

DO CRÉDITO, SUA UTILIZAÇÃO E AQUISIÇÃO DO BEM MÓVEL, IMÓVEL OU SERVIÇO

59 - A **ADMINISTRADORA** deverá colocar à disposição do **CONTEMPLADO** o crédito respectivo, vigente na data da A.G.O., até o 3º (terceiro) dia útil que se seguir.

59.1 - O valor do crédito, enquanto não utilizado pelo **CONTEMPLADO**, deverá permanecer depositado em conta vinculada e será aplicado financeiramente na forma estabelecida pelo Banco Central do Brasil, autarquia responsável pela normatização, coordenação, supervisão, fiscalização e controle das atividades do Sistema de Consórcio, nos termos do artigo 6º da Lei nº 11.795/2008.

60- A utilização do crédito, quando for o caso, ficará condicionada à apresentação das garantias estabelecidas nos itens 73 a 80 - DAS GARANTIAS PARA UTILIZAR O CRÉDITO e dos documentos listados no Anexo II deste **REGULAMENTO**, cabendo à **ADMINISTRADORA**, a fim de garantir a segurança e equilíbrio financeiro do **GRUPO**, fazer a análise de risco de crédito do **CONSORCIADO**.

60.1- A **ADMINISTRADORA** liberará o crédito somente aos **CONSORCIADOS** que não estejam com restrições cadastrais e que apresentem capacidade de pagamento compatível com o crédito a ser contratado, com renda líquida de, no mínimo, três vezes o valor da prestação mensal ideal, bem como a idoneidade dos vendedores do bem ou serviço e do próprio bem ou serviço a ser adquirido com o crédito.

60.1.1 – A **ADMINISTRADORA** fará idêntica análise de crédito do cônjuge ou convivente (união estável), quando for o caso, que também não poderá ter restrições cadastrais para que seja liberado o crédito do **CONSORCIADO**.

60.2- Ao **CONSORCIADO** que não satisfazer as condições cadastrais e capacidade de pagamento, fica assegurada a contemplação e, no momento em que reunir as condições exigidas pela **ADMINISTRADORA**, o seu crédito será liberado, atendidas as demais disposições do presente **REGULAMENTO**, especialmente a manutenção em dia do pagamento das parcelas.

60.1- A Administradora liberará o crédito somente aos **CONSORCIADOS** que não estejam com restrições cadastrais e que apresentem capacidade de pagamento compatível

com o crédito a ser contratado, bem como a idoneidade dos vendedores do bem ou serviço e do comprador,

60.2- Ao **CONSORCIADO** que não satisfazer as condições cadastrais e capacidade de pagamento, fica assegurada a contemplação e, no momento em que reunir as condições exigidas pela **ADMINISTRADORA**, o seu crédito será liberado.

61 - O CONSORCIADO CONTEMPLADO poderá utilizar o crédito para adquirir o bem ou serviço referenciado no Contrato ou outro, conforme dispõe o item 63, de valor igual, inferior ou superior ao do originalmente indicado neste **REGULAMENTO** e condicionado ao atendimento neste disposto, especialmente ao valor do bem e às garantias oferecidas.

62 - A aquisição de bem ou serviço fica condicionada à prévia autorização da **ADMINISTRADORA**. O **CONSORCIADO**, após definir o bem ou serviço pretendido, deverá solicitar à **ADMINISTRADORA** a referida autorização, informando a descrição do bem ou serviço, preço e vendedor ou fornecedor.

63 - O CONTEMPLADO poderá utilizar o crédito para adquirir de fornecedor, vendedor ou prestador de serviço que melhor lhe convier, desde que em município onde a **ADMINISTRADORA** opere ou, se autorizado, em município diverso:

I - veículo automotor, aeronave, embarcação, máquinas e equipamentos, se o Contrato estiver referenciado em qualquer bem mencionado neste inciso;

II - qualquer bem móvel ou conjunto de bens móveis, novos, excetuados os referidos no inciso I, se o Contrato estiver referenciado em bem móvel ou conjunto de bens móveis não mencionados naquele item;

III - qualquer bem imóvel construído ou na planta, inclusive terreno, ou ainda optar por construção ou reforma, se o Contrato estiver referenciado em bem imóvel;

IV - serviço, se o Contrato estiver referenciado em serviço de qualquer natureza;

V - a critério da **ADMINISTRADORA**, adquirir o bem imóvel vinculado a empreendimento imobiliário, na forma prevista neste **REGULAMENTO**, se assim estiver referenciado.

