



## CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE LOTE URBANO

Após a aprovação do crédito e a avaliação do imóvel, retorne à sua Agência com a *relação completa dos documentos* descritos nos itens abaixo, para a efetivação de seu financiamento.

### 1. DOCUMENTOS DISPENSADOS/FLEXIBILIZADOS

#### - DISPENSA DAS CERTIDÕES DOS VENDEDORES DO IMÓVEL

Fica dispensada a apresentação das certidões pessoais, distribuidores cíveis, justiça federal do (s) vendedor (es) do imóvel bem como a declaração de inexistência de débitos condominiais e/ou a declaração/certidão de regularidade de foro (para os casos de foro particular) do imóvel objeto do financiamento, desde que o(s) vendedor (es) não tenha impedimentos e/ou restrições no IRIS, e desde que o (s) comprador (es) autorize (m) a dispensa mediante preenchimento e assinatura da Declaração de Dispensa de Certidões ([4840-727E - Declaração de Dispensa de Certidões](#)).

As Agências deverão consultar a Rotina IRIS (verificação de impedimentos e restrições) em nome dos vendedores e em havendo qualquer tipo de apontamento, não poderá ser dispensado às certidões e os apontamentos devem ser justificados por certidão dos distribuidores e respectivas justificativas com a certidão de objeto e pé, na forma anterior e encaminhados ao 4510-1/DSPS - Recepção e Triagem - Crédito Imobiliário para dar sequência da operação. Havendo ou não apontamentos, a consulta deverá ser impressa e anexa ao dossiê.

Ressaltamos que nas localidades em que os Cartórios de Registro de Imóveis exigirem a menção e a validade das certidões pessoais, distribuidores cíveis, tutelas e curatelas, trabalhistas, de executivos fiscais, de protestos, justiça federal em nome do (s) vendedor (es) ou comprador (es) ou outras que sejam apontadas pelo cartório, estas não poderão ser dispensadas e deverão ser enviadas em cópia simples ao 4510-1/ DSPS - Recepção e Triagem - Crédito Imobiliário para emissão do contrato.

#### - DISPENSA DO ENVIO DAS CÓPIAS DO RG/RNE/CPF DOS COMPRADORES E VENDEDORES DO IMÓVEL E DA CERTIDÃO DE NASCIMENTO QUANDO ESTES FOREM SOLTEIROS

Fica dispensado o envio das cópias desses documentos desde que as partes sejam correntistas e que tais dados estejam inseridos e atualizados na rotina CADU. O 4510-1/ DSPS fica autorizado a obter tais dados das seguintes fontes: rotina CADU, Formulários DPS, Consulta de Negócios, Certidões, Matrícula e outros. Fica dispensada também a apresentação da Certidão de Nascimento do (s) Vendedor (es) e do (s) Comprador (es) do Imóvel, quando este(s) for (em) solteiro (s), pois, o (s) mesmo (s) já declara (m) em contrato sob as penas da lei que seu estado civil é aquele mencionado na qualificação.

#### - DISPENSA DA EXIBIÇÃO FÍSICA DAS CERTIDÕES CRF/FGTS E CND/CPEND

As partes ficam dispensadas de apresentação física de tais certidões, desde que a Agência/CENIM/Extensões consulte a validade e os apontamentos das mesmas em seus respectivos sites, imprima-as e envie-as ao 4510-1/DSPS - Recepção e Triagem - Crédito Imobiliário, que por sua vez, caso não receba esses documentos da agência, irá obtê-los em seus respectivos sites. A Agência/CENIM/Extensões cientificará o cliente que na hipótese de algum apontamento dessas certidões, será solicitada a regularização para a concretização da operação.

Ressaltamos que nas localidades em que os Cartórios de Registro de Imóveis exigirem a menção e a validade das certidões pessoais, cíveis, trabalhistas, de executivos fiscais, de protestos em nome dos proponentes, estas não poderão ser dispensadas e deverão ser enviadas em cópia simples ao 4510-1/ DSPS - Recepção e Triagem - Crédito Imobiliário para emissão do contrato.



## CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE LOTE URBANO

### 2. DOCUMENTOS DE ANÁLISE DE CRÉDITO

#### - DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA O ESTUDO DA OPERAÇÃO E ANÁLISE DE CRÉDITO

**Cadastro e Renda declarada atualizados no Banco.**

**Declaração Pessoal de Saúde**

Preencher o formulário [4840-605E - Declaração Pessoal de Saúde](#).

Documento necessário para a avaliação das condições de saúde do cliente. A validação do seguro será realizada pela Seguradora, e a aprovação do financiamento dependerá da aprovação do seguro pela respectiva seguradora. A DPS tem validade de 120 dias a contar da data do termo, deve ser totalmente preenchida, datada e assinada, não pode ter rasuras. Se houver apontamentos positivos estes deverão ser submetidos previamente para análise da seguradora, mediante envio dos Laudos Complementares juntamente com a Declaração Pessoal de Saúde.

#### - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

**Documento de Identificação do Imóvel.**

Apresentar a cópia autenticada ou documento original da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel ou; Cópia simples da escritura ou de outro título aquisitivo do imóvel.

**Carnê do IPTU (capa).**

Apresentar cópia da página onde constam os dados referentes às áreas do terreno.

**Pedido do Laudo de Avaliação do Imóvel.**

Preencher formulário [4840-612E - Laudo de Avaliação do Imóvel](#). Documento que informa a localização do imóvel objeto do financiamento e que autoriza o débito em conta - corrente da despesa relativa à avaliação do imóvel.

### 3. DOCUMENTOS DO COMPRADOR PESSOA FÍSICA

**Consulta de Negócio.**

Preencher o formulário [4840-014E - Consulta de Negócio](#).

Documento no qual os proponentes realizaram as suas opções e declaram que tomaram conhecimento das duas apólices coletivas oferecidas pelo Banco, dos sistemas de amortização, das condições de enquadramento nas regras de FGTS e da autorização para solicitação de saldo devedor de IQ entre outras que farão parte integrante do processo de financiamento e deverá ser assinado pelos compradores, pelos vendedores e pelos cônjuges.

**Declaração Pessoal de Saúde**

Preencher o formulário [4840-605E - Declaração Pessoal de Saúde](#).

Documento necessário para a avaliação das condições de saúde do cliente. A validação do seguro será realizada pela Seguradora, e a aprovação do financiamento dependerá da aprovação do seguro pela respectiva seguradora. A DPS tem validade de 120 dias a contar da data do termo, deve ser totalmente preenchida, datada e assinada, não pode ter rasuras. Se houver apontamentos positivos estes deverão ser submetidos previamente para análise da seguradora, mediante envio dos Laudos Complementares juntamente com a Declaração Pessoal de Saúde.



## CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE LOTE URBANO

### - IDENTIFICAÇÃO:

**RG – Carteira Geral.**

Apresentar cópia simples ou outro documento de identificação oficial que contenha foto, data de nascimento, e filiação. Se casado, enviar também a do cônjuge.

**RNE – Registro Nacional de Estrangeiro (Expedido em caráter definitivo).**

Documento para clientes com nacionalidade estrangeira. Apresentar cópia simples. Se casado com estrangeiro, enviar também a do cônjuge.

**CPF – Cadastro de Pessoa Física.**

Apresentar cópia simples ou certidão de regularidade, obtida pelo site da Receita Federal. Se casado, enviar também a do cônjuge. Dispensada a apresentação se constar no RG ou outro documento de identificação de aceitação legal (CREA, OAB ou CNH e com foto).

### - COMPROVAÇÃO DO ESTADO CIVIL:

#### PARA CASADO (A):

**Certidão de Casamento.**

Apresentar cópia simples.

**Escritura de Pacto Antenupcial e o Registro no RGI.**

Apresentar cópia simples da Escritura lavrada no Cartório de Notas ou Registro Civil, bem como cópia simples do Registro da Escritura feita no RGI, conforme o regime de bens:

- Comunhão de bens, após 26.12.1977;
- Comunhão parcial de bens, antes de 26.12.1977;
- Separação de bens em qualquer data;
- Comunhão de aquestos, a partir de 13.01.2003.

