

1.1 CHECK LIST- RELAÇÃO DE DOCUMENTOS E FORMULÁRIOS

1.1.1 PARA ANÁLISE JURÍDICA

1.1.1.1 CONSTRUTORA

1.1.1.1.1 SOCIEDADE LIMITADA OU OUTRAS FORMAS

- Documentos constitutivos e alterações posteriores registrados/arquivados na Junta Comercial;
- Documentos relativos à cisão, incorporação ou fusão envolvendo a empresa analisada.

1.1.1.1.2 SOCIEDADE ANÔNIMA

- Documentos constitutivos e alterações posteriores registrados/arquivados na Junta Comercial;
- Ata de nomeação da Diretoria Atual;
- Documentos relativos a cisão, incorporação ou fusão envolvendo a empresa analisada.

1.1.1.1.3 DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

- Certidões dos Distribuidores Cíveis (Entidades/Sócios/Dirigentes) – do local da sede da empresa e do local do empreendimento;
- Certidões da Fazenda Pública – Municipal/Estadual;
- Certidões dos Ofícios de Protestos (Entidades/Sócios/Dirigentes) – do local da sede da empresa e do local do empreendimento;
- Certidões de Falências e Concordatas – do local da sede da empresa e do local do empreendimento;
- Certidão Simplificada da Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas, com validade de 180 dias;
- Certidão quanto a Dívida Ativa da União;
- Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais ou Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais, com Efeitos de Negativa extraída da INTERNET no site da Receita Federal – SRF <http://www.receita.fazenda.gov.br> ;
- Certidão de Execuções Fiscais Municipal/Estadual/Federal (Entidade/Sócios/Dirigentes) – do local da sede da empresa e do local do empreendimento;
- Certidão da Justiça Federal (Entidade/Sócios/Dirigentes);
- Certidão de Registro no CREA (se for o caso);
- CNPJ;
- CND – INSS, consulta à Previdência Social pelo endereço – <http://www.dataprev.gov.br>
- CRF – comprovante de regularidade do FGTS, emitido pela CAIXA, mediante consulta ao sistema FGE, <http://fge.caixa> , conforme [FP042](#);

- Documentos pessoais dos sócios/acionistas/cônjuges e dirigentes (Carteira de Identidade, CIC, Certidão de Estado Civil);
- Comprovante de regularidade cadastral – empresa, sócios/acionistas e respectivos cônjuges e dirigentes (efetuadas pela Caixa no SIPES).

1.1.1.2 DO TERRENO/EMPREENHIMENTO

- Título aquisitivo registrado na Matrícula Imobiliária;
- Opção de Compra e Venda do Imóvel, com reconhecimento das firmas das partes envolvidas e das testemunhas ou Promessa de Venda e Compra registrada no RI competente, quando a construtora não for proprietária (além do documento supra);
- Documento que comprove ter sido a construtora, a empresa vencedora de processo instaurado para alienação/construção do referido imóvel – em se tratando de imóvel de propriedade do Poder Público;
- Certidão atualizada de Inteiro Teor da Matrícula contendo registro atual, ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel;
- Certidão Vintenária;
- Loteamento registrado no CRI (se for o caso);
- Certidão Negativa de Tributos incidentes sobre o imóvel – Prefeitura.

1.1.1.3 VENDEDOR PESSOA JURÍDICA

1.1.1.3.1 SOCIEDADE LIMITADA OU OUTRAS FORMAS

- Documentos constitutivos e alterações posteriores registrados/arquivados na Junta Comercial;
- Documentos relativos a cisão, incorporação ou fusão envolvendo a empresa analisada;
- Autorização, na forma do Contrato Social, para a alienação do imóvel.

1.1.1.3.2 SOCIEDADE ANÔNIMA

- Documentos Constitutivos e alterações posteriores registrados/arquivados na Junta Comercial;
- Ata de nomeação da Diretoria atual;
- Documentos relativos à cisão, incorporação ou fusão envolvendo a empresa analisada;
- Autorização, na forma dos Estatutos, para a alienação do imóvel.

