



## **ATENÇÃO:**

**As certidões solicitadas possuem prazo de validade, verifique detalhes na página 7.**

### **RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA O ENCAMINHAMENTO DA ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA, CONFISSÃO DE DÍVIDA COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E DE SUBROGAÇÃO DE ÔNUS HIPOTECÁRIO**

❖ **CONSORCIADO(A)(S) / COMPRADOR(A)(ES) - Pessoa Física**

1) Preencher ficha cadastral (fornecida pela Groscon), onde conste todos os dados pessoais do Consorciado e seu cônjuge, se casado, tais como, endereço completo, estado civil, profissão, e todos os demais elementos constantes dessa ficha cadastral;

2) Cópia dos seguintes documentos: CPF, RG, Comprovante de Renda, Cópia da Carteira de Trabalho, Comprovante de Residência, Certidão de Casamento (do consorciado e do cônjuge)

2.a. se for(em) solteiro(a)(s) o(a)(s) consorciado(a)(s) contemplado(a)(s):- apresentar xerox dos documentos pessoais:- CPF, RG e Certidão(ões) de Nascimento com data de expedição atual.

Obs.: se o(a)(s) consorciado(a)(s) for(em) solteiro(a)(s), maior(es) de 16 e menor(es) de 18 anos, apresentar também xerox autenticada da(s) Escritura(s) de Emancipação devidamente registrada(s) no Cartório de Registro Civil competente;

2.b. se o(a)(s) consorciado(a)(s) for(em) casado(a)(s) no regime da comunhão de bens, após 26 de dezembro de 1.977, ou da separação de bens (convencional), ou de participação final nos aquestos, apresentar também xerox autenticada da(s) Escritura(s) de Pacto Antenupcial devidamente registrada(s) no Cartório de Registro de Imóveis competente;

2.c. se for(em) separado(a)(s) judicialmente, divorciado(a)(s) ou viúvo(a)(s) o(a)(s) consorciado(a)(s), apresentar Certidão(ões) de Casamento (com data de expedição atual) com as averbações competentes.

3) Apresentação de FIADOR com cópia dos seguintes documentos: CPF, RG, Comprovante de Renda, Cópia da Carteira de Trabalho, Comprovante de Residência, Certidão de Casamento, Escrituras de Imóveis ou Declaração de Imposto de Renda atual (apresentar também documentação do cônjuge, quando casado).

**OBS. 1:** Quando o(s) nome(s) do(a)(s) consorciado(a)(es), constante da Carteira de Identidade - RG, do CPF/MF, estiver(em) grafado(s) de forma(s) diferente(s) da certidão de casamento ou de nascimento, conforme o caso, as certidões solicitadas e constantes desta relação deverão vir com o(s) nome(s) grafado(s) de todas as formas grafadas em referidos documentos. O mesmo se aplica com relação ao cônjuge do(a)(s) mesmo(a)(s), se casado(a)(s) for(em);



