



O GRANDE CHECKLIST - COMPRA DE IMÓVEL

DOCUMENTOS DO IMÓVEL

1. Matrícula
2. Matrícula da Garagem
3. Certidão de dados cadastrais imóvel
4. Certidão de tributos mobiliários emitidos pela Prefeitura
5. Certidões de taxas municipais - estaduais
6. Certidão de foro laudêmio - vide SPU ou Prefeitura, conforme o caso
7. Declaração da administradora do condomínio
8. Uso e ocupação do solo
9. Laudo cautelar engenharia

2. Documentos para Imóveis rurais

1. CAR estadual e federal
2. CCIR (cadastro imóvel rural - INCRA)
3. Certidão NIRF (Receita Federal)
4. Certidão infrações ambientais - Prefeitura-IBAMA-CETESB



5. Certidão

6. Georreferenciamento na matrícula

Todos os negócios com imóveis rurais necessitam de assistência de engenheiro florestal, verificação da obediência às regras ambientais, que mudam muito conforme a área.

3. Documentos para imóveis em construção

1. Registro de incorporação

2. Registro de loteamento

4. Documentos para imóveis comerciais

1. Certidão de uso e ocupação do solo

2. Certidão de serviços

Todas as aquisições mais complexas de imóveis comerciais precisam de supervisão de arquiteto

5. Documentos do vendedor

1. Certidão dos distribuidores cíveis em geral (incluindo ações cíveis e de família, executivos fiscais estaduais e municipais);

2. Certidão dos distribuidores criminais (estaduais e federais)

3. Certidão dos distribuidores cíveis – Pedidos de Falência, Concordatas. Recuperações Judiciais e Extrajudiciais



4. Certidão de execuções criminais – SAJ (estaduais e municipais)
5. Certidão de execuções criminais - SIVEC (estaduais e municipais)
6. Certidão Negativa de Débitos Tributários Não Inscritos emitida pela Secretaria da Fazenda
7. Certidão negativa de débitos tributários da Dívida Ativa do Estado
8. Certidão Negativa de Débitos Tributários Receita Federal
9. Certidão Negativa de Débitos Tributários Prefeitura (principais cidades de domicílio)
10. Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Mobiliários
11. Certidão de distribuição de ações cíveis, fiscais e criminais expedidas pela Justiça Federal de primeira grau e Tribunal Regional Federal
12. Certidão negativa dos cartórios de protesto, período de 05 (cinco) anos
13. Certidão de Ação Trabalhista em tramitação
14. Certidão negativa de débitos trabalhistas CNDT emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho
15. Certidão de Débitos Relativos à Dívida Ativa da União expedida pela PGFN e RFB
16. Pesquisa de titularidade de empresas na Jucesp
17. Pesquisa da titularidade de empresas Cartórios (CDT)
18. Certidão de nascimento ou casamento
19. Cartão CNPJ
20. Certidão FGTS - CRF

CHECKLIST - MATRÍCULA

1. A matrícula está no nome do proprietário?
2. O quão recente é a matrícula?
3. Existem penhoras, indisponibilidades, ações?
4. Essas restrições foram levantadas?
5. Existe risco de lesão (4 anos)?
6. Consultar, se possível, o tabelião de notas e o de imóveis sobre escrituras
7. Como está a matrícula da garagem ou de imóveis com matrículas separadas?
8. O número do CAR e as averbações estão corretas?
9. Existem servidões na matrícula?
10. Existe cláusula de inalienabilidade?
11. Existe usufruto inscrito?
12. Existe cláusula de inalienabilidade?
13. Existem coordenadas georreferenciadas (imóvel rural)?

A existência de restrições na matrícula não impede necessariamente o negócio, mas precisa de avaliação de risco por advogado especialista

CHECKLIST PESSOAS DA MATRÍCULA

1. Verificar situação das pessoas anteriores arroladas matrícula (10 anos no mínimo)

CHECKLIST - IPTU e TRIBUTOS

1. Consultar IPTU
2. Consultar taxas
3. Consultar cadastro da prefeitura

CHECKLIST - OBRIGAÇÕES DO IMÓVEL

1. Consultar IPTU
2. Consultar dívida ativa
3. Consultar cadastro da prefeitura
4. Consultar restrições CARF-ambientais-multas
5. Consultar restrições CCIR-ITR
6. Consultar SPU-foro-laudêmio
7. Consultar condomínio e pegar declaração do síndico
8. Consultar ações do condomínio
9. Consultar INSS-PGFN do condomínio
10. Verificar tombamento e desapropriação

CHECKLIST - REGULARIDADE FÍSICA

1. Verificar se construção está averbada na matrícula



2. Fazer laudo cautelar com engenheiro
3. Verificar TODO o cadastro do imóvel
4. Verificar risco físico da localização do imóvel

CHECKLIST - VENDEDOR

1. Verificar casamento vendedor
2. Verificar escritura de união estável do vendedor
3. Verificar ações com certidões do vendedor e cônjuge/companheiro - cível, criminal, trabalhista e tributário
- 4 . Verificar ações das empresas que o vendedor é sócio.

CHECKLIST- CORRETOR

1. Verificar corretor no CRECI
2. Verificar antecedentes criminais corretor e imobiliária