



CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL – PESSOA JURÍDICA

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 DE ANÁLISE DE CRÉDITO

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

- Cadastro e Renda declarada atualizados no Banco.

- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- Documento de Identificação do Imóvel.

Apresentar a cópia autenticada ou documento original da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel em que conste a averbação da construção 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 (terreno + construção).

- Pedido do Laudo de Avaliação do Imóvel.

Preencher formulário [4840-612E - Laudo de Avaliação, Reavaliação e Substituição de Bens Recebidos em Garantia](#). 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.

2. DOCUMENTOS DO COMPRADOR PESSOA JURÍDICA

- IDENTIFICAÇÃO

- Ata da Assembléia 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.



CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL – PESSOA JURÍDICA

- 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 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. (*) - 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.

2. 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.

3. DOCUMENTOS DO VENDEDOR PESSOA FÍSICA

- 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.



CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL – PESSOA JURÍDICA

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 1.641, 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](#).

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, informando a data de início da união, 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.

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

Para fins de enquadramento nas Regras de utilização do FGTS, deve ser declarada a data de início da união.

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:

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

Apresentar cópia simples.



CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL – PESSOA JURÍDICA

PARA SOLTEIRO (A):

Certidão de Nascimento.

Se não for possível apresentar a certidão de Nascimento, enviar declaração “Sob as penas da Lei de que o atual estado civil é de solteiro”, preenchendo o formulário [4840-778E - Declaração de Estado Civil - Vendedores](#). Quando a operação for enquadrada no Sistema Financeiro da Habitação havendo ou não utilização dos recursos do FGTS, tal certidão não poderá ser dispensada.

Escritura de Emancipação.

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

- 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. Apresentar cópia simples. (*)

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. Apresentar cópia simples. 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. (**)

Somente para empregador ou produtor rural. Fica dispensado o produtor rural que declarar sob as penas da Lei que não possui trabalhadores a seu serviço e não comercializa sua própria produção.

Se casado, enviar também a do cônjuge, caso este seja empregador ou produtor rural. A validade é a data expressa na certidão.

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 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).



CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL – PESSOA JURÍDICA

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.

4. 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 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. (**)
Somente para empregador ou produtor rural. Fica dispensado o produtor rural que declarar sob as penas da Lei que não possui trabalhadores a seu serviço e não comercializa sua própria produção.



CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL – PESSOA JURÍDICA

Se casado, enviar também a do cônjuge, caso este seja empregador ou produtor rural. A validade é a data expressa na certidão.

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. 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.

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

5. DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula com Negativa de Ônus.

Certidão Negativa de Ônus Real expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis, atualizada, com averbação da construção do imóvel. Validade de 30 dias. Apresentar a certidão original.

Certidão Negativa de Impostos e Taxas Municipais.

Apresentar 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 e da construção. 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.



CHECKLIST DETALHADO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL – PESSOA JURÍDICA

Nota:

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 dúvida 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.

Declaração/justificativa quando o valor de venda do imóvel for inferior à 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)

Notas:

1. Havendo divergência da área construída entre a Matrícula, IPTU e Laudo de Avaliação, Reavaliação e Substituição de Bens Recebidos em Garantia, o Banco somente poderá dar continuidade à contratação do financiamento mediante a autorização do Comprador por meio do preenchimento e assinatura da Declaração de Ciência e de Responsabilidade sobre Diferença de Área Construída ou Área de Terreno (Formulário [4840-755E - Declaração de Ciência e de Responsabilidade sobre Diferença de Área Construída ou Área de Terreno](#)).

2. 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.