

CHECK LIST - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS E FORMULÁRIOS JURÍDICOS

CONSTRUTORA
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.
SOCIEDADE ANÔNIMA Documentos constitutivos e alterações posteriores publicados em Diário Oficial ou jornal de grande circulação registrados/arquivados na Junta Comercial; Ata de nomeação da Diretoria Atual;
DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR Certidões dos Distribuidores Cíveis (Entidades/Sócios/Dirigentes); Certidões da Fazenda Pública – Municipal/Estadual; Certidões dos Ofícios de Protestos (Entidades/Sócios/Dirigentes); Certidões de Falências e Concordatas; Certidão Simplificada da Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas; 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); 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); Pesquisas cadastrais (efetuadas pela Caixa) da empresa, dos sócios/acionistas e respectivos cônjuges e dirigentes.

DO TERRENO/EMPREENDIMENTO
<p>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 licitação instaurada 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.</p>
VENDEDOR PESSOA JURÍDICA
<p>SOCIEDADE ANÔNIMA</p> <p>Documentos Constitutivos e alterações posteriores publicados em Diário Oficial ou Jornal de grande circulação 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</p>
<p>DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR</p> <p>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; Certidões de Falências e Concordatas; Certidão Simplificada da Junta Comercial; Certidão de Execuções Fiscais Estadual/Municipal; 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</p>

<p>consulta ao sistema FGE – http://fge.caixa ; conforme FP042; CNPJ; Pesquisa cadastral (efetuada pela CAIXA) da empresa/sócios.</p>
<p align="center">VENDEDOR PESSOA FÍSICA</p>
<p>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; Certidão de Execuções Fiscais Estadual/Municipal; 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; Pesquisa cadastral (efetuada pela CAIXA). Obs.: Solicitar documentos do cônjuge e autorização ou assistência do cônjuge para a alienação do imóvel, se for o caso.</p>
<p align="center">OBSERVAÇÕES FINAIS</p>
<p>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, 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</p>

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.

CHECK LIST - RELAÇÃO DE DOCUMENTOS E FORMULÁRIOS DE ENGENHARIA

ANÁLISE
<p>FRE – Ficha Resumo do Empreendimento</p> <p>Croquis de localização do terreno</p> <p>Matrícula atualizada do imóvel</p> <p>Termo de opção de compra e venda ou Manifestação quanto à doação</p> <p>Levantamento planialtimétrico (em escala adequada à área do terreno)</p> <p>Projeto de implantação do empreendimento (contendo curvas de nível, cotas de soleiras, passeios, vias e extremidades de taludes e indicação do modo e dos pontos de intersecção com as redes públicas de água, águas pluviais e esgoto)</p> <p>Projeto de arquitetura aprovado pelo Município e alvará de aprovação (quando couber)</p> <p>Projetos de implantação de infraestrutura aprovados pelos órgãos competentes (apenas para loteamentos)</p> <p>Quadros I a VIII da NBR 12.721 (apenas para condomínios)</p> <p>Memorial descritivo de Habitação em modelo CAIXA</p> <p>Memorial descritivo de Equipamento Comunitário em modelo CAIXA</p> <p>Memorial descritivo de Infra-estrutura em modelo CAIXA</p> <p>Orçamento de Habitação em modelo CAIXA</p> <p>Orçamento de Equipamento Comunitário em modelo CAIXA</p> <p>Orçamento de Infra-estrutura em modelo CAIXA</p> <p>Cronograma físico-financeiro de Habitação em modelo CAIXA</p> <p>Cronograma físico-financeiro de Equipamento Comunitário em modelo CAIXA</p> <p>Cronograma físico-financeiro de Infra-estrutura em modelo CAIXA</p> <p>Declaração de viabilidade de atendimento da concessionária de água/esgoto</p> <p>Declaração de viabilidade de atendimento da concessionária de energia elétrica</p> <p>Minuta do memorial de incorporação ou instituição de condomínio</p> <p>Licenciamento ambiental</p>
CONTRATAÇÃO
<p>Certidão de registro de PJ no CREA</p> <p>Alvará de construção</p> <p>ART de projeto arquitetônico/prefeitura</p> <p>ART de projeto de fundação</p> <p>ART de projeto estrutural</p> <p>ART de projeto de infra-estrutura</p> <p>ART de fiscalização</p> <p>ART de execução de obra</p> <p>Contratação</p> <p>Certificado de qualificação da construtora no PBQP-H (nível conforme acordo Setorial)</p>