

DUE DILIGENCE - URBE

RELAÇÃO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL
Certidão de inteiro teor dos títulos aquisitivos devidamente registrados nos últimos 20 (vinte) anos (Oficial de Registro de Imóveis ou Tabelião de Notas Competente)
Certidão atualizada de inteiro teor de matrícula com filiação Vintenária, abrangendo eventuais
Certidão de dados cadastrais municipal, informando o valor venal do imóvel.
Cópia completa do talão do IPTU, incluindo a capa. (Certidão de débitos e tributos municipais)
Certidão Narrativa expedida pela respectiva Prefeitura, detalhando o referido imóvel.
Certidão Negativa de Tributos Imobiliários.
Título Aquisitivo e/ou Escritura Pública de Compra e Venda de aquisição do imóvel.
Certidão Negativa expedida pela DSPU - Delegacia do Serviço do Patrimônio da União, especificando inclusive a natureza do imóvel
Certidão de Inexistência de Melhoramentos e Desapropriação
Certidão de Inexistência de Tombamento do imóvel (esfera federal, estadual e municipal)

DOCUMENTOS AMBIENTAIS
Certidão Negativa de Autuações Ambientais no âmbito Municipal da comarca do imóvel.
Certidão Negativa de Autuações Ambientais no âmbito Municipal, estadual e Federal do imóvel.
Certidão Negativa de Autuações Ambientais no âmbito Municipal, estadual e Federal da empresa.
Certidão Ambiental do imóvel (LAP, LAI ou LAU), quando houver.
Certidão da Promotoria do Meio Ambiente do Ministério Público Estadual da empresa.

DOCUMENTOS DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL
Cópia digitalizada em PDF documentos pessoais RG, CPF e CNH, (Todos os Sócios e ou administradores)
Cópia autenticada do Estatuto ou Contrato Social Consolidado e/ou Alterações Contratuais
Certidão simplificada acompanhada de ficha cadastral completa da Junta Comercial.
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral (CNPJ - Receita Federal)
Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União
Certidão Negativa expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado da Federação do imóvel;
Certificado de Regularidade do FGTS
Certidão da Dívida Ativa Federal
Certidão da Dívida Ativa Estadual
Certidão da Dívida Ativa Municipal
Certidão de Tributos Municipais



Consulta Completa de Pessoa Jurídica (SERASA)
Certidão Negativa de Ações e Execuções, expedida pelo Cartório de Distribuição da Comarca do Imóvel.
Certidão Negativa de Ações e Execuções, expedida pelo Cartório de Distribuição da Comarca da empresa. (Quando a Sede for diferente do Imóvel)
Certidão Negativa de Ações e Execuções, expedida pela Justiça Federal.
Certidão Negativa de Ações e Execuções, expedidas pelo Cartório de Distribuição dos Juizados Especiais Cíveis da Comarca da empresa proprietária;
Certidão Negativa de Ações e Execuções, expedidas pelo Cartório de Distribuição dos Juizados Especiais Cíveis da Comarca do imóvel;
Certidão de Distribuição de Processos da Justiça Federal de primeiro grau
Certidão de Distribuição de Processos da Justiça Federal de segundo grau
Certidão Negativa da Justiça do Trabalho, expedida pelo Distribuidor da Cidade em que se encontra o Imóvel.
Certidão Negativa da Justiça do Trabalho, expedida pelo Distribuidor da Cidade em que se encontra a sede da empresa.
Certidão sobre inquéritos e procedimentos investigatórios do Ministério Público Federal (MPF)
Certidão sobre inquéritos e procedimentos investigatórios cíveis e criminais do Ministério da Justiça Federal (MJF)
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitida pelo TST
Certidão de Distribuição de ações cíveis e execuções fiscais
Certidão de Falência, Concordata e Recuperação Judicial
Certidão de distribuição de ações e criminais
Certidão Negativa de Protestos de Títulos, expedida pelo Cartório de Protestos de Títulos da Comarca da sede da pessoa jurídica e do imóvel - 20 (vinte) anos

CHECKLIST – GESTÃO DE PROJETOS
Copia Consulta de Viabilidade Municipal para parcelamento de Solo com protocolo e taxas.
Parecer das Diretrizes Urbanísticas municipais (Plano diretor vigente na data da viabilidade). Obs: Esta informação pode estar contida na consulta de viabilidade.
Levantamento Topográfico e Planialtimétrico* em 2000 UTM e Diretrizes Urbanísticas e ART**
Google Earth: UTM Zona 00 J, Longitude: 000000.00. E: Latitude: 0000000.00 m S. (arquivo .KMZ).
Projeto urbanístico* com ART** vinculada.
Memorial Descritivo e Justificativo do Loteamento/Condomínio aprovado (quando finalizado).
Projeto arquitetônico* com ART** vinculada (quando condomínio).
Projeto de Terraplanagem* com ART** vinculada.
Projeto de Rede de Drenagem Pluvial* com ART** vinculada.
Projeto de Pavimentação* com ART** vinculada.
Projeto de Sinalização Viária* (quando houver).



Projeto de Acessibilidade* (ABNT).
Projeto de Rede Coletora de Esgoto* com ART** vinculada (hidro sanitário).
Projeto de Rede de Abastecimento de Água* com ART** vinculada. (hidro sanitário).
Projeto de Rede Elétrica* com ART** vinculada.
Projeto de Rede Lógica* (5G) com ART** vinculada.
Projeto de Paisagismo* contemplando arborização dos Passeios Públicos (calçadas), áreas verdes e de preservação (quando houver).
*Arquivo Plantas digitais (DWG – PDF) dos projetos.
**ART/RRT do Autor do Projeto, com comprovante de pagamento e atribuição para a atividade descrita pelo Conselho.
<i>Desta forma, superada a fase inicial da diligência legal deste Chek list conseguimos avançar na elaboração do plano de negócio.</i>