**Nota:**

*A Escritura de Pacto Antenupcial não é exigida para os casos definidos no artigo 1641, do atual Código Civil Brasileiro ou artigo 258 do antigo e/ou também nos casos em que o casamento ocorreu no exterior.*

*A Escritura de Pacto Antenupcial deverá estar registrada no Serviço de Registro de Imóveis. Caso o cliente não possua o Pacto Antenupcial registrado no RGI, enviar declaração assinada solicitando que o Pacto Antenupcial seja registrado juntamente com o contrato de financiamento.*

#### PARA UNIÃO ESTÁVEL:

**Declaração de união estável.**

Conforme o formulário [4840-900E - Declaração de União Estável](#).



## CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE LOTE URBANO

### Nota:

Apresentar Declaração de União Estável, nos termos da legislação em vigor Lei 9.278/96, no sentido de que a união está baseada na convivência pública, contínua, duradoura e estabelecida com o objetivo de constituição de família, esclarecendo qual o regime de bens adotado pelas partes para o caso em que for diferente do regime da comunhão parcial de bens. No caso da adoção dos regimes de “separação de bens”, “comunhão universal de bens” e “participação final de aquestos”, é necessária a apresentação da Escritura Pública Declaratória de União Estável lavrada em Cartório de Notas. Para fins de enquadramento nas Regras de utilização do FGTS, deve ser declarada a data de início da união.

A Declaração de união estável não substitui o comprovante de Estado Civil que deve ser enviado juntamente com a Declaração.

### PARA VIÚVO (A):

#### Certidão de Casamento.

Apresentar certidão de casamento constando a condição da averbação de viuvez ou cópia da certidão de casamento acompanhada do atestado de óbito.

### PARA SEPARADO (A) / DIVORCIADO (A):

#### Certidão de Casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil em que conste a averbação da separação ou do divórcio.

### PARA SOLTEIRO (A):

#### Escritura de Emancipação.

Exigida somente para menores de 18 anos e maiores de 16 anos. Deverá ser registrada no Cartório de Registro Civil. Apresentar cópia simples.

### - OUTROS DOCUMENTOS

#### Declaração de dispensa de Certidões.

Preencher o formulário [4840-727E - Declaração de Dispensa de Certidões](#).

Declaração do Comprador autorizando o banco a não pedir certidões do vendedor e isentando o banco de qualquer responsabilidade que decorra ou possa decorrer pela falta de apresentação de tais certidões.

### - CERTIDÕES NEGATIVAS E OUTRAS\*

#### Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (CND/CPEND).

A Certidão é emitida pela Receita Federal e pode ser obtida pela Internet nos endereços eletrônico <http://www.receita.fazenda.gov.br> ou <http://www.pgfn.fazenda.gov.br>. A validade é de 180 dias a contar da data da emissão.(\*)

### Nota:

(\* ) - Os documentos emitidos antes de 03/11/2014 continuarão válidos dentro do período de vigência neles indicados, entretanto se o contribuinte tiver apenas um deles válido, terá que ser atualizado na forma do DECRETO Nº 8.302, de 4 de Setembro de 2014.



## CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE LOTE URBANO

### 4. COMPROVAÇÃO DA RENDA

- Cadastro atualizado e renda atualizada na agência, caso esses dados não estejam atualizados, o cliente deverá apresentar à agência, os documentos abaixo.

#### - COMPROVANTE DE RENDA E DECLARAÇÕES PARA PROFISSIONAIS LIBERAIS, AUTÔNOMOS, PRODUTORES RURAIS E EMPREGADOR:

- Declaração do Imposto de Renda.**

Apresentar declaração vigente na data da utilização do recurso e do protocolo de entrega (1ª página). Para casados ou companheiro(a), apresentar a declaração de ambos, conforme a situação (isento ou não, conjunto ou em separado).

