



## RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA ANÁLISE DA GARANTIA IMOBILIARIA

**(NÃO SERÁ ACEITA DOCUMENTAÇÃO INCOMPLETA PARA INICIAR ANÁLISE CREDITÍCIA)**

Após a análise da documentação apresentada, se necessário, será solicitada documentação complementar;

### DADOS PARA CADASTRO DE PRÉ ANÁLISE

Taxa PRÉ ou PÓS:
Sistema de amortização SAC ou TP:
Valor do Imóvel:
Valor do credito solicitado:
Prazo desejado:
Imóvel está alienado (sim ou não)? Caso positivo informar a instituição (credor atual): e valor exato do saldo devedor:
Tipo de imóvel (residencial, comercial ou misto):
Imóvel averbado (sim, não, parcialmente): Caso não esteja averbado a área real construída está descrita no IPTU (sim ou não):

### 1º PROPONENTE

Nome:
CPF:
RG e órgão expedidor:
Data de Nascimento:
Renda comprovada (média dos últimos seis meses):
Forma de comprovação de renda:
Profissão:
E-mail:
Telefone residencial:
Telefone celular:
Endereço Residencial completo:
CEP:

### 2º PROPONENTE E/OU CONJUGE (enviar as mesmas informações do cônjuge ou 2 proponentes se for o caso)

Tipo: cônjuge ou proponente:
Nome:
CPF:
RG e órgão expedidor:
Data de Nascimento:
Renda comprovada (média dos últimos seis meses):
Forma de comprovação de renda:



+55 11 97671 6892



/mutualcapitaloficial



www.mutualcapital.com.br  
seja@mutualcapital.com.br



Av. Magalhaes de Castro,  
4800, Edif 02, Conj 142,  
Bairro Cidade Jardim  
São Paulo - SP Brasil  
CEP: 05679-010



## RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA ANÁLISE DA GARANTIA IMOBILIÁRIA

Profissão:
E-mail:
Telefone residencial:
Telefone celular:
Endereço Residencial completo:
CEP:

### RESUMO DE DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA GARANTIA

Nome do Proprietário Atual
Número de Matrícula
Número de IPTU
Endereço:
Bairro:
Cidade:
Estado:
CEP:

### OBSERVAÇÕES IMPORTANTES


### PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE DOCUMENTO(S) DA(S) EMPRESA(S)

- Cópia simples do Contrato Social com a última alteração, se for o caso apresentar o Contrato Consolidado e - Cartão do CNPJ;
- Ficha Cadastral Empresarial;
- Comprovante de endereço atual (conta de consumo: de gás, luz e ou telefone);
- Faturamento mensal dos últimos 3 anos (2019, 2020 e 2021) e faturamento mensal de 2022;
- Recibo e Declaração de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (PGDAS, ECF ou Extrato do Simples Nacional), Último exercício, declaração e recibo;
- 3 Últimos Balanços (2019, 2020 e 2021);
- 3 Últimos DREs (2019, 2020 e 2021);
- Balancete 2022 com DRE atualizado;
- Extratos bancários das Pessoas Jurídicas "de todas as contas" (últimos 6 meses);
- Endividamento (Listar valores, bancos, valor de parcela, prazo, onde tem dinheiro tomado e valor das parcelas pagas);
- Informar todos bancos aos quais a empresa possui conta corrente;
- Relação de Fornecedores e Relação de Clientes;
- Curva ABC de Recebimentos atual e Fluxo de Caixa para os próximos anos;
- Relação de Custo médio mensal atual e para os próximos períodos;
- Bussines Plan – Plano de Negócios [contendo (1. TIR (taxa interna de retorno do projeto), %; 2. VPL (valor presente líquido do projeto), soma; 3. PI (índice de lucratividade do projeto); 4. PBP (período de



+55 11 97671 6892



/mutualcapitaloficial



www.mutualcapital.com.br  
seja@mutualcapital.com.br



Av. Magalhaes de Castro,  
4800, Edif 02, Conj 142,  
Bairro Cidade Jardim  
São Paulo - SP Brasil  
CEP: 05679-010

## RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA ANÁLISE DA GARANTIA IMOBILIARIA



reembolso), meses; 5. EBITIDA (calculado projetado completo); 6. Análise de Viabilidade Econômica e Financeira, Análise de Valuation; 7. Planejamento de Marketing];

- Apresentar Carta de Autorização de Consulta ao Banco Central Pessoa Jurídica, e de todos os sócios e conjugues.

