.

Não existe possibilidade de transferência das cotas não contempladas para terceiros antes da contemplação de todas as cotas, pois estão vinculadas ao saldo devedor confessado.

Não é permitido que o contrato permaneça apenas com a alienação de cotas não contempladas.

É possível a inclusão de mais cotas no contrato vinculado, desde que na nova alienação sempre haja uma cota contemplada com o crédito a liberar.

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000





## POLÍTICA DE CRÉDITO

10/2024

## BEM IMÓVEIS

Página 17 de 21

Havendo cotas ainda não contempladas, em caso de atraso no pagamento das parcelas mensais, acarretará o cancelamento da mesma, nos termos do regulamento geral de consórcios e o saldo devedor relativo à tal cota será deduzido do saldo devedor total confessado no presente instrumento.

Ainda em relação a cota não contemplada, uma vez cancelada, esta não poderá ser reativada, nem mesmo cedido direitos creditórios remanescentes, em virtude da vinculação com o presente, devendo os consorciados aguardar a devolução do montante pago nos termos do regulamento geral.

É vedada ainda a alteração do crédito contratado em relação às cotas vinculadas ao presente contrato.

É importante lembrar que caso após as contemplações, o limite de 80% do valor do laudo seja atingido, não será possível a liberação de novos créditos, sendo necessário um novo contrato de alienação fiduciária, desvinculando essas cotas e realizando a confissão do saldo total devedor presente.

**Importante:** A emissão do termo está sujeita à análise de crédito e será analisado o valor do saldo devedor em relação ao valor da garantia, bem como ao valor pago de crédito em relação ao contrato de reforma ou contrato de compra e venda ou cronograma. Caso seja atingido o limite do crédito pago ou o valor do saldo devedor, será necessário a desvinculação das cotas.

No caso de reforma, o limite de crédito a ser pago será o valor de avaliação sugerida no laudo de avaliação do imóvel, emitido pela empresa de engenharia credenciada, mesmo que o saldo devedor esteja dentro das regras estabelecidas.

A oferta de lance com recursos próprios consiste na antecipação do saldo devedor, sendo este valor contabilizado nos montantes de crédito já pagos.

### 21. SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA

O consorciado pode solicitar à administradora a substituição do imóvel alienado, desde que, a nova garantia seja dos mesmos parâmetros do bem anteriormente alienado e de sua titularidade.

Se a administradora entender que a substituição oferece riscos ao grupo, poderá não autorizar, permanecendo com a garantia inicial do processo.

A liberação da garantia inicial do processo só ocorrerá após o registro da nova garantia.

### 22. ASSUNÇÃO DE DÍVIDA COM AQUISIÇÃO

O consorciado pode optar por vender seu imóvel repassando a dívida para um novo cliente, que terá de passar por uma nova análise cadastral, aprovação e transferência da cota mediante pagamento de taxa pré-estabelecida pela administradora.

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000



## POLÍTICA DE CRÉDITO

10/2024

### BEM IMÓVEIS

Página 18 de 21

Nesse processo não há mais crédito na cota, existe apenas a transferência da dívida e do imóvel. Deve ser declarado o valor de compra e venda do imóvel, que não poderá ser inferior ao valor do fundo comum da dívida assumida.

Para esta operação, considera-se o valor de sugerido para garantia no laudo de avaliação realizado pela engenharia.

#### 23. ASSUNÇÃO DE DÍVIDA COM SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA

Nesse processo, o consorciado repassa a dívida para outra pessoa, que a assume e substituindo a garantia, na qualidade de devedor do consorciado inicial do processo.

Existe a necessidade de aprovação cadastral do assuntor, bem como aprovação da nova garantia a ser alienada e transferência da cota, mediante pagamento de taxa pré-estabelecida pela administradora.

Os processos de assunção de dívida só serão liberados se o saldo devedor total das cotas não ultrapassar 50% do valor de avaliação sugerida no laudo de avaliação realizado pela engenharia credenciada.

O assuntor de dívida não pode possuir quaisquer restrições nos órgãos de proteção ao crédito. Quem está cedendo a cota assina o contrato como anuente concordante, dando ciência de que a dívida está sendo repassada.

A liberação da garantia inicial do processo só ocorrerá após o registro do novo assuntor com a nova garantia, desde que, não tenha nenhuma outra cota alienada.

Não será permitida a assunção de cotas de mais de 2 (dois) devedores diferentes, por contrato.

