

## **RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

### **DOCUMENTOS DO COMPRADOR E CÔNJUGE**

1. Cópia da carteira de identidade e do CPF.
2. Cópia da certidão de estado civil .
3. Cópia da escritura pública de pacto antenupcial, caso o casamento tenha se realizado em data posterior a Dezembro/1977, com regime de comunhão total ou de separação de bens.

#### **4. Cópia dos comprovantes de renda atualizados.**

**Nota: Se o estado civil do proponente for casado ou união estável, deverá ser encaminhada declaração de imposto de renda do cônjuge/companheiro, salvo os casos de declaração conjunta.**

8. Cópia legíveis das páginas da CTPS onde constam a identificação do trabalhador e a contratação do empregado.

9. Extrato de cada conta do FGTS a ser utilizada na operação, com os registros dos últimos três anos.

### **DOCUMENTOS DO VENDEDOR E CÔNJUGE – PESSOA FÍSICA**

12. Cópia da carteira de identidade e do CPF.

13. Cópia da certidão de estado civil .

14. Cópia da escritura pública de pacto antenupcial, caso o casamento tenha se realizado em data posterior a Dezembro/1977, com regime de comunhão total ou de separação de bens.

15. Certidões negativas de:

- Ações na Justiça Federal;
- Ações cíveis;
- Interdição, tutela e curatela;
- Ações das Fazendas Estadual e Municipal (Executivos Fiscais);
- Protesto de títulos;
- Certidão de quitação de tributos e contribuições federais (se comerciante);
- Certidão quanto à dívida ativa da União (se comerciante); e
- CND/INSS, com a finalidade da Lei nº 8.212/91 (se comerciante);

**Obs:** a) Caso o vendedor não resida na localidade do imóvel, deverá apresentar todas as certidões do seu atual domicílio e da localidade do imóvel.

b) Havendo certidão positiva, encaminhar certidão de inteiro teor da ação.

## **DOCUMENTOS DO VENDEDOR – PESSOA JURÍDICA**

16.Quando se tratar de sociedade por quotas:

- Contrato social e suas alterações, registrados na Junta Comercial;
- Procuração, lavrada em cartório de notas, do(s) representante(s) da empresa que firmará(ão) o contrato (documento necessário somente se a indicação do(s) representante(s) não estiver prevista no contrato social da empresa e/ou em sua alterações);
- CNPJ (antigo CGC/MF); e
- Certificado de regularidade da situação – CRS/FGTS.

17.Quando se tratar de sociedade anônima:

- Ata da assembléia que elegeu a atual Diretoria;
- Estatutos sociais atualizados, publicados no Diário Oficial e certidão de arquivamento na Junta Comercial;
- Procuração, lavrada em cartório de notas, do(s) representante(s) da empresa que firmará(ão) o contrato (documento necessário somente se a indicação do(s) representante(s) não estiver prevista no contrato social da empresa e/ou em sua alterações);
- CNPJ (antigo CGC/MF); e
- Certificado de regularidade de situação - CRS/FGTS.

18.Certidões Negativas, tanto para sociedade anônima quanto para sociedade por quotas, de:

- Ações na Justiça Federal;
- Ações cíveis;
- Ações da Fazenda Estadual e Municipal (Executivos Fiscais);
- Protesto de títulos;
- Certidão de quitação de tributos e contribuições federais;
- Certidão quanto à dívida ativa da União; e
- CND/INSS, com a finalidade da Lei nº 8.212/91.

**Obs:** Havendo alguma certidão positiva, encaminhar certidão de inteiro teor da ação.

## **DOCUMENTOS DO IMÓVEL**

19.Título de propriedade com o respectivo registro.

20.Certidão dominial vintenária.

21.Certidão negativa de ônus reais, contendo expressamente que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

22.Certidão negativa de IPTU.

**Obs:** Relativo aos itens 23 e 24 retro, sugerimos, que as mesmas sejam extraídas quando da reunião de todos os demais documentos, tendo em vista que o prazo de validade das mesmas caduca em 30 dias.

23.Cópia do boleto com o registro de pagamento da TCA – Taxa de Cadastro e Avaliação (boleto em anexo).

24.Carta de "Habite -se" e CND/INSS averbadas no Cartório de Registro de Imóveis competente, quando se tratar de imóvel novo.

25.Planta baixa.