### **OPERAÇÃO COM GARANTIA IMOBILIARIA DOCUMENTOS DA(S) PESSOA(S) FÍSICA(S)**

- Documento Pessoal RG/CPF ou CNH
- Comprovante de residência atual, máximo 30 dias (conta de gás, luz, telefone, água, de todos os sócios)
- Recibo e Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física (Último exercício)
- Declaração ou Certidão de Estado Civil (Se não for casado enviar a certidão de nascimento)
- Casados: Obrigatoriamente enviar CPF/RG ou CNH do cônjuge (Se for compor a renda enviar os mesmos acima).

Observação: Se a renda de PF for entrar na composição, enviar os extratos bancários de todas as contas de PF dos sócios.

### **PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE DOCUMENTOS DO IMÓVEL**

1. Documentação do imóvel ou terreno objeto da operação.
  - 1.1 Cartela de IPTU ou certidão de valor venal (atualizada) do ano vigente constando as metragens (original ou cópia autenticada);
  - 1.2 Certidão negativa de IPTU (original e atualizada). Obs: não serão aceitos imóveis com débitos de IPTU ou acordos em andamento;
  - 1.3 Certidão de propriedade do registro de imóveis (matrícula), com negativa de ônus e alienações, da qual deverão constar todas as averbações relativas ao estado civil dos proprietários, às construções existentes e às alterações de endereço e numeração do imóvel. Deve ser apresentada em via original e tem validade de 30 dias da data de emissão;
  - 1.4 Declaração de quitação das despesas condominiais (com prazo máximo de 30 dias), assinada pelo síndico ou administradora de condomínios, com firma reconhecida, e acompanhada da cópia autenticada da ata de eleição ou da contratação respectivamente. Obs: não serão aceitos imóveis com débitos ou acordos condominiais em andamento;
  - 1.5 Se houver locação, prova de oferta para o exercício do direito de preferência e carta resposta assinada pelo inquilino (com firma reconhecida), além da cópia simples do contrato de locação;
  - 1.6 Declaração do proprietário quando o imóvel estiver vago (com firma reconhecida);
  - 1.7 Em se tratando de imóvel FOREIRO, apresentar certidão de aforamento regularizada em nome do proprietário atual do domínio útil;
  - 1.8 CCIR: atualizado em nome do atual proprietário (para imóveis rurais);
  - 1.9 ITR: Apresentar os comprovantes dos recolhimentos (DARF) dos 05 últimos exercícios acompanhados das respectivas declarações ou a certidão de regularidade fiscal acompanhada da última declaração de ITR (para imóveis rurais).
  - 2.0 Apresentar dados de geolocalização do google maps ou kmz da área;
  - 2.1 Apresentar oito (08) fotos atualizadas de cada imóvel e um vídeo da parte interna e externa;
  - 2.1 Apresentar Laudos Técnicos e Laudos de Avaliação do Imóvel;
2. Documentação dos proprietários atuais (pessoa física):
  - 2.1 Certidão de nascimento para vendedores solteiros (cópia simples);



+55 11 97671 6892



/mutualcapitaloficial



www.mutualcapital.com.br  
seja@mutualcapital.com.br



Av. Magalhaes de Castro,  
4800, Edif 02, Conj 142,  
Bairro Cidade Jardim  
São Paulo - SP Brasil  
CEP: 05679-010

## RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA ANÁLISE DA GARANTIA IMOBILIARIA



- 2.2 Certidão de casamento para casais, e, se houver, escritura de pacto antenupcial e seu registro (de acordo com o regime de bens adotado) - cópias autenticadas;
- 2.3 Para separados, divorciados ou viúvos apresentar a certidão de casamento com averbação do atual estado civil (cópia autenticada);
- 2.4 Para estrangeiros, qualquer que seja o estado civil, a certidão de nascimento ou casamento emitida no exterior, deve ser consularizada, traduzida e devidamente registrada no cartório de títulos e documentos (cópia autenticada);
- 2.5 Comprovante de residência atual (cópia simples de conta de luz, gás, telefone fixo ou conta bancária);
- 2.6 Cópia autenticada da cédula de identidade e do CPF do vendedor e do respectivo cônjuge;
- 2.7 Certidões pessoais originais dos atuais proprietários a serem expedidas no local de residência e no local do imóvel ou suas respectivas Comarcas, conforme abaixo:
  - ( ) Certidão de ações cíveis, do juizado especial cível e de família (pesquisa de 10 anos);
  - ( ) Certidão de interdições, tutela e curatela (pesquisa de 10 anos);
  - ( ) Certidão de executivos fiscais, estaduais e municipais (pesquisa de 10 anos);
  - ( ) Certidão da justiça federal (pesquisa de 10 anos);
  - ( ) Certidão da justiça do trabalho (pesquisa de 05 anos).