Caso o trabalhador tenha feito Declaração retificadora após o prazo regulamentar estipulado pela Receita Federal, deverá apresentar também a Declaração anterior a que se refere à retificação, para comprovar as alterações efetuadas na Declaração.

Para comprovar a alienação do imóvel impeditivo, na impossibilidade de apresentar a declaração, o trabalhador deve apresentar a matrícula do imóvel impeditivo com registro da alienação.

- Comprovantes de rendimentos de profissionais liberais, autônomos e produtores rurais.**

Apresentar o DECORE - Declaração Comprobatória de Rendimentos ou declaração da empresa, ambos constando os rendimentos dos 03 últimos meses, junto com a declaração do IR.

Quando a renda mensal informada no DECORE ou na declaração da empresa possuir uma diferença superior a 10% de 1/12 avos do valor apurado no IR, enviar os extratos bancários dos últimos 6 meses, desde que condizentes com o DECORE ou declaração da empresa.

Não serão considerados os depósitos nos extratos bancários para os casos de profissionais que usam seus veículos ou equipamentos como ferramenta de trabalho, como taxistas, motorista autônomo, perueiro, etc. Apresentar cópias simples dos comprovantes.

- Comprovante de Rendimento de Empresário.**

Apresentar a declaração do I.R em nome da pessoa física, Sócio/Empresário acompanhado do DECORE ou da declaração da empresa informando as 3 últimas retiradas a título de Pró-labore.

Quando a renda mensal informada no DECORE ou da declaração da empresa possuir uma diferença superior a 10% de 1/12 avos do valor apurado no IR, enviar os extratos bancários dos últimos 6 meses, desde que condizentes com o DECORE ou da declaração da empresa. Apresentar cópias simples dos comprovantes.

#### - PARA ASSALARIADOS E FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS:

- Comprovantes de pagamentos (Holerite).**

- Último comprovante para salário fixo, ou;

- Declaração da empresa empregadora informando a renda mensal e evidenciando o vínculo empregatício, ou;

- Seis últimos comprovantes, para salário variável.

Quando houver horas extras/adicional noturno, deverão considerar a média, desde que esses eventos estejam contemplados nos 6 últimos holerites consecutivos.

Apresentar cópia simples dos comprovantes holerites ou comprovantes emitidos pelo sistema SAP.



## CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE LOTE URBANO

### - PARA LOCADORES DE IMÓVEIS:

- Contrato de locação.**  
Apresentar cópia simples do contrato de locação com firmas reconhecidas das assinaturas.
- Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do imóvel locado.**  
Documento necessário para comprovação de que o locador é proprietário do imóvel.

### - PARA APOSENTADOS E PENSIONISTAS:

- Declaração do motivo da aposentadoria.**  
Apresentar a declaração do respectivo órgão pagador do benefício, ou a carteira profissional, em que conste o motivo da aposentadoria (invalidez ou tempo de serviço).
- Comprovante do pagamento mensal do benefício feito pelo INSS ou por Entidades Privadas, acompanhado do comprovante da condição de aposentado por tempo de serviço ou pensionista.**  
Apresentar cópia simples do comprovante ou extrato bancário constando o crédito da parcela do benefício.

## 5. DOCUMENTOS DO COMPRADOR PESSOA JURÍDICA

### - IDENTIFICAÇÃO:

- Ata da Assembleia que cria o Estatuto da Empresa Sociedade Anônima.**  
O documento deve estar registrado na Junta Comercial e publicado no Diário Oficial. Entregar com esse documento a publicação do Diário Oficial. Caso seja empresa de capital fechado, fica dispensada a entrega da publicação no Diário Oficial. Apresentar cópia simples.
- Ata da Última Eleição de Diretoria da Empresa Sociedade Anônima.**  
A ata deve estar registrada na Junta Comercial e deve ter sido publicada no Diário Oficial. Entregar com esse documento a publicação do Diário Oficial. Caso seja empresa de capital fechado, fica dispensada a entrega da publicação no Diário Oficial. Apresentar cópia simples.
- Declaração da empresa informando os diretores/sócios representantes.**  
O documento deve ser emitido em papel timbrado da empresa, discriminar os nomes daqueles que assinarão pela empresa, bem como suas qualificações e a identificação do signatário.
- Contrato Social ou Consolidação e Demais Alterações, para empresa Ltda.**  
Registrado na Junta Comercial ou no órgão competente. Apresentar cópia simples.