Para processo de assunção direto com o setor de crédito é necessário autorização do diretor comercial.

#### 24. CRÉDITO LIBERAÇÃO PARA INFRAESTRUTURA DO AGRO

##### 1. CRITÉRIOS A SEREM AVALIADOS NA ANÁLISE DE CRÉDITO AGRO

Além de todos os critérios descritos anteriormente nesta política para liberação do crédito agro segue regras específicas:

- Necessidade de apresentação de **fiador (bens imóveis)**, nos casos em que o comitê de crédito entender que a liberação do crédito traz algum risco para a operação.
- Saldo devedor x garantia.

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000



## POLÍTICA DE CRÉDITO

10/2024

### BEM IMÓVEIS

Página 19 de 21

Por se tratar de uma garantia com uma liquidez muito menor que os imóveis urbanos, serão aceitos imóveis rurais como garantia apenas para as operações em que a finalidade do recurso também seja destinada para um imóvel rural ou quando o imóvel rural da garantia for comprovadamente uma área produtiva, desde que além das questões de aprovação cadastral, o saldo devedor das cotas não ultrapasse **80% do de valor sugerido para garantia** no laudo de avaliação realizado pela engenharia

É necessário que conste na matrícula do imóvel a averbação do **CAR e georreferenciamento** para solicitar o laudo de análise de garantia.

É exigida uma documentação específica, conforme checklist da Administradora para a operação ser liberada.

A Administradora poderá solicitar uma garantia complementar para liberação da operação.

- Restrições nos Órgãos de Proteção ao Crédito.

Caso haja algum apontamento, este deve ser regularizado para aprovação de seu cadastro.

- Ações.

Para apontamentos de **ações em qualquer fase**, certidões de objeto e pé (explicativas) serão analisadas pelo departamento jurídico que emitirá o parecer correspondente ao risco da operação.

## 2. PROCEDIMENTOS DE LIBERAÇÃO DE CRÉDITO.

O consorciado poderá utilizar seu crédito para:

Segmento bens Imóveis:

Aquisição	Garantia
Compra de propriedades rurais e urbanas	O próprio bem de aquisição ou outra propriedade urbana ou rural produtiva

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000



## POLÍTICA DE CRÉDITO

10/2024

### BEM IMÓVEIS

Página 20 de 21

Construção	Garantia
Usinas de Placas Solares com a apresentação do projeto	A propriedade rural produtiva onde o bem será construído ou outra propriedade produtiva
Cercas e metais em geral com a apresentação do projeto	
Armazéns e galpões com a apresentação do projeto	
Silos com a apresentação de licença prévia	
Cocho, aviários, granjas e confinamento com licença prévia	
Represas com pivô de irrigação agrícola com a apresentação de licença prévia	
Represa com pivô central para pecuária com a apresentação de licença prévia	

Reforma	Garantia
Reformas em propriedades rurais averbadas.	O próprio bem de reforma ou outra propriedade urbana ou rural produtiva

O valor do crédito a ser liberado não pode ser superior ao valor do laudo do imóvel a ser reformado.

### 3. FORMAS DE COMPROVAÇÃO DE RENDA

#### Produtor Rural:

- Declaração de Imposto de Renda (IRPF) do último exercício, com recibo de entrega;
- Notas de Produtor Rural dos últimos 12 meses e
- Última declaração do ITR (Imposto Territorial Rural).
- Complemento: Extratos bancários dos últimos 03 meses de conta corrente emitido em terminal eletrônico ou em agência.
- Para operações com saldo devedor acima de 10MM, será necessário apresentar também: matrícula do imóvel da área produtiva, certidão de ônus e certidão de penhor da área produtiva.

### 4. VIGÊNCIA OU VALIDADE

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000

	POLÍTICA DE CRÉDITO		10/2024
	BEM IMÓVEIS		
			Página 21 de 21

A presente política passa a vigorar a partir da data da sua aprovação sendo válida por tempo indeterminado. Cabe ressaltar que o percentual acima não é fixo, podendo o comitê de liberação de crédito limitar outros valores, se necessário.

IDENTIFICAÇÃO		RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO		APROVADO POR	DATA DE VIGÊNCIA	REVISÃO
CÓDIGO	NOME	NOME	FUNÇÃO			
POLÍTICA	CRÉDITO BENS IMÓVEIS	VALDIRENE R. DE MACEDO	COORDENADORA	AUDREY I MONGUILHOTT	2024	000