

RELACÃO DE DOCUMENTOS

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL OU COMERCIAL - PESSOA FÍSICA

Informações importantes:

- Para permitir uma análise segura e o esclarecimento de eventuais impedimentos no processo de seu financiamento imobiliário, além dos documentos abaixo, outros poderão ser solicitados.
- Todos os documentos deverão ser apresentados na forma original. Quando se tratar de cópia, esta deverá ser autenticada em cartório ou por funcionário do Banco, à vista dos originais.
- Todos os documentos e certidões deverão estar válidos na data de entrega no Banco.
- Serão acolhidos apenas os modelos de formulários e/ou declarações disponibilizados pelo Banco (quando for o caso), não será admitida a utilização de outros.
- Se o comprador ou vendedor (pessoa física) for casado ou declarar que vive em união estável, deverá apresentar os seus documentos e os do seu cônjuge/companheiro(a).
- Em caso de representação por meio de Procuração por Instrumento Público, a procuração deve conter poderes específicos para comprar, hipotecar, alienar fiduciariamente, assinar contratos de compra e venda e financiamento de imóvel, e ser específica para imóvel objeto da transação.
- Para a comprovação do estado civil, apresentar um dos seguintes documentos:
 - Solteiro: Certidão de Nascimento autenticada em cartório;
 - Casado: Certidão de Casamento e Escritura de Pacto Antenupcial registrado na Circunscrição Imobiliária competente, nos seguintes casos:
 - comunhão de bens, após 26.12.1977;
 - comunhão parcial de bens, antes de 26.12.1977;
 - separação de bens a qualquer data;
 - comunhão de aquestos, a partir de 13.01.2003.
 - Separado judicialmente ou divorciado: Certidão de Casamento com averbação;
 - Viúvo: Certidão de Casamento e atestado de óbito do cônjuge.

DOCUMENTOS DO COMPRADOR(ES):

1. Comprovante de Estado Civil (vide “informações importantes”); e
2. Formulário/Declaração:
 - a) Proposta de Financiamento Imobiliário (modelo fornecido pelo Banco);
 - b) Declaração Pessoal de Saúde - DPS;
 - c) Solicitação de Avaliação Física do Imóvel;
 - d) Declaração Positiva ou Negativa de União Estável, para os seguintes estados civis: solteiro, separado judicialmente ou divorciado e viúvo (modelos fornecidos pelo Banco);
 - e) Declaração de Primeira Aquisição Imobiliária, para financiamentos no SFH (modelo fornecido pelo Banco);

Observação: Se o comprador for representado por procurador, apresentar Procuração por instrumento público, junto com o CPF e a identidade do representante (vide “informações importantes”).

DOCUMENTOS DO VENDEDOR – PESSOA FÍSICA:

1. CPF - Cadastro de Pessoa Física (quando não for correntista);
2. Documento de Identidade (quando não for correntista);
3. Comprovante de Estado Civil (vide “informações importantes”);
4. Comprovante de Domicílio Bancário (quando não for correntista);
 - a) Se cliente do Banco – informar agência/conta corrente para crédito na Proposta de Financiamento Imobiliário;
 - b) Se não correntista – apresentar cópia do cabeçalho de um extrato de conta ou uma folha de cheque, para comprovar agência/conta corrente;
5. Certidão da Justiça Trabalhista da jurisdição da residência e de localização do imóvel;
6. Certidões dos Cartórios Distribuidores das comarcas da residência e de localização do imóvel: Cíveis; Executivos Fiscais (Fazenda Pública); Tutela, Curatela e Interdição;
7. Em caso de certidões positivas nos itens 5 e 6, encaminhar a Certidão de Objeto e Pé de cada pendência;

8. Certidões dos Cartórios de Protestos de Títulos e Documentos; e
9. Formulário/Declaração:
 - a) Declaração Positiva ou Negativa de União Estável para os seguintes estados civis: solteiro, separado judicialmente ou divorciado e viúvo (modelos fornecidos pelo Banco);
 - b) Declaração de Homonímia (quando for o caso), pela qual o vendedor afirma que não se referem a sua pessoa e sim a homônimo, o(s) fato(s) ou informação(ões) a respeito do(s) qual(is) se pretenda esclarecer a homonímia, indicando o(s) registro(s) em que se acham consignados (modelo fornecido pelo Banco); e
 - c) Declaração para efeito de alienação de ascendente para descendente nos casos de venda de pai para filho, quando for mais de um filho (modelo fornecido pelo Banco).