### - CERTIDÕES NEGATIVAS E OUTRAS:

- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (CND/CPEND).**  
A Certidão é emitida pela Receita Federal e pode ser obtida pela Internet nos endereços eletrônico <http://www.receita.fazenda.gov.br> ou <http://www.pgfn.fazenda.gov.br>. A validade é de 180 dias a contar da data da emissão.(\*)



## CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE LOTE URBANO

### Nota:

(\*) - Os documentos emitidos antes de 03/11/2014, continuarão válidos dentro do período de vigência neles indicados, entretanto se o contribuinte tiver apenas um deles válido, terá que ser atualizado na forma do DECRETO Nº 8.302, de 4 de Setembro de 2014.

Quando representado por procuração, observar a validade do documento (180 dias). A procuração deve ser estabelecida por instrumento público e deve outorgar poderes específicos para comprar bens imóveis, assumir financiamentos e alienar/hipotecar.

## 6. DOCUMENTOS DO VENDEDOR PESSOA FÍSICA

### - IDENTIFICAÇÃO:

#### RG – Registro Geral.

Apresentar cópia simples ou outro documento de identificação oficial que contenha foto, data de nascimento, e filiação. Se casado, enviar também a do cônjuge.

#### RNE – Registro Nacional de Estrangeiro (Expedido em caráter definitivo).

Documento para clientes com nacionalidade estrangeira. Apresentar cópia simples. Se casado com estrangeiro, enviar também a do cônjuge.

#### CPF – Cadastro de Pessoa Física.

Apresentar cópia simples ou certidão de regularidade, obtida pelo site da Receita Federal. Se casado, enviar também a do cônjuge. Dispensada a apresentação se constar no RG ou outro documento de identificação de aceitação legal (CREA, OAB ou CNH e com foto).

### - COMPROVAÇÃO DO ESTADO CIVIL

#### PARA CASADO (A):

#### Certidão de Casamento.

Apresentar cópia simples.

#### Escritura de Pacto Antenupcial e o Registro no RGI.

Apresentar cópia simples da Escritura lavrada no Cartório de Notas ou Registro Civil, bem como cópia simples do Registro da Escritura feita no RGI, conforme o regime de bens:

- Comunhão de bens, após 26.12.1977;
- Comunhão parcial de bens, antes de 26.12.1977;
- Separação de bens em qualquer data;
- Comunhão de aquestos, a partir de 13.01.2003.

### Nota:

A Escritura de Pacto Antenupcial não é exigida para os casos definidos no artigo 1641, do atual Código Civil Brasileiro ou artigo 258 do antigo e/ou também nos casos em que o casamento ocorreu no exterior.

A Escritura de Pacto Antenupcial deverá estar registrada no Serviço de Registro de Imóveis. Caso o cliente não possua o Pacto Antenupcial registrado no RGI, enviar declaração assinada solicitando que o Pacto Antenupcial seja registrado juntamente com o contrato de financiamento.



## CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE LOTE URBANO

### PARA UNIÃO ESTÁVEL:

**Declaração de união estável.**

Conforme o formulário [4840-900E - Declaração de União Estável](#).

**Nota:**

*Apresentar Declaração de União Estável, nos termos da legislação em vigor Lei 9.278/96, no sentido de que a união está baseada na convivência pública, contínua, duradoura e estabelecida com o objetivo de constituição de família, esclarecendo qual o regime de bens adotado pelas partes para o caso em que for diferente do regime da comunhão parcial de bens. No caso da adoção dos regimes de “separação de bens”, “comunhão universal de bens” e “participação final de aquestos” é necessária a apresentação da Escritura Pública Declaratória de União Estável lavrada em Cartório de Notas. Para fins de enquadramento nas Regras de utilização do FGTS, deve ser declarada a data de início da união.*

*A Declaração de união estável não substitui o comprovante de Estado Civil que deve ser enviado juntamente com a Declaração.*

### PARA VIÚVO (A):

**Certidão de Casamento.**

Apresentar certidão de casamento constando a averbação da condição de viuvez ou cópia da certidão de casamento acompanhada do atestado de óbito.