### 3. Documentação dos proprietários atuais (pessoa jurídica):

- 3.1 Contrato social consolidado e alterações posteriores ou estatuto de constituição e ata da eleição da atual diretoria, publicados no diário oficial; (cópia autenticada);
- 3.2 CNPJ: cópia autenticada ou original emitido via Internet;
- 3.3 Certidão negativa de débito da previdência social / INSS (original e com prazo dentro da validade);
- 3.4 CQTF - certidão negativa conjunta relativa a tributos federais e à dívida ativa da União (original e com prazo dentro da validade);
- 3.5 Certidão de breve relato na junta comercial (original ou cópia autenticada e com prazo dentro da validade: 180 dias);
- 3.6 Dos sócios representantes ou procuradores: CPF e RG (cópia autenticada) e procuração atualizada;
- 3.7 Certidões originais dos atuais proprietários (pessoa jurídica) a serem obtidas no local onde se situa a empresa e no local do imóvel ou suas respectivas comarcas, conforme abaixo:
  - ( ) Certidão de ações cíveis e do juizado especial cível (pesquisa de 10 anos);
  - ( ) Certidão de executivos fiscais, estaduais e municipais (pesquisa de 10 anos);
  - ( ) Certidão da justiça federal (pesquisa de 10 anos);
  - ( ) Certidão de falência e concordata (prazo de 10 anos);
  - ( ) Certidão da justiça do trabalho (pesquisa de 05 anos).

*OBS: O prazo de validade das certidões relacionadas no item 3.7 é de 60 dias a partir da data de emissão, exceto para certidões com prazo de validade expresse pelo órgão emissor.*

### 4. Para construção deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- ( ) Imóvel ou terreno: documentos relacionados no item 01;
- ( ) Proprietários atuais (pessoa física): documentos e certidões relacionados no item 02;
- ( ) Proprietários atuais (pessoa jurídica): documentos e certidões relacionados no item 03;
- ( ) Cronograma físico - financeiro, memorial descritivo, alvará da prefeitura, CREA do engenheiro responsável, projeto e planta aprovados (originais ou cópias autenticadas).



+55 11 97671 6892



/mutualcapitaloficial



www.mutualcapital.com.br  
seja@mutualcapital.com.br



Av. Magalhaes de Castro,  
4800, Edif 02, Conj 142,  
Bairro Cidade Jardim  
São Paulo - SP Brasil  
CEP: 05679-010

## RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA ANÁLISE DA GARANTIA IMOBILIARIA



### 5. Para reforma, não havendo aumento da área construída, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- ( ) Imóvel: documentos relacionados no item 01;
- ( ) Proprietários atuais (pessoa física): documentos e certidões relacionados no item 02;
- ( ) Proprietários atuais (pessoa jurídica): documentos e certidões relacionados no item 03;
- ( ) Cronograma físico - financeiro, memorial descritivo, CREA do engenheiro responsável (originais ou cópias autenticadas).

#### Importante 01:

- Os apontamentos constantes nas certidões pessoais (física ou jurídica) deverão ser esclarecidos através de certidões de objeto e pé ou explicativas atualizadas (90 dias).
- Venda de pais para filhos: deverá ser apresentada declaração dos pais (com firma reconhecida) informando a existência de outros filhos, acompanhada das cópias simples dos documentos pessoais destes, bem como dos respectivos cônjuges: RG, CPF e certidão de casamento ou nascimento.

#### Importante 02:

- Apartamentos e imóveis em condomínio fechado:
- 3 últimos pagamentos de condomínio (Boletos + Comprovantes) ou Certidão Negativa do Condomínio, assinada pelo síndico ou ADM + Última Ata de Assembleia.
- Se houver débitos enviar extrato da administradora com os débitos atualizados.

#### Documentos referente a pessoa física e cônjuge:

- \* Imposto de renda do proprietário;
- \* Cópia dos documentos legíveis (CNH, RG, CPF e comprovante de endereço, se for de terceiro);
- \* Contatos dos Sócios (e ou terceiros) com telefones residenciais, celulares e e-mail.