1.1.1.3.3 DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

- Certidões dos Distribuidores Cíveis (do foro local do imóvel);
- Certidões dos Distribuidores Cíveis (do foro da sede dos vendedores, se diferentes);
- Certidões da Fazenda Pública – Municipal/Estadual;
- Certidão da Justiça Federal;

- Certidões dos Cartórios de Protestos – do local da sede da empresa e do local do empreendimento;
- Certidões de Falências e Concordatas – do local da sede da empresa e do local do empreendimento;
- Certidão Simplificada da Junta Comercial, com validade de 180 dias;
- Certidão de Execuções Fiscais Estadual/Municipal – do local da sede da empresa e do local do empreendimento;
- Certidão quanto a Dívida Ativa da União;
- Certidão da Justiça do Trabalho;
- Documentos Pessoais dos representantes legais (Carteira de Identidade/CIC/Certidão de Estado Civil);
- Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais ou Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais, com Efeitos de Negativa extraída da INTERNET no site da Receita Federal – SRF <http://www.receita.fazenda.gov.br> ;
- CND - INSS, consulta à Previdência Social pelo endereço – <http://www.dataprev.gov.br> ;
- CRF - comprovante de regularidade do FGTS, emitido pela CAIXA, mediante consulta ao sistema FGE – <http://fge.caixa> conforme [FP042](#);
- CNPJ;
- Comprovante de regularidade cadastral – empresa, sócios/acionistas e respectivos cônjuges e dirigentes (efetuadas pela Caixa no SIPES).

1.1.1.4 VENDEDOR PESSOA FÍSICA

- CPF;
- Carteira de Identidade;
- Certidão de Casamento/nascimento (conforme o estado civil);
- Certidão dos Distribuidores Cíveis (do foro local do imóvel);
- Certidão dos Distribuidores Cíveis (do foro local do domicílio dos vendedores, se diferentes);
- Certidões dos Ofícios de Protestos – do local de residência do vendedor e do local do empreendimento;
- Certidão de Execuções Fiscais Estadual/Municipal – do local de residência do vendedor e do local do empreendimento;
- Certidão da Justiça Federal;
- Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais ou Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais, com Efeitos de Negativa extraída da INTERNET no site da Receita Federal – SRF <http://www.receita.fazenda.gov.br> ;
- Comprovante de regularidade cadastral (efetuada pela CAIXA no SIPES).

- Obs.: Solicitar documentos do cônjuge e autorização ou assistência do cônjuge para a alienação do imóvel, se for o caso.

1.1.1.5 OBSERVAÇÕES FINAIS

1.1.1.5.1 É necessário ainda verificar:

- Regularidade do terreno, quanto ao Loteamento na Lei 6.766/79, bem como sua submissão à Lei 6.015/73, com as modificações posteriormente introduzidas, bem como apontar, se consignado em matrícula, exigências elencadas;
- Regularidade da representação das empresas envolvidas;
- Qualificação das partes intervenientes e procuradores, se for o caso;
- Descrição/Área/Confrontações do imóvel objeto da aquisição, se em matrículas separadas, porém em áreas contíguas, deverá ser exigida a fusão/unificação antes da contratação;
- Necessidade de levantamento topográfico planimétrico feito por profissional habilitado, em que conste as medidas levantadas no local do perímetro da área, assinalando interferências tais como: árvores de grande porte, nascentes, erosões ou invasões;
- O terreno é previamente desmembrado/loteado, conforme o caso, obedecidas as disposições da Lei 6766/79 e legislação complementar registrado no Registro de Imóveis competente;
- No caso de edificação nos moldes da Lei 4.591/64, fica dispensada a incorporação do terreno, uma vez que não haverá comercialização de unidades autônomas durante a fase de construção, devendo o registro da Instituição/Especificação de Condomínio e a averbação das construções, ser efetuado, pela Construtora, ao término das obras;
- Existência de particularidades, tais como, condições suspensivas e/ou resolutivas ou outras condicionantes, procurações, que possam interferir no negócio jurídico;
- Caso conste na matrícula do imóvel que a última transação (opção/escritura de compra e venda) tenha ocorrido em menos de 1 ano é realizada análise jurídica do proprietário anterior;
- Ao acatar as Certidões que não apresentem prazo expresse de validade e se não houver outro prazo estabelecido em lei é observado o prazo máximo de 60 dias.
- As recomendações elencadas não esgotam, todavia, todas as possibilidades de surgimento de questões outras que requeiram em face do caso concreto, uma apreciação particularizada, ficando a cargo do profissional advogado, à luz do ordenamento jurídico vigente e das normas do programa, oferecer opinamento sobre a documentação do imóvel a ser adquirido.