### PARA SEPARADO (A) / DIVORCIADO (A):

**Certidão de Casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil em que conste a averbação da separação ou do divórcio.**

Apresentar cópia da petição inicial e da sentença de homologação do acordo sobre os bens, caso o imóvel vendido tenha sido adquirido pelo casal.

### PARA SOLTEIRO (A):

**Escritura de Emancipação.**

Exigida somente para menores de 18 anos e maiores de 16 anos. Deverá ser registrada no Cartório de Registro Civil. Apresentar cópia simples.

### - OUTROS DOCUMENTOS

**Declaração de Venda de Ascendente para Descendente se for o caso.**

Preencher o formulário [4840-754E - Declaração de Venda de Imóvel de Ascendente para Descendente](#).

Essa documentação deverá ser enviada para qualificação com: comprovante do estado civil, CPF, documento de identidade (RG), informação de profissão e do endereço completo; alvará judicial para os filhos menores de 18 anos.

Esta declaração deve estar junto com os documentos dos compradores e além deste formulário, os Declarantes e Anuentes serão qualificados e assinarão o contrato. O Cônjuge do Anuente fica dispensado de assinar se o casamento foi realizado pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens ou Separação Total de bens, devendo somente ser qualificado.



## CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE LOTE URBANO

### - CERTIDÕES NEGATIVAS E OUTRAS:

**Certidão Negativa dos Distribuidores Forenses referente a “Ações Cíveis”.**

Será solicitada na comarca de domicílio do vendedor e do imóvel, observando-se a jurisdição ou seção judiciária a que pertence à comarca de domicílio do vendedor e do imóvel. As certidões forenses têm validade de 90 dias, a contar da data de sua expedição. Se casado, enviar também a do cônjuge. (\*)

**Certidão Negativa da Justiça Federal.**

Será solicitada na comarca de domicílio do vendedor e do imóvel, observando-se a jurisdição ou seção judiciária a que pertence à comarca de domicílio do vendedor e do imóvel. Se casado, enviar também a do cônjuge. Validade 90 dias. (\*)

**Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (CND/CPEND).**

A Certidão é emitida pela Receita Federal e pode ser obtida pela Internet nos endereços eletrônico <http://www.receita.fazenda.gov.br> ou <http://www.pgfn.fazenda.gov.br>. A validade é de 180 dias a contar da data da emissão. (\*\*)

### Notas:

1. (\*) Apresentar certidão de Objeto e Pé (Demais esclarecimentos, cópia simples da petição inicial e da contestação), caso haja certidão positiva. As certidões devem ser apresentadas da Comarca onde os vendedores residam e da Comarca da situação do imóvel.

2. (\*\*) - Os documentos emitidos antes de 03/11/2014 continuarão válidos dentro do período de vigência neles indicados, entretanto se o contribuinte tiver apenas um deles válido, terá que ser atualizado na forma do DECRETO Nº 8.302, de 4 de Setembro de 2014.

3. Para os casos nos quais o imóvel estiver em fase de inventário, será necessário enviar:

- Alvará judicial dentro do prazo de vigência e com autorização específica para venda do imóvel.
- Declaração em que conste a qualificação do inventariante (estado Civil, número do Documento de Identidade e CPF, profissão e endereço de moradia).
- As certidões devem conter a expressão: "espólio de" antes do nome do falecido.