63.1 - O CONSORCIADO CONTEMPLADO pode optar pela quitação total do financiamento de sua titularidade, sujeito à prévia anuência da **ADMINISTRADORA** e do

Agente Financeiro, nas condições previstas neste **REGULAMENTO**, de bens e serviços possíveis de serem adquiridos por meio do crédito obtido.

63.2 - Para efeito do disposto no subitem 63.1, o **CONSORCIADO** comunicará a sua opção à **ADMINISTRADORA**, formalmente, devendo constar nessa comunicação a identificação completa do **CONSORCIADO**, **GRUPO** e cota, agente financeiro, características do bem ou serviço objeto do financiamento e as condições de quitação acordadas entre o **CONTEMPLADO** e o agente financeiro, contendo especialmente o valor e vencimento. A comunicação de que trata o presente item deverá ainda acompanhar a cópia do respectivo Contrato de financiamento e outros documentos pertinentes.

63.3 - A utilização do crédito, pelo **CONSORCIADO CONTEMPLADO**, para quitar financiamento de sua titularidade dependerá do atendimento das condições estabelecidas neste **REGULAMENTO**, especialmente as garantias oferecidas e as condições estabelecidas pelo agente financeiro.

64 - Quando se tratar de plano do segmento de bens imóveis e o **CONTEMPLADO** optar pela construção, poderá destinar valor para aquisição do terreno sobre o qual será construído o imóvel. Todavia, deverá destinar valor suficiente à construção integral da obra, conforme cronograma econômico-financeiro.

64.1- Quando o **CONTEMPLADO** optar pela construção, reforma ou aquisição do imóvel na planta, terá os valores correspondentes ao seu crédito liberados em parcelas, após o registro na matrícula do imóvel do respectivo Instrumento de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia ou de Hipoteca em 1º grau, do terreno ou imóvel, a favor da **ADMINISTRADORA**, conforme a execução do cronograma econômico-financeiro da obra, após vistoria prévia, com observância do disposto na letra “m”, do item 21.

64.2- Na hipótese do **CONSORCIADO** optar pela construção ou reforma de prédio, sem prejuízo do disposto no subitem 64.1, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada a reter no mínimo de 10% (dez por cento) do total do crédito até a apresentação da Certidão Negativa de Débito, fornecida pela autoridade previdenciária competente e necessária para a averbação da construção ou reforma junto à matrícula do respectivo imóvel. Se não ocorrer o pagamento da contribuição previdenciária até 90 (noventa) dias após a emissão da Certidão Habite-se pela Prefeitura Municipal, poderá a **ADMINISTRADORA** fazê-lo, por conta do **CONSORCIADO**, devendo ele fornecer todos os documentos necessários. As diferenças apuradas serão lançadas em crédito ou débito do **CONSORCIADO**. Se for

débito, será incluído na próxima parcela para fins de pagamento no mesmo vencimento. Em caso de crédito, serão liberados de conformidade do presente **REGULAMENTO**.

64.3 - O período de construção corresponderá ao tempo não inferior a 4 (quatro) meses e não superior a 18 (dezoito) meses. Já o período de reforma e/ou ampliação corresponderá ao tempo não inferior a 1 (um) mês e não superior a 6 (seis) meses.

65 - Quando se tratar de plano do segmento de bens ou conjunto de bens móveis, o **CONSORCIADO** poderá utilizar o crédito para adquirir o bem referenciado no Contrato ou outro pertencente a segmento descrito nos incisos I e II, item 63, novo ou usado, de fabricação nacional ou estrangeira, observadas no mínimo as seguintes condições:

a- emissão de Nota Fiscal de Venda por pessoa jurídica ou cópia da Autorização para Transferência de Veículo, constante do Certificado de Registro de Veículo, quando for o caso.

b- caso o **CONSORCIADO** desejar adquirir um veículo usado, deverá comprovar que o bem encontra-se em perfeitas condições de conservação e uso; o valor venal do bem deve ser, no mínimo, igual ao saldo devedor do consórcio na data do efetivo pagamento do crédito ao fornecedor, limitado ao período de pesquisa pelas tabelas FIPE (www.fipe.com.br) e/ou MOLICAR (www.molicar.com.br), anuído pela **ADMINISTRADORA**.

c- expedição por parte do emitente da respectiva Nota Fiscal (quando for o caso), de Certificado de Garantia de Funcionamento pelo prazo mínimo de 3 (três) meses.

