

ATENÇÃO:

- 1) NÃO SERÁ ACEITA DOCUMENTAÇÃO INCOMPLETA;
- 2) Após a análise da documentação apresentada, se necessário, será solicitada documentação complementar;
- 3) Para utilização de FGTS, procure um agente financeiro para verificação dos documentos necessários;
- 4) O item 1.9 refere-se aos imóveis denominados FOREIROS, onde existe domínio direto da União, Marinha, Igrejas ou Prefeituras, entre outros. Nesses casos o proprietário detém o domínio útil do imóvel.
- 5) Os itens 1.10 e 1.11 referem-se a imóveis rurais que devem possuir matrícula autônoma junto ao oficial registro de imóveis e situação devidamente regularizada no cadastro do INCRA.
- 6) Evite a entrega de documentação no dia das assembleias mensais e nos três dias subseqüentes.

1. Documentação do imóvel ou terreno objeto da operação:

- 1.1 Título de propriedade: escritura do Imóvel, formal de partilha ou carta de sentença (cópia simples);
- 1.2 Cartela de IPTU ou certidão de valor venal do ano vigente (original ou cópia autenticada);
- 1.3 Certidão negativa de IPTU (original e atualizada). Obs: não serão aceitos imóveis com débitos de IPTU ou acordos em andamento;
- 1.4 Certidão de propriedade do registro de imóveis (matrícula), com negativa de ônus e alienações, da qual deverão constar todas as averbações relativas ao estado civil dos proprietários, às construções existentes e às alterações de endereço e numeração do imóvel. Deve ser apresentada em via original e tem validade de 30 dias da data de emissão;
- 1.5 Cópia simples da certidão da matrícula anterior do registro de imóveis (caso a matrícula do imóvel, item 1.4, tenha sido aberta a menos de 02 anos);
- 1.6 Declaração de quitação das despesas condominiais, assinada pelo síndico ou administradora de condomínios, com firma reconhecida, e acompanhada da cópia autenticada da ata de eleição ou da contratação respectivamente. Obs: não serão aceitos imóveis com débitos ou acordos condominiais em andamento;
- 1.7 Se houver locação, prova de oferta para o exercício do direito de preferência e carta resposta assinada pelo inquilino (com firma reconhecida), além da cópia simples do contrato de locação;
- 1.8 Declaração do proprietário quando o imóvel estiver vago (com firma reconhecida);
- 1.9 Em se tratando de imóvel FOREIRO, apresentar certidão de aforamento regularizada em nome do proprietário atual do domínio útil;
- 1.10 CCIR: atualizado (2003 a 2005) em nome do atual proprietário (**para imóveis rurais**);
- 1.11 ITR: Apresentar os comprovantes dos recolhimentos (DARF) dos 05 últimos exercícios acompanhados das respectivas declarações ou a certidão de regularidade fiscal acompanhada da última declaração de ITR (**para imóveis rurais**).

2. Documentação dos proprietários atuais (pessoa física):

- 2.1 Certidão de nascimento para vendedores solteiros (cópia simples);
- 2.2 Certidão de casamento para casais, e, se houver, escritura de pacto antenupcial e seu registro (de acordo com o regime de bens adotado) - cópias autenticadas;
- 2.3 Para separados, divorciados ou viúvos apresentar a certidão de casamento com averbação do atual estado civil (cópia autenticada);
- 2.4 Para estrangeiros, qualquer que seja o estado civil, a certidão de nascimento ou casamento emitida no exterior, deve ser consularizada, traduzida e devidamente registrada no cartório de títulos e documentos (cópia autenticada);
- 2.5 Comprovante de residência atual (cópia simples de conta de luz, gás, telefone fixo ou conta bancária);
- 2.6 Cópia autenticada da cédula de identidade e do CPF do vendedor e do respectivo cônjuge;
- 2.7 Certidões pessoais originais dos atuais proprietários a serem expedidas no local de residência (atual e dos dois últimos anos) e no local do imóvel ou suas respectivas Comarcas, conforme abaixo:
 - Certidão de ações cíveis e de família (pesquisa de 10 anos);
 - Certidão de interdições, tutela e curatela (pesquisa de 10 anos);
 - Certidão de executivos fiscais, estaduais e municipais (pesquisa de 10 anos);
 - Certidão da justiça federal (pesquisa de 10 anos);
 - Certidão da justiça do trabalho (pesquisa de 05 anos);
 - Certidão dos cartórios de protesto (pesquisa de 05 anos).

OBS: O prazo de validade das certidões relacionadas nos itens 2.7 e 3.7 é de 60 dias a partir da data de emissão, exceto para certidões com prazo de validade expresso pelo órgão emissor.

3. Documentação dos proprietários atuais (pessoa jurídica):

- 3.1 Contrato social consolidado e alterações posteriores ou estatuto de constituição e ata da eleição da atual diretoria, publicados no diário oficial; (cópia autenticada);
- 3.2 CNPJ: cópia autenticada ou original emitido via Internet;
- 3.3 Certidão negativa de débito da previdência social / INSS (original e com prazo dentro da validade);
- 3.4 CQTF - certidão negativa conjunta relativa a tributos federais e à dívida ativa da União (original e com prazo dentro da validade);
- 3.5 Certidão de breve relato na junta comercial (original ou cópia autenticada e com prazo dentro da validade: 180 dias);
- 3.6 Dos sócios representantes ou procuradores: CPF e RG (cópia autenticada) e procuração atualizada;
- 3.7 Certidões originais dos atuais proprietários (pessoa jurídica) a serem obtidas no local onde se situa a empresa e no local do imóvel ou suas respectivas comarcas, conforme abaixo:
 - Certidão de ações cíveis (pesquisa de 10 anos);
 - Certidão de executivos fiscais, estaduais e municipais (pesquisa de 10 anos);
 - Certidão da justiça federal (pesquisa de 10 anos);
 - Certidão de falência e concordata (prazo de 10 anos);
 - Certidão da justiça do trabalho (pesquisa de 05 anos);
 - Certidão dos cartórios de protesto (pesquisa de 05 anos).