❖ **CONSORCIADO(A)(S)/COMPRADOR(A)(ES) - Pessoa Jurídica**

- 1) Preencher ficha cadastral (fornecida pela Groscon), tanto da empresa quanto dos sócios.
- 2) Apresentar xerox autenticada dos documentos da(s) consorciada(s):- CNPJ, Inscrição Estadual, Contrato Social e Alterações, Ata de Eleição da Diretoria, quando for o caso. Apresentar também xerox dos documentos pessoais dos sócios e/ou diretores da(s) consorciada(s);
- 3) Apresentar certidão Simplificada da Junta Comercial ou do Cartório de Registro Cível das Pessoas Jurídicas competente, quando for o caso, atualizada, que comprove os poderes de representação, com a indicação dos representantes legais da(s) consorciada(s) e a data do último arquivamento;
- 4) Apresentar Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS, com a seguinte finalidade:- *“quaisquer das finalidades previstas nas Leis 8.212, de 24 de julho de 1991 e suas alterações, e 8.870, de 15 de abril de 1994, exceto para averbação de obra de construção civil em imóveis, baixa de firma individual, extinção de entidade ou sociedade comercial ou civil”* - corresponde a finalidade 4 (quatro) quando verificada a validade da mesma na Internet, ou Certidão Positiva de Débito (CPD) Com Efeitos de Negativa;
- 5) Apresentar Certidão Negativa da Receita Federal ou Positiva Com Efeitos de Negativa, inclusive dos sócios e/ou diretores da(s) consorciada(s), a ser obtida nas Agências ou nas Delegacias da Receita Federal;
- 6) Apresentar certidão da Fazenda Estadual - Área Administrativa, da Secretaria da Fazenda Estadual, referindo-se especialmente a débitos de ICMS, dentre outros, constando a finalidade de:- para a venda e compra de imóveis ou, quando for o caso, para alienação fiduciária ou hipoteca, inclusive dos sócios e/ou diretores da(s) consorciada(s), a ser obtida na Delegacia da Fazenda Estadual;
- 7) Apresentar Certidão Quanto à Dívida Ativa da União, da Procuradoria da Fazenda Nacional, a ser obtida na Secretaria da Fazenda Nacional;
- 8) Apresentar CRF - Certidão de Regularidade do FGTS, da Caixa Econômica Federal;
- 9) Apresentar certidão de distribuições Cíveis, Criminais e Fiscais, da Justiça Federal, inclusive dos sócios e/ou diretores da(s) consorciada(s), a ser obtida na sede da Justiça Federal (pode ser obtida pela internet: [www.jfsp.jus.br](http://www.jfsp.jus.br));
- 10) Apresentar certidão de distribuições Cíveis em geral e de Execuções Fiscais, da Justiça Comum, pelo período de 20 (vinte) anos, inclusive dos sócios e/ou diretores da(s) consorciada(s), a ser obtida no Fórum;
- 11) Apresentar certidão distribuições Cíveis em geral, da Justiça Comum, constando Falência e Concordata, pelo período de 20 (vinte) anos, a ser obtida no Fórum da cidade da sede da(s) consorciada(s), a ser obtida no Fórum;
- 12) Apresentar certidão de distribuições de Protestos, pelo período de 05 (cinco) anos, inclusive dos sócios e/ou diretores da(s) consorciada(s), a ser obtida junto ao Cartório de Protestos;
- 13) Apresentar certidão de distribuições de Ações Trabalhistas, da Justiça do Trabalho, pelo período de 05 (cinco) anos, inclusive dos sócios e/ou diretores da(s) consorciada(s), a ser obtida na Junta de Conciliação e Julgamento;

**OBS. 1:** Quando tratar-se de consorciada(s) pessoa(s) jurídica(s), deverão ser enviadas as certidões em nome de referida(s) consorciada(s) com o CNPJ da Matriz.



**OBS. 2:** Se a sede da(s) consorciada(s) for diverso do local onde se localiza o imóvel, as certidões acima solicitadas deverão ser repetidas na cidade do local do imóvel (inclusive dos sócios e/ou diretores);

**OBS. 3:** Quando constar das certidões a existência de alguma ação, enviar a correspondente certidão esclarecedora (Objeto e Pé), a ser obtida junto ao cartório onde se processa referida ação, a qual deverá informar, dentre outras:- posição atualizada; valor da causa; objeto da ação; se tem penhora - descrever o bem que se encontra penhorado e o valor estimado do mesmo, bem como se o(a)s credor(a)(es) já se manifestou(aram) aceitando; etc.;

### **VENDEDOR(A)(ES) - Pessoa Física**

1) Preencher Ficha Cadastral (fornecida pela Groscon), onde conste todos os dados pessoais do(a)s vendedor(a)(s) e de seu(s) respectivo(s) cônjuge(s), se casado(a)(s) for(em), tais como:- endereço completo, estado civil, profissão, e todos os demais elementos constantes da referida ficha;

2) Cópia dos seguintes documentos: CPF, RG, Comprovante de Residência, Certidão de Casamento (do vendedor e do cônjuge)  
2.a. Se for(em) solteiro(a)(s) o(a)s vendedor(a)(s):- apresentar xerox dos documentos pessoais:- CPF/MF, RG e Certidão(ões) de Nascimento com data de expedição atual. Obs.:- se o(a)s vendedor(a)(s) for(em) solteiro(a)(s), maior(es) de 16 e menor(es) de 18 anos, apresentar também xerox da(s) Escritura(s) de Emancipação devidamente registrada(s) no Cartório de Registro Civil competente;

Obs.: se o(a)s vendedor(a)(s) for(em) solteiro(a)(s), menor(es) de 16 anos, apresentar Alvará Judicial autorizando a venda;

2.b. Se for(em) casado(a)(s) o(a)s vendedor(a)(s):- apresentar também xerox autenticada da(s) Certidão(ões) de Casamento (com data de expedição atual) e dos documentos pessoais do(s) respectivo(s) cônjuge(s):- RG e CPF/MF próprio do(s) cônjuge(s)).