4. Recomenda-se que o vendedor possua conta corrente no Bradesco.

5. É facultado ao Banco solicitar outros documentos e certidões adicionais ou em complemento, tanto para análise da operação como para cumprir exigências da localidade e/ou em face das características do financiamento concedido e que mesmo em caso de não solicitação do Banco, caberá ao comprador suprir eventual exigência de documento ou certidão que venham ser solicitados pelo Cartório de Registro de Imóveis, tais como documentos das partes, comprovantes de pagamento de ITBI e IPTU, entre outros.

6. Quando representado por procuração, observar a validade do documento (180 dias). A procuração deve ser estabelecida por instrumento público e deve outorgar poderes específicos para vender bens imóveis, assumir financiamentos e alienar/hipotecar.



## CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE LOTE URBANO

### 7. DOCUMENTOS DO VENDEDOR PESSOA JURÍDICA

#### - IDENTIFICAÇÃO:

- Contrato Social ou Consolidação e demais Alterações para empresa Ltda.**  
Registrado na Junta Comercial ou no órgão competente. Apresentar cópia simples.
- Ata da Assembleia que cria o Estatuto da Empresa Sociedade Anônima.**  
O documento deve estar registrado na Junta Comercial e publicado no Diário Oficial. Entregar com esse documento a publicação do Diário Oficial. Caso seja empresa de capital fechado, fica dispensada a entrega da publicação no Diário Oficial. Apresentar cópia simples.
- Ata da Última Eleição de Diretoria da Empresa Sociedade Anônima.**  
A ata deve estar registrada na Junta Comercial e deve ter sido publicada no Diário Oficial. Entregar com esse documento a publicação do Diário Oficial. Caso seja empresa de capital fechado, fica dispensada a entrega da publicação no Diário Oficial. Apresentar cópia simples.
- Declaração da empresa informando os diretores/sócios representantes.**  
O documento deve ser emitido em papel timbrado da empresa, discriminar os nomes daqueles que assinarão pela empresa, bem como suas qualificações e a identificação do signatário.

#### - CERTIDÕES NEGATIVAS E OUTRAS\*

- CRF – Certificado de Regularidade do Recolhimento do FGTS em nome da empresa.**  
Apresentar cópia simples com data de validade vigente.
- Certidão Negativa dos Distribuidores Forenses referente a “Ações Cíveis”.**  
Será solicitada na comarca de domicílio do vendedor e do imóvel, observando-se a jurisdição ou seção judiciária a que pertence à comarca de domicílio do vendedor e do imóvel. As certidões forenses têm validade de 90 dias, a contar da data de sua expedição. (\*)
- Certidão Negativa da Justiça Federal.**  
Será solicitada na comarca de domicílio do vendedor e do imóvel, observando-se a jurisdição ou seção judiciária a que pertence à comarca de domicílio do vendedor e do imóvel. Validade 90 dias. (\*)
- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (CND/CPEND).**  
A Certidão é emitida pela Receita Federal e pode ser obtida pela Internet nos endereços eletrônico <http://www.receita.fazenda.gov.br> ou <http://www.pgfn.fazenda.gov.br>. A validade é de 180 dias a contar da data da emissão. (\*\*)

#### Notas:

1. (\*) Apresentar Certidão de Objeto e Pé (demais esclarecimentos, cópia simples da petição inicial e da contestação), caso haja certidão positiva. As Certidões devem ser apresentadas da Comarca do domicílio dos vendedores e da Comarca da situação do imóvel.

2. (\*\*) - Os documentos emitidos antes de 03/11/2014, continuarão válidos dentro do período de vigência neles indicados, entretanto se o contribuinte tiver apenas um deles válido, terá que ser atualizado na forma do DECRETO Nº 8.302, de 4 de Setembro de 2014.

3. Recomenda-se que o vendedor possua conta corrente no Bradesco.



## CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE LOTE URBANO

4. É facultado ao Banco solicitar outros documentos e certidões adicionais ou em complemento, tanto para análise da operação como para cumprir exigências da localidade e/ou em face das características do financiamento concedido e que mesmo em caso de não solicitação do Banco, caberá ao comprador suprir eventual exigência de documento ou certidão que venham ser solicitados pelo Cartório de Registro de Imóveis, tais como documentos das partes, comprovantes de pagamento de ITBI e IPTU, entre outros.

