

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Nota: Os documentos abaixo relacionados deverão ser apresentados na forma original ou por cópia autenticada em cartório.

DOCUMENTOS DO COMPRADOR E CÔNJUGE

1. Cópias da carteira de identidade e do CPF.
2. Cópia da certidão de estado civil – ver item 38 das Observações Gerais.
3. Cópia da escritura pública de pacto antenupcial, caso o casamento tenha se realizado em data posterior a Dezembro/1977, com regime de comunhão total ou de separação de bens.
4. Cópia dos comprovantes de renda atualizados.
Obs: Se funcionário do Banco do Brasil, com o pagamento da prestação por consignação, remeter comprovante da margem consignável, obtido na GEREL Brasília.
5. Certidões negativas de:
 - Ações na Justiça Federal;
 - Ações cíveis;
 - Interdição, tutela e curatela;
 - Ações das Fazendas Estadual e Municipal (Executivos Fiscais);
 - Protesto de títulos;
 - Certidão de quitação de tributos e contribuições federais (se comerciante);
 - Certidão quanto à dívida ativa da União (se comerciante); e
 - CND/INSS, com a finalidade da Lei nº 8.212/91 (se comerciante).**Obs:** a) Caso o comprador não resida na localidade do imóvel, deverá apresentar somente as certidões do seu atual domicílio.
b) Havendo certidão positiva, encaminhar certidão de inteiro teor da ação.
6. Formulário para remessa de correspondência (formulário em anexo).
7. Formulário de autorização de débito em conta corrente, devidamente preenchido e assinado, quando o proponente optar por esta forma de pagamento das prestações (formulário em anexo).

SE HOUVER UTILIZAÇÃO DO FGTS

Nota: Se o estado civil do proponente for casado ou união estável, deverá ser encaminhada declaração de imposto de renda do cônjuge/companheiro, salvo os casos de declaração conjunta.

8. Cópias legíveis e autenticadas das páginas da CTPS onde constam a identificação do trabalhador e a contratação do empregado.

9. Extrato de cada conta do FGTS a ser utilizada na operação, com os registros dos últimos dois anos.

10. Autorização para movimentação de conta vinculada junto ao FGTS, com o objetivo de adquirir a casa própria, constando também as declarações do trabalhador pertinentes à operação de utilização do referido Fundo, conforme estabelecido no Manual de Moradia Própria, disponível na Internet, no endereço www.cef.gov.br (formulário em anexo).

11. Declaração de que se trata da primeira aquisição de imóvel residencial financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH, quando for o caso, tendo em vista que para a primeira aquisição de imóvel residencial financiado pelo SFH, o proponente terá direito a um desconto de 50% nas despesas cartorárias referentes ao registro do contrato (formulário em anexo) ou declaração de que não é a primeira aquisição de imóvel residencial financiado pelo SFH (formulário em anexo). A referida declaração deverá ser preenchida com os dados do proponente e cônjuge, se for o caso, bem como ser assinada pelos dois.

DOCUMENTOS DO VENDEDOR E CÔNJUGE – PESSOA FÍSICA

12. Cópias da carteira de identidade e do CPF.

13. Cópia da certidão de estado civil – ver item 38 das Observações Gerais.

14. Cópia da escritura pública de pacto antenupcial, caso o casamento tenha se realizado em data posterior a Dezembro/1977, com regime de comunhão total ou de separação de bens.

15. Certidões negativas de:

- Ações na Justiça Federal;
- Ações cíveis;
- Interdição, tutela e curatela;
- Ações das Fazendas Estadual e Municipal (Executivos Fiscais);
- Protesto de títulos;
- Certidão de quitação de tributos e contribuições federais (se comerciante);
- Certidão quanto à dívida ativa da União (se comerciante); e
- CND/INSS, com a finalidade da Lei nº 8.212/91 (se comerciante);

Obs: a) Caso o vendedor não resida na localidade do imóvel, deverá apresentar todas as certidões do seu atual domicílio e da localidade do imóvel.
b) Havendo certidão positiva, encaminhar certidão de inteiro teor da ação.

16. Cópia do comprovante de abertura de conta POUPEX, ou, de outro banco, para o recebimento do crédito oriundo do financiamento e do FGTS, se for o caso, documento oficial (a conta a ser informada pelo vendedor, na qual serão creditados os recursos referentes a esta operação de financiamento, deverá estar ativa no momento do crédito).

DOCUMENTOS DO VENDEDOR – PESSOA JURÍDICA

17. Quando se tratar de sociedade por quotas:

- Contrato social e suas alterações, registrados na Junta Comercial;
- Procuração, lavrada em cartório de notas, do(s) representante(s) da empresa que firmará(ão) o contrato (documento necessário somente se a indicação do(s) representante(s) não estiver prevista no contrato social da empresa e/ou em suas alterações);
- CNPJ (antigo CGC/MF); e
- Certificado de regularidade da situação – CRS/FGTS.

18. Quando se tratar de sociedade anônima:

- Ata da assembléia que elegeu a atual Diretoria;
- Estatutos sociais atualizados, publicados no Diário Oficial e certidão de arquivamento na Junta Comercial;
- Procuração, lavrada em cartório de notas, do(s) representante(s) da empresa que firmará(ão) o contrato (documento necessário somente se a indicação do(s) representante(s) não estiver prevista no contrato social da empresa e/ou em suas alterações);
- CNPJ (antigo CGC/MF); e
- Certificado de regularidade de situação - CRS/FGTS.