66- O **CONSORCIADO** poderá utilizar o crédito para adquirir o serviço ou conjunto de serviços referenciados no Contrato pertencente ao segmento descrito no inciso III, do item 63, observados no mínimo os seguintes documentos:

a- Contrato com a instituição ou profissional prestador dos serviços que pretende utilizar;

b- Emissão de Nota Fiscal de prestação de serviço, quando pessoa jurídica ou recibo de pagamento idôneo, quando pessoa física.

67 - Se o valor do bem ou serviço a ser adquirido for superior ao valor do crédito, o **CONTEMPLADO** deverá pagar a diferença diretamente ao vendedor ou fornecedor.

68 - Caso o bem ou serviço a ser adquirido seja de valor inferior ao crédito e superior ao saldo devedor do plano, o **CONTEMPLADO**, a seu critério, poderá destinar a respectiva diferença para:

I - pagamento de obrigações financeiras, vinculadas ao bem ou serviço, observado o limite total de 10% (dez por cento) do valor do crédito objeto da contemplação, relativamente às despesas com transferência de propriedade, tributos, registros cartoriais, instituições de registro e seguros;

II - quitação das prestações vincendas, conforme estabelecido neste **REGULAMENTO**;

III - devolução do crédito em espécie ao **CONSORCIADO** quando suas obrigações financeiras com o **GRUPO** estiverem integralmente quitadas, ou seja, lhe será restituída em espécie de imediato, limitado a 30% (trinta por cento) deste crédito.

69 - Ao **CONSORCIADO** que, após a contemplação, tiver pago com recursos próprios importância para a aquisição do bem ou serviço é facultado receber esse valor em espécie até o montante do crédito, observando-se as disposições estabelecidas nos itens 73 a 80 - DAS GARANTIAS PARA UTILIZAR O CRÉDITO, devidamente comprovada.

70-O crédito não poderá ser utilizado, sob hipótese alguma, para pagamento de bens e serviços diversos daqueles que estejam referenciados no Contrato, assim, também compreendida as despesas ou indenizações de qualquer espécie.

71 - Após 180 (cento e oitenta) dias da contemplação, o **CONSORCIADO** poderá requerer a conversão do crédito em dinheiro, desde que pague integralmente seu saldo devedor.

DA INDICAÇÃO DO BEM OU SERVIÇO A SER ADQUIRIDO

72 - O **CONTEMPLADO** comunicará a sua opção por um bem ou serviço à **ADMINISTRADORA**, formalmente, da qual deverá constar:

I - a identificação completa do **CONTEMPLADO** e do fornecedor do bem ou prestador do serviço, com endereço e número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF/MF) ou do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ/MF);

II - as características do bem ou serviço, objeto da opção e as condições de pagamento, acordadas entre o **CONTEMPLADO** e o fornecedor do bem ou prestador do serviço.

DAS GARANTIAS PARA UTILIZAR O CRÉDITO

73 - As garantias iniciais em favor do **GRUPO** devem recair sobre o bem adquirido por meio do **CONSÓRCIO**, admitindo-se garantias reais ou pessoais, sem vinculação ao bem referenciado, no caso de **CONSÓRCIO** de serviço, ou quando, na data de utilização do crédito, o bem estiver sob produção, incorporação ou situação análoga definida pelo Banco Central do Brasil e aceita pela **ADMINISTRADORA**.

74 - No caso de **CONSÓRCIO** de bem imóvel, é facultado à **ADMINISTRADORA** aceitar em garantia outro imóvel de valor suficiente para assegurar o cumprimento das obrigações pecuniárias do contemplado em face do **GRUPO**.