5. Quando representado por procuração, observar a validade do documento (180 dias). A procuração deve ser estabelecida por instrumento público e deve outorgar poderes específicos para vender bens imóveis, assumir financiamentos e alienar/hipotecar.

### 8. DOCUMENTOS DO IMÓVEL

#### - IDENTIFICAÇÃO:

- LOTE URBANO (Individual ou em Loteamentos desde que possua matrícula própria e específica da unidade a ser adquirida)**  
Certidão de Inteiro Teor da Matrícula com Negativa de Ônus. Certidão Negativa de Ônus Reais expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis, atualizada, Validade de 30 dias. Apresentar a certidão original.
- Certidão Negativa de Impostos e Taxas Municipais.**  
Atualizada, com validade de 90 dias.
- Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana**  
Capa do carnê de IPTU mais recente, contendo informações sobre imóvel com identificação e áreas do terreno. Carnê do IPTU (exercício vigente), cópia simples da folha de rosto (espelho).
- Declaração de Não-Existência de Débitos Condominiais.**  
Comprovante de que não existem débitos pendentes com o condomínio até a data da emissão da declaração. O documento deve ser assinado com firma reconhecida pelo síndico do condomínio. A validade da declaração é de 60 dias a contar da data da emissão.  
Quando não for possível apresentar o documento, aceitar carta do Comprador autorizando a dispensa da Declaração do Síndico, assumindo o risco e eximindo o Banco de responsabilidade e/ou aceitar carta do Comprador autorizando acatar a carta de Esclarecimentos que tenha sido apresentada quando ocorrer dúvidas sobre o poder do signatário (Síndico ou Administradora).
- Certidão/Declaração Negativa de Foro ou Laudêmio ou CAT– Certidão de Autorização de Transferência se for o caso de imóvel foreiro.**  
Documento exigido para os casos de imóvel foreiro de natureza pública (Prefeitura, Estado, União e suas respectivas autarquias). Comprovação do pagamento da taxa pelo uso e/ou pela transmissão do imóvel foreiro. Quando se tratar de Foro Particular, a flexibilização já existe.  
Se a Comarca exigir a menção da DARF de pagamento no contrato, este deverá ser apresentado quando do envio do documento para contratação.
- Declaração/justificativa quando o valor de venda do imóvel for inferior a 70% do valor da avaliação.**  
As partes (Compradores e Vendedores) deverão preencher o formulário [4840-753E - Declaração das Partes - Venda de Imóvel por Valor Inferior a 70% \(Setenta por Cento\) do Valor de Avaliação](#), quando da venda pelo valor inferior a 70% do valor de avaliação. Cabendo ao Banco analisar as justificativas e solicitar outros esclarecimentos que entenda necessários. Apresentar declaração assinada pelas partes (Compradores e Vendedores).



## CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE LOTE URBANO

### Nota:

Os imóveis sob o regime de ocupação, qualquer que seja o percentual, ficam excluídos da possibilidade de financiamento. Entretanto, poderá ser analisado caso a caso, desde que a operação seja de imóvel com registro da construção averbada na matrícula em condomínio horizontal ou vertical, mediante informação prévia do comprador ao Banco que o RGI local acata o Registro da Venda e da garantia de Alienação Fiduciária. Para tanto, o Banco irá solicitar aos compradores e vendedores do imóvel uma carta de ciência de que em caso de não registro, em 30 dias, o contrato será cancelado compulsoriamente, sem ônus ao Banco.

#### Fone Fácil Bradesco

Capitais e Regiões Metropolitanas - 4002 0022

Demais Regiões - 0800 570 0022

Consulta de saldo, extrato, transações financeiras e de cartão de crédito.

Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

#### SAC - Alô Bradesco - 0800 704 8383

Deficiente Auditivo ou de Fala - 0800 722 0099

Cancelamento, reclamação, informação, sugestão e elogio.

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 segunda à sexta-feira, exceto feriados.