Obs.: se o(a)s vendedor(a)(s) for(em) casado(a)(s) no regime da comunhão de bens, após 26 de dezembro de 1.977, ou da separação de bens (convencional), ou de participação final nos aquestos, apresentar também Xerox da(s) Escritura(s) de Pacto Antenupcial devidamente registrada(s) no Cartório de Registro de Imóveis competente;

2.c. Se for(em) separado(a)(s) judicialmente, divorciado(a)(s) ou viúvo(a)(s) o(a)s vendedor(a)(s), apresentar Certidão de Casamento (com data de expedição atual) com as averbações competentes;

3) Apresentar certidão de distribuições Cíveis em Geral e de Execuções Fiscais, da Justiça Comum, pelo período de 20 (vinte) anos, inclusive do(s) respectivo cônjuge(s), se casado(a)(s) for(em), a ser obtida no Fórum;

04. Apresentar certidão de distribuições de Protestos, pelo período de 05 (cinco) anos, inclusive do(s) respectivo(s) cônjuge(s), se casado(a)(s) for(em), a ser obtida junto ao Cartório de Protestos;

05. Apresentar certidão de distribuições Cíveis, Criminais e Fiscais, da Justiça Federal, inclusive do(s) respectivo(s) cônjuge(s), se casado(a)(s) for(em), a ser obtida na sede da Justiça Federal (pode ser obtida pela internet: [www.jfsp.jus.br](http://www.jfsp.jus.br));

06. Apresentar certidão de distribuições de Ações Trabalhistas, da Justiça do Trabalho, pelo período de 05 (cinco) anos, inclusive do(s) respectivo(s) cônjuge(s), se casado(a)(s) for(em), a ser obtida na Junta de Conciliação e Julgamento;

07. Apresentar Certidão Negativa da Receita Federal ou Positiva Com Efeitos de Negativa, inclusive do(s) respectivo(s) cônjuge(s), se casado(a)(s) for(em), a ser obtida nas Agências ou nas Delegacias da Receita Federal;

08. Apresentar certidão da Fazenda Estadual - Área Administrativa, da Secretaria da Fazenda Estadual, referindo-se especialmente a débitos de ICMS, dentre outros, constando a finalidade de:- para a venda e compra de imóveis ou, quando for o caso, para alienação fiduciária ou hipoteca, inclusive do(s) respectivo(s) cônjuge(s), se casado(a)(s) for(em), a ser obtida na Delegacia da Fazenda Estadual; OBS: No Estado de São Paulo poderá ser obtida pelo site: [www.dividaativa.pge.sp.gov.br](http://www.dividaativa.pge.sp.gov.br)

**OBS. 1:** Quando a(s) vendedora(s) ou o(s) respectivo(s) cônjuge(s) do(s) vendedor(es) tiver(em) o(s) seu(s) **nome(s) alterado(s)**, em virtude de casamento, separação ou divórcio, as certidões dos itens 3, 4, 5, 6 e 8, deverão ser apresentadas com os dois nomes (de solteira e casada);



**OBS. 2:** Se o **domicílio** do(a)(s) vendedor(a)(es) for diverso do local onde se localiza o imóvel, as certidões acima, inclusive do(s) respectivo(s) cônjuge(s), se casado(a)(s) for(em), deverão ser repetidas na cidade do local do imóvel.

**OBS. 3:** Tratando-se o(a)(s) vendedor(a)(es) de Espólio, devidamente autorizado(s) por Alvará Judicial para proceder(em) a venda do(s) imóvel(s), deverão ser apresentadas todas as certidões acima mencionadas em nome da(s) pessoa(s) física do(a)(s) falecido(a)(s) e em nome do Espólio do(a)(s) falecido(a)(s) (Exemplo:- todas as certidões do José da Silva e do Espólio de José da Silva);

**OBS. 3.1:** Tratando-se o(a)(s) vendedor(a)(es) de Espólio, devidamente autorizado por Alvará Judicial para proceder a venda do(s) imóvel(s), além da apresentação das certidões acima mencionadas em nome da(s) pessoa(s) física do(a)(s) falecido(a)(s), em nome do Espólio do(a)(s) falecido(a)(s), e do(s) respectivo(s) cônjuge(s) do(a)(s) mesmo(a)(s), caso houver(em), deverão ser enviadas também certidões competentes do(a)(s) herdeiro(a)(s) do(a)(s) mesmo(a)(s), do(s) respectivo(s) cônjuge(s) deste(s) último(a)(s), se casado(a)(s) for(em) pelo regime da comunhão de bens, juntamente com cópias autenticadas dos documentos pessoais e respectiva(s) certidão(ões) de nascimento/casamento de todos, bem como cópia autenticada da relação dos herdeiros, extraída dos autos dos respectivo(s) Inventário(s).