75 - Para atendimento do disposto acima, a **ADMINISTRADORA** exigirá o atendimento de todas as condições estipuladas no presente **REGULAMENTO**, especialmente quanto à apresentação da documentação pessoal e do bem ou serviço que o **CONSORCIADO** pretende adquirir, bem como a averbação ou registro das garantias nos órgãos competentes, que poderá ser através de hipoteca ou alienação fiduciária.

76 - Em se tratando de bem(ns) imóvel(is) dado(s) em garantia, este(s) deverá(ão) ser mantido(s) seguro(s), durante toda vigência do Contrato, contra incêndio e fenômenos da natureza, nos termos da(s) apólice(s) contratada(s) pela **ADMINISTRADORA** e com cláusula beneficiária a favor desta. A cobertura deverá iniciar após a conclusão da obra (quando for o caso), liberação integral do crédito e aceitação do risco pela seguradora.

76.1 - O(s) bem(ns) deverá(ão) ser(em) seguro(s) no seu valor venal, com atualização anual, por índice que melhor refletir o seu valor de mercado ou, se a **ADMINISTRADORA** assim o entender, com base em laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado.

76.2 -Excepcionalmente, levando em consideração as garantias do Contrato e os interesses do **GRUPO**, poderá a **ADMINISTRADORA** contratar outra modalidade de seguro ou cobertura de outros riscos. Por outro lado, poderá a **ADMINISTRADORA**, sob o mesmo fundamento, dispensar contratação do seguro de que trata este item.

76.3 -A Seguradora poderá solicitar do **CONSORCIADO e do(s) imóvel(is) a ser(em) segurado(s)**, documentos complementares, necessários para um melhor exame do(s) risco(s) proposto(s).

76.4 -Os Contratos de seguros, cujas propostas tenham sido recepcionadas, terão seu início de vigência a partir da data desta recepção da proposta pela Seguradora, além do respectivo pagamento do prêmio.

76.5 - Ocorrendo a recusa da proposta de seguro pela Seguradora e tendo o **CONSORCIADO** eventualmente pago algum valor a este título, ele será restituído ao proponente, mediante abatimento no saldo devedor da(s) cota(s), no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da ciência.

76.6 -Não é válida a presunção de que a **ADMINISTRADORA** tenha conhecimento de fato ou circunstância que não conste dos documentos fornecidos, nem daqueles que não tenham sido comunicados posteriormente, na forma estabelecida nestas condições.

77 - Adicionalmente às exigências estabelecidas nos itens anteriores, a **ADMINISTRADORA** poderá exigir, na salvaguarda dos interesses do grupo e atendendo as normas do Banco Central, garantias complementares proporcionais ao valor do saldo devedor que atendam todas as disposições referenciadas neste **REGULAMENTO**, a saber:

I - outro bem ou garantia;

II - fiança de pessoa idônea;

III – devedor solidário;

IV - avalista;

V - fiança bancária;

VI - seguro de quebra de garantia, se contratado;

VII - outro título de crédito ou outra forma de garantia.

77.1 - Estão impedidos de serem fiadores e devedores solidários: o cônjuge ou convivente, independente do regime de casamento ou da união estável, a pessoa absoluta ou relativamente incapaz ou que tenha algum impedimento legal; indivíduo que esteja com restrições cadastrais; menores de 18 (dezoito) anos.

78 - As garantias poderão ser substituídas mediante prévia autorização da ADMINISTRADORA.

79 - A ADMINISTRADORA disporá de 15 (quinze) dias úteis para apreciar a documentação relativa às garantias exigidas, contados de sua entrega pelo **CONTEMPLADO.**

79.1 - As exigências feitas pela **ADMINISTRADORA** para aceitação da garantia, assim como sua recusa, são soberanas e têm por objetivo a defesa dos interesses do **GRUPO.**

80 - A ADMINISTRADORA deverá ressarcir o **GRUPO** em eventual prejuízo decorrente de aprovação de garantias insuficientes, prestadas pelo **CONSORCIADO** para utilizar o crédito ou para substituir a garantia já prestada, bem como de liberação de garantias sem o pagamento integral do débito.