4. Certidões dos anteriores proprietários (ULTIMOS 02 ANOS DE REGISTRO NA MATRÍCULA):

Deverão ser apresentadas as certidões dos proprietários antecessores, abaixo relacionadas, caso a venda anterior do imóvel tenha sido registrada na matrícula a menos de **02** anos.

Serão aceitas as certidões dos antecessores que foram apresentadas por ocasião das transmissões anteriores com prazo de emissão de até 90 dias anteriores ao registro da respectiva escritura de compra e venda;

Proprietário antecessor (pessoa física):

As certidões devem ser expedidas no local do imóvel ou sua respectiva Comarca.

- Certidão de ações cíveis e de família (pesquisa de 10 anos);
- Certidão de interdições, tutela e curatela (pesquisa de 10 anos);
- Certidão de executivos fiscais, estaduais e municipais (pesquisa de 10 anos).
- Certidão da justiça federal (pesquisa de 10 anos);
- Certidão da justiça do trabalho (pesquisa de 05 anos);
- Certidão dos cartórios de protesto (pesquisa de 05 anos).

Proprietário antecessor (pessoa jurídica):

As certidões devem ser expedidas no local do imóvel ou sua respectiva Comarca.

- Certidão de ações cíveis (pesquisa de 10 anos);
- Certidões de executivos fiscais, estaduais e municipais (pesquisa de 10 anos);
- Certidão da justiça federal (pesquisa de 10 anos);
- Certidão de falência e concordata (prazo de 10 anos);
- Certidão da justiça do trabalho (pesquisa de 05 anos);
- Certidão dos cartórios de protestos (pesquisa de 05 anos).

5. Para construção deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- Imóvel ou terreno: documentos relacionados no item **01**;
- Proprietários atuais (pessoa física): documentos e certidões relacionados no item **02**;
- Proprietários atuais (pessoa jurídica): documentos e certidões relacionados no item **03**;
- Proprietários antecessores: certidões relacionadas no item **04**;
- Cronograma físico - financeiro, memorial descritivo, alvará da prefeitura, CREA do engenheiro responsável, projeto e planta aprovados (originais ou cópias autenticadas).

6. Para reforma, não havendo aumento da área construída, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- Imóvel: documentos relacionados no item **01**;
- Proprietários atuais (pessoa física): documentos e certidões relacionados no item **02**;
- Proprietários atuais (pessoa jurídica): documentos e certidões relacionados no item **03**;
- Proprietários antecessores: certidões relacionadas no item **04**;
- Cronograma físico - financeiro, memorial descritivo, CREA do engenheiro responsável (originais ou cópias autenticadas).

IMPORTANTE:

Se a proprietária do imóvel teve o nome alterado, por casamento ou separação judicial, durante o período a pesquisar (últimos 02 anos), será necessária a apresentação das certidões mencionadas no **item 2.7** com as grafias de solteira e casada.

Os apontamentos constantes nas certidões pessoais (física ou jurídica) deverão ser esclarecidos através de certidões de objeto e pé ou explicativas atualizadas (**90** dias) e não poderão ser substituídas por declaração de homonímia.

Venda de pais para filhos: deverá ser apresentada declaração dos pais informando a existência de outros filhos, acompanhada das cópias simples dos documentos pessoais destes, bem como dos respectivos cônjuges: RG, CPF e certidão de casamento ou nascimento.

7. Documentação dos Compradores Pessoa Física:

7.1 Certidão de nascimento para compradores solteiros (cópia simples);

7.2 Certidão de casamento para casais, e, se houver, escritura de pacto antenupcial e seu registro (de acordo com o regime de bens adotado) - cópias simples;

7.3 Para separados, divorciados ou viúvos apresentar a certidão de casamento com averbação do atual estado civil (cópia simples);

7.4 Para estrangeiros, qualquer que seja o estado civil, a certidão de nascimento ou casamento emitida no exterior, deve ser consularizada, traduzida e devidamente registrada no cartório de títulos e documentos (cópia autenticada);

7.5 Cópia simples da cédula de identidade e do CPF do comprador e do respectivo cônjuge.

8. Documentação dos Compradores Pessoa Jurídica:

8.1 Contrato social consolidado e alterações posteriores ou estatuto de constituição e ata da eleição da atual diretoria, publicados no diário oficial; (cópia autenticada);

8.2 CNPJ: cópia autenticada ou original emitida via Internet;

8.3 Certidão negativa de débito da previdência social/INSS (original e com prazo dentro da validade);

8.4 CQTF - certidão negativa conjunta relativa a tributos federais e à dívida ativa da União (original e com prazo dentro da validade).

8.5 Dos sócios: certidão de casamento ou nascimento, RG e CPF, inclusive dos cônjuges (cópia simples).

Porto Seguro Administradora de Consórcios Ltda

Grande São Paulo: (11) 3366-3006 Outras Regiões: 0800 721 3006

Al. Barão de Piracicaba, 740 – 2º Andar – 01216-010 São Paulo – SP

<http://www.portoconsorcio.com.br>

Ouvidoria: 0800 727 1184