**OBS. 4:** Quando o(s) nome(s) do(a)(s) vendedor(a)(es), constante da Carteira de Identidade - RG, do CPF/MF, estiver(em) grafado(s) de forma(s) diferente(s) da certidão de casamento ou de nascimento, conforme o caso, as certidões solicitadas e constantes desta relação deverão vir com o(s) nome(s) grafado(s) de todas as formas grafadas em referidos documentos.

**OBS. 5:** Quando constar das certidões a existência de alguma ação, enviar correspondente certidão esclarecedora (Objeto e Pé) a ser obtida junto ao cartório onde se processa referida ação, a qual deverá informar, dentre outras:- posição atualizada; valor da causa; objeto da ação; se tem penhora - descrever o bem que se encontra penhorado e o valor estimado do mesmo, bem como se o(a)(s) credor(a)(es) já se manifestou(aram) aceitando; etc.;

### **VENDEDOR(A)(ES) - Pessoa Jurídica**

- 1) Preencher Ficha Cadastral (fornecida pela Groscon), onde conste todos os dados da(s) vendedora(s), solicitados na mesma;
- 2) Apresentar xerox dos documentos da(s) vendedora(s):- CNPJ, Inscrição Estadual, Contrato Social e Alterações, Ata de Eleição da Diretoria. Apresentar também xerox (autenticada) dos documentos pessoais dos sócios e/ou diretores da(s) vendedora(s);
- 3) Apresentar certidão Simplificada da Junta Comercial ou do Cartório de Registro Cível das Pessoas Jurídicas competente, quando for o caso, atualizadas, que comprove os poderes de representação, com a indicação dos representantes legais da(s) vendedora(s) e a data do último arquivamento;
- 4) Apresentar Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS, com a seguinte finalidade:- “quaisquer das finalidades previstas nas Leis 8.212, de 24 de julho de 1991 e suas alterações, e 8.870, de 15 de abril de 1994, exceto para averbação de obra de construção civil em imóveis, baixa de firma individual, extinção de entidade ou sociedade comercial ou civil” - corresponde a finalidade 4 (quatro) quando verificada a validade da mesma na Internet, ou Certidão Positiva de Débito (CPD) Com Efeitos de Negativa;
- 5) Apresentar Certidão Negativa da Receita Federal e da Procuradoria da Fazenda Nacional ou Positiva Com Efeito de Negativa, inclusive dos sócios e/ou diretores da(s) vendedora(s), a ser obtida no site [www.receita.gov.br](http://www.receita.gov.br)
- 6) Apresentar certidão da Fazenda Estadual - Área Administrativa, da Secretaria da Fazenda Estadual, referindo-se especialmente a débitos de ICMS, dentre outros, constando a finalidade de:- para a venda e compra de imóveis ou, quando for o caso, para alienação fiduciária ou hipoteca, inclusive dos sócios e/ou diretores da(s) vendedora(s), a ser obtida na Delegacia da Fazenda Estadual;
- 7) Apresentar CRF - Certidão de Regularidade do FGTS, da Caixa Econômica Federal;
- 8) Apresentar certidão de distribuições Cíveis, Criminais e Fiscais, da Justiça Federal, inclusive dos sócios e/ou diretores da(s) vendedora(s), a ser obtida na sede da Justiça Federal (pode ser obtida pela internet: [www.jfsp.jus.br](http://www.jfsp.jus.br));



9) Apresentar certidão de distribuições Cíveis em geral e de Execuções Fiscais, da Justiça Comum, pelo período de 20 (vinte) anos, inclusive dos sócios e/ou diretores da(s) vendedora(s), a ser obtida no Fórum da sede da(s) vendedora(s);

10) Apresentar certidão de distribuições Cíveis em geral, da Justiça Comum, constando Falência e Concordata, pelo período de 20 (vinte) anos, a ser obtida no Fórum da cidade da sede da(s) vendedora(s);