ANEXO II – DOCUMENTOS PARA CADASTRO

1- O presente anexo, mencionado no item 60 e em 81.1, do **REGULAMENTO GERAL PARA FORMAÇÃO E FUNCIONAMENTO DE GRUPOS DE CONSÓRCIO REFERENCIADO EM BEM MÓVEL, IMÓVEL E SERVIÇOS**, do qual é parte integrante, refere-se aos documentos cadastrais a serem apresentados pelo **CONSORCIADO** quando da contemplação, bem como os relativos ao vendedor e do imóvel a ser adquirido, quando for o caso.

2- Os documentos referentes ao cadastro do **CONSORCIADO** e de seu cônjuge, de for o caso, bem como os relativos ao vendedor, ao bem ou ao serviço, que deseja adquirir, deverão ser entregues à **ADMINISTRADORA** a partir da data da contemplação.

3- A **ADMINISTRADORA** poderá, a seu critério, incluir outros documentos na relação abaixo, bem como solicitar a complementação e/ou esclarecimentos que entender cabíveis para fins de liberação de crédito, sempre na defesa dos interesses do **GRUPO**.

PESSOA FÍSICA e/ou FIADOR(ES)/DEVEDOR(ES) SOLIDÁRIO(S)

- Cópia autenticada do CPF;
- Cópia autenticada da Cédula de identidade Civil;
- Última declaração de Imposto de Renda, incluindo o anexo (declaração de bens);
- Comprovante de rendimento atualizado dos últimos 3 (três) meses, juntamente com cópia autenticada do Contrato de Trabalho, atualizado;
- Extrato da Conta Vinculada do FGTS;
- Comprovante de atividade, se autônomo;
- Certidão atualizada de nascimento ou de Casamento;
- Se casado pelo regime de comunhão Universal de bens ou separação convencional de bens, após dezembro de 1977, juntar cópia autenticada do "Pacto Antenupcial" devidamente registrado;
- Comprovante de endereço;
- Declaração do estado civil - com firma reconhecida por autenticidade e subscrita por duas testemunhas idôneas;
- Ficha cadastral devidamente preenchida.

CERTIDÕES

- CND - Certidão Negativa de Débito, fornecida pelo INSS onde se localiza a sede da empresa, se proprietário/sócio;
- CND da receita federal a ser obtida nas agências da receita federal ou nas delegacias da Receita Federal em nome do **CONSORCIADO, FIADOR(ES)/DEVEDOR(ES) SOLIDÁRIO(S)** e também da empresa, se proprietário/sócio;
- CND de Tributos Estaduais;
- Certidão Negativa de Protesto de Títulos Cambiais, inclusive dos sócios ou diretores, se diverso da empresa;
- Certidão Negativa da Justiça Federal da circunscrição da sede da empresa;
- CNDT da Justiça do Trabalho, pelo período de 05 (cinco) anos, inclusive dos sócios e diretores da empresa ou da sociedade;
- Certidão Simplificada da Junta Comercial, que comprove os poderes de representação com indicação de representantes legais;
- Das distribuições cíveis em geral, falência e execuções fiscais, inclusive dos sócios e diretores pelo período de 10 (dez) anos, a ser obtida no Fórum da cidade da sede da empresa domicílio dos sócios e diretores, se diverso da empresa;
- Se o **CONSORCIADO** e/ou sua esposa for titular de firma individual, deverá apresentar as Certidões acima referidas em nome da empresa.

PESSOA JURÍDICA

- Contrato social, se limitada, e estatuto social, se S.A. e respectivas alterações e consolidações, atualizadas de acordo com legislação vigente (cópia autenticada);
- Comprovante de inscrição no CNPJ;
- Balanço patrimonial e demonstração de resultados dos últimos exercícios;
- Balancete atualizado;
- Cópia da última declaração do imposto de renda – IRPJ;
- Relação de faturamento dos últimos 12 meses;
- Ficha cadastral devidamente preenchida;

- **DOS SÓCIOS:** cópia autenticada do CPF;
- Cópia autenticada da Cédula de identidade Civil;
- Comprovante de endereço.