19. Certidões Negativas, tanto para sociedade anônima quanto para sociedade por quotas, de:

- Ações na Justiça Federal;
- Ações cíveis;
- Ações da Fazenda Estadual e Municipal (Executivos Fiscais);
- Protesto de títulos;
- Certidão de quitação de tributos e contribuições federais;
- Certidão quanto à dívida ativa da União; e
- CND/INSS, com a finalidade da Lei nº 8.212/91.

Obs: Havendo alguma certidão positiva, encaminhar certidão de inteiro teor da ação.

DOCUMENTOS DO IMÓVEL

20. Título de propriedade com o respectivo registro.

21. Certidão dominial vintenária.

22. Certidão negativa de ônus reais, contendo expressamente que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

23. Certidão negativa de IPTU.

Obs: Relativo aos itens 22 e 23 retro, sugerimos, que as mesmas sejam extraídas quando da reunião de todos os demais documentos, tendo em vista que o prazo de validade das mesmas caduca em 30 dias.

24. Cópia do boleto com o registro de pagamento da TCA – Taxa de Cadastro e Avaliação (boleto em anexo).

25. Carta de "Habite-se" e CND/INSS averbadas no Cartório de Registro de Imóveis competente, quando se tratar de imóvel novo.

26. Planta baixa.

27. Opção de compra e venda preenchida de forma correta, completa e legível, bem como datada e assinada pelas partes (modelo em anexo).

28. Declaração negativa de débito de condomínio, quando for o caso (formulário em anexo).

29. Declaração de saldo devedor, se o imóvel for financiado por outro agente financeiro.

30. Procuração, lavrada em cartório de notas, outorgada pelo agente financeiro indicando o(s) seu(s) representante(s) para assinatura do contrato junto à POUPEX, com poderes para liberar a hipoteca (se o imóvel for financiado por outro agente financeiro).

31. Comprovante de pagamento de Foro quando se tratar de imóvel edificado em terreno foreiro.

32. Quando o imóvel for novo, deverá ser encaminhado A.R.T. do engenheiro responsável pela obra.

33. Certidão de quitação da taxa de incêndio, quando se tratar de imóvel localizado na cidade do Rio de Janeiro – RJ.

Obs: O Laudo de Avaliação e Vistoria será providenciado pela Gerência de Engenharia – GEREN, na sede desta APE/POUPEX, após o recebimento da documentação.

OBSERVAÇÕES GERAIS

34. A não observância, pelo(s) proponente(s), das condições e prazos estabelecidos nestas normas, bem como das regras do SFH, acarretará o cancelamento da proposta de financiamento, sem direito a quaisquer indenizações.

35. As normas aqui estipuladas, bem como a documentação relacionada, não excluem outras condições que devam ser satisfeitas, em função das peculiaridades de cada caso.

36. A concessão do financiamento estará condicionada, também, à disponibilidade financeira da POUPEX.

37. Não será devido qualquer ressarcimento das despesas efetuadas pelo(s) proponente(s), caso o financiamento não se concretize.

38. Comprovação de estado civil:

- DIVORCIADO – certidão de casamento com a respectiva averbação;
- SEPARADO JUDICIALMENTE/DESQUITADO – certidão de casamento com a respectiva averbação;
- VIÚVO – certidão de casamento com a respectiva certidão de óbito do cônjuge;
- CASADO – certidão de casamento;
- SOLTEIRO – certidão de nascimento;
- UNIÃO ESTÁVEL – escritura declaratória de união estável e certidão de nascimento de filho do casal, se houver.

39. Quando da utilização de procuração pelo(s) proponente(s) e/ou vendedor(es) deverá ser lavrada em cartório de notas. Caso o instrumento tenha mais de 12 (doze) meses de expedição, deverá estar acompanhado de certidão do respectivo ofício de notas que o lavrou indicando sua validade.

40. Quando o proponente e/ou cônjuge utilizar(em)-se de procuração, deverá constar da mesma poder expreso para comprar e dar o imóvel em hipoteca ou alienação fiduciária, conforme o caso.

41. Todos os documentos apresentados em xerox deverão estar perfeitamente legíveis.

42. Quanto à aceitação de financiamento de casas pré-fabricadas em madeira, esclarecemos que antes de ser aceita a unidade como objeto do seguro habitacional, é necessário apresentação da documentação abaixo indicada, possibilitando a análise e parecer da seguradora:

- Projeto do imóvel;
- Especificação técnica do material utilizado;
- Declaração/atestado de durabilidade do imóvel com ART registrada no CREA e/ou garantia dada pelo construtor;
- Informações sobre a disponibilidade da tecnologia utilizada na construção da unidade residencial em todo o país, de forma a viabilizar uma eventual reposição causada por danos amparados pela apólice habitacional de seguros.

43. Venda de pais para filho: a operação deverá ter anuência dos outros filhos e de seus cônjuges, se for o caso. Além disso, nesta operação deverá ser enviado também documento contendo os dados pessoais/qualificação atualizada das partes envolvidas.

44. Se o imóvel contiver reforma/ampliação, estas deverão estar devidamente averbadas em cartório. Caso contrário, a contratação somente será efetivada após a regularização/averbação da área construída junto ao cartório competente.

45. Ao mutuário, em dia com suas obrigações, é assegurada a realização de amortizações extraordinárias para redução do prazo do financiamento ou do valor das prestações desde que o valor a ser amortizado corresponda, no mínimo, a 10% do valor do saldo devedor do financiamento da época em que se realizar a amortização.

46. A comprovação de alienação de imóvel de propriedade do trabalhador para fins de utilização do FGTS em outra operação deve ser efetuada mediante apresentação da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel constando a referida alienação. Ou seja, a apresentação de contrato de gaveta não comprova a venda/alienação do imóvel.