11) Apresentar certidão de distribuições de Protestos, pelo período de 05 (cinco) anos, inclusive dos sócios e/ou diretores da(s) vendedora(s), a ser obtida junto ao Cartório de Protestos;

12) Apresentar certidão de distribuições de Ações Trabalhistas, da Justiça do Trabalho, pelo período de 05 (cinco) anos, inclusive dos sócios e/ou diretores da(s) vendedora(s), a ser obtida na Junta de Conciliação e Julgamento;

**OBS. 1:** Quando tratar-se de vendedora(s) pessoa(s) jurídica(s), deverão ser enviadas as certidões em nome de referida(s) vendedora(s) com o CNPJ da Matriz.

**OBS. 2:** Quando a(s) vendedora(s) pessoa(s) jurídica(s) tratar(em)-se de **Firma Individual (ME)**, além das certidões exigidas da pessoa jurídica e da pessoa física do(a) titular da mesma, se este(a) último(a) for casado(a), se fará necessário também a apresentação de todos os documentos e certidões pessoais do cônjuge do(a) mesmo(a), o(a) qual deverá também comparecer na escritura, com observância da "OBS. 4", constante o item vendedor pessoa física.

**OBS. 3:** Se a **sede** da(s) vendedora(s) for diverso do local onde se localiza o imóvel, as certidões acima deverão ser repetidas na cidade do local do imóvel (inclusive dos sócios e/ou diretores).

**OBS. 4:** Quando constar das certidões a existência de alguma ação, enviar respectiva **certidão esclarecedora (Objeto e Pé)** a ser obtida junto ao cartório onde se processa referida ação, a qual deverá informar, dentre outras:- **posição atualizada; valor da causa; objeto da ação; se tem penhora - descrever o bem que se encontra penhorado e o valor estimado do mesmo, bem como se o(a)s credor(a)(es) já se manifestou(aram) aceitando; etc.**;

## DO(S) IMÓVEL(IS)

### ❖ URBANO

1) Apresentar xerox autenticada do original da escritura pública de venda e compra ou do título aquisitivo competente, em que o(a)s vendedor(a)(es) figura(m) como adquirente(s) do imóvel, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente;

2) Apresentar certidão Vintenária Com Negativa de Ônus Reais e Alienações e de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, a ser obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde encontra-se registrado o imóvel.

Obs.: no caso dos 20 (vinte) anos não ficarem completos em um mesmo Cartório de Registro, completar o período no Cartório anterior;

3) Apresentar certidão Negativa de Débitos (referindo-se aos tributos em geral - IPTU, água, etc., e não somente ao IPTU), a ser obtida junto a Prefeitura Municipal do local do imóvel, com expressa menção do imóvel na certidão;

4) Apresentar xerox autenticada do Carnê do IPTU do atual exercício, constando o valor venal do imóvel, devidamente quitado até a parcela correspondente ao mês da venda do imóvel ao(a)s consorciado(a)(s) contemplado(a)(s);

5) Apresentar Planta do imóvel;

6) Apresentar Fotografias do imóvel



#### 7) Laudos de Avaliação e de Vistoria (Vide observação 4)

**OBS. 1:** Não será aceito a formalização, através do consórcio, de transação envolvendo imóvel que esteja em comum dentro de maior área. Em tais casos, o interessado deverá primeiramente efetivar a divisão da área pretendida e registrar o seu respectivo título no Cartório de Registro de Imóveis competente, possibilitando assim a abertura de Matrícula autônoma, com a perfeita descrição das linhas e divisas perimetrais da respectiva área e suas medidas e confrontações.

**OBS. 2:** No caso do imóvel tratar-se de unidade autônoma situada em condomínio (vertical ou horizontal), tais como terreno, casa, apartamento, vaga de garagem, sala comercial, etc, apresentar certidão de Quitação de Despesas Condominiais, a ser obtida junto ao síndico do respectivo condomínio, com firma reconhecida do mesmo, juntamente com xerox autenticada da Ata da Assembléia de eleição do referido síndico, devidamente registrada no cartório competente.