Observação: Se o(s) vendedor(es) for(em) representado(s) por procurador, apresentar Procuração por instrumento público, junto com o CPF e a identidade do(s) representante(s) (vide “informações importantes”).

DOCUMENTOS DO VENDEDOR – PESSOA JURÍDICA:

1. CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica;
2. Comprovante de Domicílio Bancário;
 - a. Se cliente do Banco – informar agência/conta corrente para crédito na Proposta de Financiamento Imobiliário;
 - b. Se não correntista – apresentar cópia do cabeçalho de um extrato de conta ou uma folha de cheque, para comprovar agência/conta corrente;
3. Contrato Social ou Estatuto, no caso de S.A., juntamente com suas respectivas alterações devidamente registradas no competente órgão de registro;
4. Certidão Simplificada da Junta Comercial [prazo de validade 30 dias] ou Declaração de Última Alteração Contratual ou Estatutária;
5. Ata de eleição do(s) representante(s) legal(is), no caso de S.A., devidamente registrada no competente órgão de registro);

6. Declaração, com indicação e qualificação dos representantes que irão assinar pela empresa, com a cópia do documento de identidade e CPF;
7. Certidão da Justiça Trabalhista da jurisdição da sede da empresa e de localização do imóvel;
8. Certidões dos Cartórios Distribuidores das comarcas da sede da empresa e de localização do imóvel: Cíveis; Executivos Fiscais (Fazenda Pública) - estaduais e municipais; e Falências e Concordatas;
9. Em caso de certidões positivas nos itens 6 e 7, encaminhar a Certidão de Objeto e Pé de cada pendência; e
10. Certidões dos Cartórios de Protestos de Títulos e Documentos.

DOCUMENTOS DO IMÓVEL:

1. Certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente;
2. Ficha de matrícula atualizada contendo todos os registros e averbações;
3. Certidão Negativa de Tributos Municipais, contemplando o IPTU/TPL;
4. Certidão de quitação de taxa de incêndio (exigida nos municípios do Estado do Rio de Janeiro);
5. Para imóveis foreiros:
 - Prova do Aforamento e o último comprovante de pagamento do foro.
 - Foreiro à União: Certidão expedida pelo Serviço de Patrimônio da União [SPU] e o último comprovante de pagamento do foro.
6. Formulário/Declaração: Opção de Compra e Venda, referente à aquisição do imóvel (modelo fornecido pelo Banco) - só será aceito o formulário disponibilizado pelo Banco, não sendo possível sua substituição por documento similar.

DOCUMENTOS PARA UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DO FGTS:

1. Carteira de Trabalho e previdência Social (CTPS) - folhas de identificação civil e do(s) contrato(s) de trabalho;
2. Comprovante de Residência;

3. Extrato atualizado do FGTS, emitido nas Agências da CEF – Caixa Econômica Federal, no guichê do trabalhador;
4. Declaração Completa de Imposto de Renda (IRPF) com o recibo/comprovante de entrega, ou Declaração Anual de Isento (DAI), conforme legislação vigente;
5. Formulário/Declaração:
 - a) Autorização para Movimentação de Conta Vinculada - AM/FGTS, com firma reconhecida em cartório ou por funcionário do Banco (modelo fornecido pelo Banco).
 - b) Declaração de Domicílio Profissional (modelo fornecido pelo Banco) - (dispensado no caso de funcionário do BB).