26.Opção de compra e venda preenchida de forma correta, completa e legível, bem como datada e assinada pelas partes.

27.Declaração negativa de débito de condomínio, quando for o caso (formulário em anexo).

28.Declaração de saldo devedor, se o imóvel for financiado por outro agente financeiro.

29.Procuração, lavrada em cartório de notas, outorgada pelo agente financeiro indicando o(s) seu(s) representante(s) para assinatura do contrato junto ao Banco, com poderes para liberar a hipoteca (se o imóvel for financiado por outro agente financeiro).

30.Comprovante de pagamento de Foro quando se tratar de imóvel edificado em terreno foreiro.

31.Quando o imóvel for novo, deverá ser encaminhado A.R.T. do engenheiro responsável pela obra.

32. Certidão de quitação da taxa de incêndio, quando se tratar de imóvel localizado na cidade do Rio de Janeiro – RJ.

### **OBSERVAÇÕES GERAIS**

33.A não observância, pelo(s) proponente(s), das condições e prazos estabelecidos nestas normas, bem como das regras do SFH, acarretará o cancelamento da proposta de financiamento, sem direito a quaisquer indenizações.

34.As normas aqui estipuladas, bem como a documentação relacionada, não excluem outras condições que devam ser satisfeitas, em função das peculiaridades de cada caso.

35.A concessão do financiamento estará condicionada, também, à disponibilidade financeira .

36.Não será devido qualquer ressarcimento das despesas efetuadas pelo(s) proponente(s), caso o financiamento não se concretize.

37. Comprovação de estado civil:

- DIVORCIADO – certidão de casamento com a respectiva averbação;
- SEPARADO JUDICIALMENTE/DESQUITADO – certidão de casamento com a respectiva averbação;
- VIÚVO – certidão de casamento com a respectiva certidão de óbito do cônjuge;
- CASADO – certidão de casamento;
- SOLTEIRO – certidão de nascimento;
- UNIÃO ESTÁVEL – escritura declaratória de união estável e certidão de nascimento de filho do casal, se houver.

38. Quando da utilização de procuração pelo(s) proponente(s) e/ou vendedor(es) deverá ser lavrada em cartório de notas. Caso o instrumento tenha mais de 12 (doze) meses de expedição, deverá estar acompanhado de certidão do respectivo ofício de notas que o lavrou indicando sua validade.

39. Quando o proponente e/ou cônjuge utilizar(em)-se de procuração, deverá constar da mesma poder expreso para comprar e dar o imóvel em hipoteca ou alienação fiduciária, conforme o caso.

40. Todos os documentos apresentados em xerox deverão estar perfeitamente legíveis.

41. Quanto à aceitação de financiamento de casas pré-fabricadas em madeira, esclarecemos que antes de ser aceita a unidade como objeto do seguro habitacional, é necessário apresentação da documentação abaixo indicada, possibilitando a análise e parecer da seguradora:

- Projeto do imóvel;
- Especificação técnica do material utilizado;
- Declaração/atestado de durabilidade do imóvel com ART registrada no CREA e/ou garantia dada pelo construtor;
- Informações sobre a disponibilidade da tecnologia utilizada na construção da unidade residencial em todo o país, de forma a viabilizar uma eventual reposição causada por danos amparados pela apólice habitacional de seguros.

42. Venda de pais para filho: a operação deverá ter anuência dos outros filhos e de seus cônjuges, se for o caso. Além disso, nesta operação deverá ser enviado também documento contendo os dados pessoais/qualificação atualizada das partes envolvidas.

43. Se o imóvel contiver reforma/ampliação, estas deverão estar devidamente averbadas em cartório. Caso contrário, a contratação somente será efetivada

após a regularização/averbação da área construída junto ao cartório competente.

44. Ao mutuário, em dia com suas obrigações, é assegurada a realização de amortizações extraordinárias para redução do prazo do financiamento ou do valor das prestações desde que o valor a ser amortizado corresponda, no mínimo, a 10% do valor do saldo devedor do financiamento da época em que se realizar a amortização.

45. A comprovação de alienação de imóvel de propriedade do trabalhador para fins de utilização do FGTS em outra operação deve ser efetuada mediante apresentação da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel constando a referida alienação. Ou seja, a apresentação de contrato de gaveta não comprova a venda/alienação do imóvel.