**OBS. 3:** Quando o imóvel estiver registrado em uma circunscrição imobiliária por mais de 20 anos, mas pertencer atualmente a uma outra circunscrição, apresentar também a Certidão Negativa de Ônus Reais e Alienações e de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias a ser obtida junto a atual circunscrição, onde a escritura a ser lavrada deverá ser registrada a partir de então;

**OBS. 4:** Os Laudos de Avaliação e Vistoria serão realizados única e exclusivamente através da empresa FBTEC-Engenharia, devendo a solicitação do laudo ser feita através do setor de Contemplação do Consórcio Groscon, sendo que os custos dos mesmos serão debitados diretamente do crédito do cliente.

#### ❖ RURAL

1) Apresentar xerox autenticada do original da escritura pública de venda e compra ou do título aquisitivo competente, em que o(a)s vendedor(a)(es) figura(m) como adquirente(s) do imóvel, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente;

2) Apresentar certidão Vintenária Com Negativa de Ônus Reais e Alienações e de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, a ser obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde encontra-se registrado o imóvel.

Obs.: no caso dos 20 (vinte) anos não ficarem completos em um mesmo Cartório de Registro, completar o período no Cartório anterior;

3) Apresentar Certificado de Cadastro do INCRA - CCIR, do último exercício ou do exercício imediatamente anterior, devidamente quitado, a ser obtida junto ao INCRA;

4) Apresentar Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural, a ser obtida junto a Secretaria da Receita Federal, relativa ao imóvel.

5) Apresentar Comprovantes de Pagamento do ITR dos últimos 5 (cinco) exercícios;

6) Apresentar comprovante (Recibo) de Entrega da Declaração do ITR do último exercício, juntamente com a respectiva Declaração do ITR (DIAC / DIAT);

7) Apresentar Certidão Negativa de Débitos do IBAMA.

8) Apresentar Mapa ou Planta, constando o(s) nome(s) do(s) confrontante(s) atual(is) do imóvel, as benfeitorias e culturas permanentes;

9) Apresentar Fotografias do imóvel

10) Laudos de Avaliação e de Vistoria ( Vide observação 2)

**OBS. 1:** Não será aceito a formalização, através do consórcio, de transação envolvendo imóvel que esteja em comum dentro de maior área. Em tais casos, o interessado deverá primeiramente efetivar a divisão da área pretendida e registrar o seu respectivo



título no Cartório de Registro de Imóveis competente, possibilitando assim a abertura de Matrícula autônoma, com a perfeita descrição das linhas e divisas perimetrais da respectiva área e suas medidas e confrontações.

**OBS. 2:** Os Laudos de Avaliação e Vistoria serão realizados única e exclusivamente através da empresa FBTEC-Engenharia, devendo a solicitação do laudo ser feita através do setor de Contemplação do Consórcio Groscon, sendo que os custos dos mesmos serão debitados diretamente do crédito do cliente.

#### ❖ **CONSTRUÇÃO**

- 1) Apresentar Planta (projeto) do imóvel devidamente aprovada pelos Poderes Públicos competentes;
- 2) Apresentar Alvará de construção;
- 3) Apresentar Memorial Descritivo
- 4) Cronograma Físico-Financeiro da obra, devidamente assinados pelo Engenheiro responsável;

**OBS. 1:** Caso o(a)(s) consoiciado(a)(s) pessoa(s) física(s) ou jurídica(s)) seja(m) o(a)(s) proprietário(a)(s) do imóvel (terreno) onde a construção será edificada, com o respectivo título aquisitivo devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, deverá ser apresentado, em nome do(a)(s) mesmo(a)(s) e do(s) cônjuges (se pessoa física e casado(a)(s) for(em)), os mesmos documentos exigidos para a(s) pessoa(s) do(a)(s) Vendedor(a)(es) Pessoa(s) Física(s) ou Jurídica(s), conforme tratar-se a pessoa do(a)(s) consoiciado(a)(s).

**OBS. 2:** Se o domicílio/sede do(a)(s) consoiciado(a)(s) for diverso do local onde se localiza o imóvel, as certidões competentes, inclusive do cônjuge do mesmo, se pessoa física e casado for(em), deverão ser repetidas na cidade do local do imóvel.

**OBS. 3:** A liberação do valor do crédito destinado especificamente a construção, será feita após o registro da respectiva escritura no Cartório de Registro de Imóveis Competente, em parcelas, de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra assinado pelo engenheiro responsável, mediante comprovação do estágio da obra, por documentos (fotos da obra) encaminhados por funcionários autorizados da Administradora, cujas liberações serão proporcionais ao crédito do(a)(s) consoiciado(a)(s), e não ao custo efetivo da obra, quando for superior ao crédito.