CERTIDÕES

- Certidão Negativa de débito-CND, fornecida pelo INSS onde se localiza a sede da empresa;
- CND da Receita Federal a ser obtida nas respectivas agências ou delegacias da Receita Federal;
- CND da fazenda estadual - área administrativa, constando a finalidade a que se destina;
- Certidão Negativa de Protesto de Títulos Cambiais;
- Certidão Negativa da Justiça Federal da circunscrição da sede da empresa;
- CNDT da Justiça do Trabalho, pelo período de 05 (cinco) anos, inclusive dos sócios e diretores da empresa ou da sociedade;
- Simplificada e atualizada da junta Comercial, que comprove os poderes de representação com indicação de representantes legais;
- Das distribuições cíveis em geral, falência e execuções fiscais, inclusive dos sócios e diretores pelo período de 10 (dez) anos, a ser obtida no Fórum da cidade da sede da empresa domicílio dos sócios e diretores, se diverso da empresa.

VENDEDOR DO IMÓVEL (PESSOA FÍSICA)

- Cópia autenticada do CPF;
- Cópia autenticada da Cédula de identidade Civil;
- Certidão atualizada de nascimento ou de casamento;
- Se casado pelo regime de comunhão Universal de bens ou separação convencional de bens, após dezembro de 1977, juntar cópia autenticada do "Pacto Antenupcial" devidamente registrado;
- Comprovante de endereço;

- Declaração do estado civil - com firma reconhecida por autenticidade e subscrita por duas testemunhas idôneas;
- Dados da conta corrente bancária onde será depositado o valor da venda do bem.

CERTIDÕES

- Certidão Negativa de Débito – CND, do(s) distribuidor(es) cível(is) e de execuções fiscais, inclusive do cônjuge, se o vendedor for casado, pelo período de 10 (dez) anos, a ser obtida no Fórum na cidade de domicílio do vendedor. Se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora, a ser fornecida pelo cartório do respectivo local do imóvel;
- Certidão Negativa de Protestos, inclusive do cônjuge se casado, pelo período de 05 (cinco) anos junto ao cartório de protesto de seu domicílio; e se nele residente por período inferior, também do domicílio anterior;
- CND de ações e execuções (cíveis e criminais), da justiça federal, inclusive as do cônjuge;
- CND da Receita Federal a ser obtida na Receita Federal, inclusive do cônjuge;
- Caso o vendedor possua o imóvel a menos de 01 (um) ano contado do registro do título aquisitivo, apresentar as mesmas certidões em nome do proprietário anterior;
- CNDT da Justiça do Trabalho, pelo período de 05 (cinco) anos, inclusive dos sócios e diretores da empresa ou da sociedade;
- Se o Consorciado e/ou sua esposa for titular de firma individual, deverá apresentar as Certidões acima referidas em nome da empresa;
- Tendo o vendedor seu nome alterado em virtude do casamento, separação ou divórcio, apresentar as certidões acima com os dois nomes. Se o domicílio do vendedor for diverso ao do local do imóvel, as certidões acima deverão ser requeridas também na cidade onde o imóvel esteja localizado;
- Dados da contacorrente bancária onde será depositado o valor da venda do bem.

VENDEDOR DO IMÓVEL (PESSOA JURÍDICA)

- Contrato social, se limitada, e estatuto social, se S.A. e, respectivas alterações e consolidações, atualizadas de acordo com legislação vigente; (cópia autenticada);
- Comprovante de inscrição no CNPJ;
- Dados da conta corrente bancária onde será depositado o valor da venda do bem;
- Ficha cadastral devidamente preenchida;
- **DOS SÓCIOS:** Cópia autenticada do CPF;
- Cópia autenticada da Cédula de identidade Civil;
- Comprovante de endereço.

CERTIDÕES

- Certidão Negativa de Débito - CND - fornecida pelo INSS onde se encontra localizada a sede da empresa;
- CND da Receita Federal na qual deverá constar a finalidade para a venda ou oneração do bem imóvel;
- CND da fazenda estadual - área administrativa, constando a finalidade para a venda ou oneração de bens imóveis;
- Certidão Negativa expedida pelos distribuidores cíveis em geral, falência e execuções fiscais, inclusive dos sócios e diretores pelo período de 10 (dez) anos, a ser obtida no fórum da cidade onde se localiza a sede da empresa vendedora do imóvel; se nesta certidão constar alguma distribuição, deverá ser obtida certidão esclarecedora, fornecida pelo respectivo cartório;
- Certidão Negativa da justiça federal (ações e execuções) cíveis e criminais, inclusive dos sócios ou diretores da empresa ou da sociedade;
- Certidão Negativa da justiça do trabalho, pelo período de 05 (cinco) anos, inclusive dos sócios e diretores da empresa ou da sociedade;
- Certidão Negativa de protesto, inclusive dos sócios ou diretores da empresa, pelo período de 05 (cinco) anos junto ao cartório de protestos da sede da vendedora;
- Certidão Simplificada e atualizada da junta comercial, que comprove os poderes de representação com indicação de representantes legais;

