

## **DOCUMENTOS INDISPENSÁVEIS PARA A NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEIS**

### **DO IMÓVEL**

01. MATRÍCULA DO OFÍCIO PREDIAL ATUALIZADA (com certidão de ônus);
02. CERTIDÃO DE QUITAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS;
03. CERTIDÃO NEGATIVA DE DESAPROPRIAÇÃO;
04. CERTIDÃO DE LAUDÊMIO (para imóveis localizados em área da Marinha, principalmente no Litoral);
05. TRÊS ÚLTIMAS CONTAS DA FORNECEDORA DE ÁGUA E ELETRICIDADE;

### **DOS VENDEDORES**

01. CERTIDÃO NEGATIVA DO DISTRIBUIDOR CÍVEL, INCLUINDO EXECUTIVOS FISCAIS (Estadual e Municipal), FALÊNCIAS E CONCORDATAS;
02. CERTIDÃO NEGATIVA DO DISTRIBUIDOR CRIMINAL;
03. CERTIDÃO NEGATIVA DA JUSTIÇA FEDERAL (Cível e Criminal);
04. CERTIDÃO NEGATIVA DA JUSTIÇA DO TRABALHO;
05. CERTIDÃO NEGATIVA DO DISTRIBUIDOR DE PROTESTO DE TÍTULOS;
06. CERTIDÃO NEGATIVA DA RECEITA FEDERAL;
07. COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA

OBS: Se o vendedor for pessoa jurídica, além destas, se faz necessário a CND do INSS, a certidão de regularidade do FGTS, de quitação de tributos estaduais (ICMS) e o contrato social, para aferição dos poderes e da regularidade da representação, devendo ser apresentadas as mesmas certidões em nome dos sócios.

As certidões acima dizem respeito ao foro da situação do imóvel. Caso os vendedores residam em outro local, deverão ser apresentadas as certidões do local da residência, abrangendo os últimos cinco anos..

Se o atual proprietário tiver adquirido o imóvel em data recente (menos de um ano), todas as certidões deverão ser obtidas também em nome do anterior proprietário.

### **NO CASO DE UNIDADE RESIDENCIAL EM CONDOMÍNIO**

01. BUSCA NO FÓRUM TRABALHISTA E CÍVEL PARA CONSTATAÇÃO DE EVENTUAL EXISTÊNCIA DE AÇÕES CONTRA O CONDOMÍNIO QUE PODERÃO ONERAR O COMPRADOR.

02. DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA OU SÍNDICO (COM ATA DA ASSEMBLÉIA QUE OS ELEGEU), DE QUITAÇÃO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS ATÉ A DATA DE IMISSÃO DA POSSE;

**NO CASO DE IMÓVEL LOCADO**

Apresentação da notificação ao locatário de preferência na aquisição com resposta do desinteresse ou comprovação da inércia e presunção de desistência.

OBS: Constando apontamentos nas certidões, solicitar certidão explicativa (Objeto e pé), para aferição da possibilidade de repercussão ou não sobre o negócio.