#### ❖ **REFORMA**

**(Obs.- SOMENTE EM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO(A)(S) CONSOICIADO(A)(S) )**

- 1) Apresentar certidões, iguais as exigidas do(a)(s) consoiciado(a)(es) - pessoa física ou jurídica, conforme o caso, da pessoa do(a)(s) consoiciado(a)(s) e respectivo(s) cônjuge(s), se pessoa física e casado(a)(s) for(em) o(s)(s) mesmo(a)(s) ;
- 2) Apresentar documentação competente do imóvel, especificada nesta relação;
- 3) Apresentar a Planta (projeto) atual e com as modificações e acréscimos a serem efetuados no imóvel, devidamente aprovados pelos poderes públicos competentes;
- 4) Apresentar Memorial Descritivo
- 5) Cronograma Físico-Financeiro da obra, devidamente assinados pelo Engenheiro responsável;

**OBS.:** Em determinados casos, a critério da administradora/credora, para aprovação do procedimento em questão (reforma), necessário se fará a apresentação de avalistas, cujos cadastros deverão ser aprovados, comprovando a propriedade de mais de um bem imóvel, à vista de certidões atualizadas dos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, juntamente com Nota Promissória devidamente assinada pelo(a)(s) consoiciado(a)(s) e referidos avalistas



### **ATENÇÃO - PRAZO DE VALIDADE DAS CERTIDÕES**

- 1) A certidão Negativa de Ônus e Alienações têm o prazo de trinta (30) dias, a contar da data da emissão;
- 2) A certidão do INSS tem o prazo de sessenta (60) dias, a contar da data da emissão, com sua aceitação condicionada a verificação de sua validade na Internet;
- 3) A certidão da Secretaria da Receita Federal tem o prazo de seis (06) meses, a contar da data da emissão, quando o órgão emissor respectivo não estabelecer prazo inferior;
- 4) A certidão da Fazenda Estadual tem o prazo de seis (06) meses, a contar da data da emissão, quando o órgão emissor respectivo não estabelecer prazo inferior;
- 5) A Certidão Quanto à Dívida Ativa da União tem o prazo de seis (06) meses, a contar da data da emissão, quando o órgão emissor respectivo não estabelecer prazo inferior;
- 6) A CRF - Certidão de Regularidade do FGTS - será obedecido o prazo inserido na mesma, no campo "validade";

OBS. 1: As demais certidões têm o prazo de sessenta (60) dias, contados da data da emissão, quando o órgão emissor respectivo não estabelecer prazo inferior;

OBS. 2: Com exceção das certidões do INSS, da Secretaria da Receita Federal, da Procuradoria da Fazenda Nacional e da Caixa Econômica Federal, as quais serão aceitas cópias autenticadas, as demais certidões somente serão aceitas no original;

### **Observações Finais**

**a)** Quando a venda for de pai(s) para filho(a)(s) (ascendente(s) para descendente(s)), os demais filhos do(a)(s) vendedor(a)(es) que não forem comprador(a)(es), assim como seus respectivos cônjuges, se casados forem, e não sendo o casamento realizado sob o regime da separação obrigatória de bens, deverão comparecer na escritura para anuírem com a venda a ser efetivada, devendo ser enviado xerox autenticada dos documentos pessoais e qualificação (profissão, endereço, etc...) dos mesmos. Caso exista(m) menor(es) de 16 anos entre os demais filhos do(a)(s) vendedor(a)(es) que deverão anuir com a venda, somente com autorização judicial poderá ser suprida a incapacidade jurídica do(a)(s) mesmo(a)(s), o(a)(s) qual(is) não tem condição(ões) de consentir com o ato jurídico pretendido, haja visto a sua imaturidade sob o aspecto legal. Deverá ser expedido Alvará, que habilitará o curador especial nomeado a comparecer à escritura, para a ela anuir em nome do(a)(s) incapaz(es).

**b)** Quando qualquer uma das partes for representada por procurador, enviar, primeiramente, para evitar contratempos de última hora, junto com os demais documentos competentes, xerox autenticada da respectiva Procuração outorgada, a qual só será admitida por instrumento público, para análise da extensão dos poderes outorgados e validade da mesma. Se a data da outorga do instrumento em referência não for atual, apresentar certidão atualizada do mesmo, a ser obtida junto ao cartório onde este foi lavrado.