#### APRESENTAR CERTIDÕES

- \* Certidão da Justiça Federal
- \* Certidão de Tributos Federais e Dívida Ativa da União - [www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br)
- \* Certidão da Fazenda Estadual
- \* Certidão da Fazenda Municipal: (solicitar na Prefeitura Dep. Dívida Ativa)
- \* Certidão de Protesto do lugar de situação do imóvel e domicílio dos proprietários (se diferente)
- \* Certidão da Justiça Trabalhista
- \* Certidão de Distribuições Cíveis
- \* Certidão de Distribuições de pedidos de falência, concordata e recuperações judiciais e extrajudiciais

#### GUIA PARA PESQUISA E EMISSÃO DE CERTIDÕES:

1. ESPECIAL - <https://cnc.tjdft.jus.br/>
2. TRT 10 (DF/TO) - [https://pje.trt10.jus.br/certidao\\_online/jsf/publico/certidaoOnline.jsf?idTRT10M=77](https://pje.trt10.jus.br/certidao_online/jsf/publico/certidaoOnline.jsf?idTRT10M=77)
3. TST - <http://www.tst.jus.br/certidao>
4. TRF 1 - <https://portal.trf1.jus.br/Servicos/Certidao/>
5. SECRETARIA FAZENDA DF - <https://ww1.receita.fazenda.df.gov.br/cidadao/certidoes/Certidao>
6. CND PFGN PJ - <https://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidao/CNDConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?tipo=1>
7. CND PFGN PF - <https://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidao/CNDConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?tipo=2>

#### NOS CASOS DOS ITENS 1, 2, 3 E 4:

- SE CERTIDÃO NEGATIVA - OK APENAS ENVIAR CERTIDÃO



+55 11 97671 6892



/mutualcapitaloficial



www.mutualcapital.com.br  
seja@mutualcapital.com.br



Av. Magalhaes de Castro,  
4800, Edif 02, Conj 142,  
Bairro Cidade Jardim  
São Paulo - SP Brasil  
CEP: 05679-010

## RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA ANÁLISE DA GARANTIA IMOBILIÁRIA



- SE CERTIDÃO COM APONTAMENTOS - ENVIAR OBJETO E PÉ DE CADA PROCESSO (EM ALGUNS CASOS É POSSÍVEL EMITIR A CERTIDÃO ONLINE OU DIRETAMENTE NA VARA COMPETENTE) EM CASO DE DUVIDAS CONSULTAR O GERENTE RESPONSÁVEL COM A CERTIDÃO EM MÃOS

### **NO CASO DO ITEM 5:**

- SE CERTIDÃO NEGATIVA - OK APENAS ENVIAR CERTIDÃO
- SE CERTIDÃO COM APONTAMENTOS - ENVIAR EXTRATO DE DÍVIDA COM RELAÇÃO DE TODOS OS DÉBITOS EM ABERTO OU EM NEGOCIAÇÃO (EM ALGUNS CASOS É POSSÍVEL EMITIR A CERTIDÃO ONLINE OU DIRETAMENTE NA SECRETARIA DE FAZENDO OU POSTO NA HORA) EM CASO DE DUVIDAS CONSULTAR O GERENTE RESPONSÁVEL COM A CERTIDÃO EM MÃOS.

### **NOS CASOS DO ITENS 6 E 7**

- SE CERTIDÃO NEGATIVA - OK APENAS ENVIAR CERTIDÃO
- SE CERTIDÃO COM APONTAMENTOS - ENVIAR RELATÓRIO FISCAL E RELATÓRIO COMPLEMENTAR (EM ALGUNS CASOS É POSSÍVEL EMITIR A CERTIDÃO ONLINE OU DIRETAMENTE NA VARA COMPETENTE) EM CASO DE DUVIDAS CONSULTAR O GERENTE RESPONSÁVEL COM A CERTIDÃO EM MÃOS.



+55 11 97671 6892



/mutualcapitaloficial



[www.mutualcapital.com.br](http://www.mutualcapital.com.br)  
[seja@mutualcapital.com.br](mailto:seja@mutualcapital.com.br)



Av. Magalhaes de Castro,  
4800, Edif 02, Conj 142,  
Bairro Cidade Jardim  
São Paulo - SP Brasil  
CEP: 05679-010