- Se a sede da empresa vendedora for diversa do local do imóvel, as certidões devem ser requeridas também no local onde o imóvel esteja localizado;
- No caso da empresa vendedora possuir menos de 01 (um) ano, contado do registro do título aquisitivo, devem ser apresentadas as mesmas certidões em nome do proprietário anterior;
- Caso o imóvel objeto da venda integrar o Ativo Circulante da empresa vendedora, deve ser apresentada uma declaração assinada, com firma reconhecida, pelo contador desta juntamente com o sócio administrador, comprovando tal situação.

DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Termo de Opção de Compra e Venda, assinado pelas Partes com firma reconhecida por autenticidade;
- Certidão atualizada da matrícula do imóvel, com todos os registros e averbações, especialmente das construções e acessões, bem como a localização do imóvel;
- Cópia da escritura pública de compra e venda em que o vendedor figura adquirente, quando necessário;
- Certidão vintenária da matrícula do imóvel. Caso o imóvel esteja registrado em circunscrição imobiliária há menos de vinte anos, requerer também a certidão de ônus na circunscrição anterior;
- Certidão Negativa de Ônus, ações reais e pessoais reipersecutórias;
- Certidão Negativa de tributos, fornecida pela prefeitura municipal do local do imóvel, com a expressa menção do imóvel na certidão;
- Se o imóvel for apartamento, é necessário obter a certidão de quitação de despesas condominiais, junto ao síndico do edifício ou empresa responsável pela administração do condomínio, com firma reconhecida e cópia autenticada da ata da assembleia em que o mesmo foi eleito;
- Formulário em branco da guia do ITBI;
- Uma via original dos Projetos de Construção completos (plantas), inclusive o memorial descritivo, da obra aprovada por todos os órgãos públicos competentes;
- Fotografia atualizada do imóvel;
- Matrícula (CEI) da construção junto ao INSS, quando superior a 70m²;

- Cronograma físico-financeiro da obra, assinado pelo engenheiro responsável, detalhando o período da obra, gastos e etapas que serão efetuadas.

DOCUMENTOS DO IMÓVEL RURAL

- Certidão atualizada da matrícula do imóvel e, quando necessário, cópia da escritura pública de compra e venda em que o vendedor figura adquirente;
- Certidão vintenária da matrícula do imóvel. Caso o imóvel esteja registrado na circunscrição imobiliária há menos de vinte anos, requerer também a certidão de ônus na circunscrição anterior;
- Certidão Negativa de Ônus, ações reais e pessoais reipersecutórias;
- Certidão Negativa de tributos, fornecida pela prefeitura municipal do local do imóvel, com a expressa menção do imóvel na certidão;
- Cinco últimos comprovantes de pagamento do ITR do imóvel;
- Certidão Negativa de Débitos relativos ao ITR, expedida pela Receita Federal;
- Certidão Negativa de Débitos e/ou pendências ambientais;
- Certificado de Cadastro do Imóvel Rural no INCRA – CCIR;
- Certidão Negativa de Débito do Ministério do Meio Ambiente/IBAMA;
- Formulário em branco da guia do ITBI;
- Uma via original dos Projetos de Construção completos (planta), inclusive o memorial descritivo, da obra por todos os órgãos públicos competentes;
- Fotografia atualizada do imóvel;
- Matrícula (CEI) da construção junto ao INSS, quando superior a 70m², quando construção;
- Cronograma físico-financeiro da obra, assinado pelo engenheiro responsável, detalhando o período da obra, gastos e etapas que serão efetuadas;
- Termo de Opção de Compra e Venda, assinado pelas Partes com firma reconhecida por autenticidade.

Registro de Títulos e Documentos		Estado: RS	Cidade: Dois Irmãos
Nº. do registro: 9.192	Livro: B93 - Folhas:42 à 74	Data: 17/09/2015	