

Por **Valeria Honório**  
[www.valeriahonorio.com.br](http://www.valeriahonorio.com.br)

A análise detalhada de toda a documentação descrita neste checklist é crucial para evitar riscos e prejuízos à negociação. Para segurança na análise, validação documental e orientação a cada etapa, busque assessoria profissional.

### Documentação dos Compradores

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> RG, CNH, CPF ou RNM (para estrangeiros)    | <input type="checkbox"/> Comprovante de residência                   |
| <input type="checkbox"/> Certidão de nascimento (se solteira(o))    | <input type="checkbox"/> Holerites ou extratos bancários             |
| <input type="checkbox"/> Certidão de casamento                      | <input type="checkbox"/> IR completo (com recibo de entrega)         |
| <input type="checkbox"/> Declaração de união estável (se aplicável) | <input type="checkbox"/> Extrato analítico do FGTS (se for utilizar) |
| <input type="checkbox"/> Pacto antenupcial (quando houver)          |  |

### Documentação dos Vendedores (ou de seus representantes legais)

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> RG, CNH, CPF ou RNM (para estrangeiros)   | Se o Vendedor for Pessoa Jurídica, apresentar também:                         |
| <input type="checkbox"/> Certidão de nascimento (se solteira(o))   |   |
| <input type="checkbox"/> Certidão de casamento                     |   |
| <input type="checkbox"/> Declaração de união etável (se aplicável) |   |
| <input type="checkbox"/> Pacto antenupcial (quando houver)         |   |
| <input type="checkbox"/> Comprovante de endereço                   |   |
|  | <input type="checkbox"/> Contrato social                                      |
|  | <input type="checkbox"/> Cartão do CNPJ                                       |
|  | <input type="checkbox"/> Certidões fiscais, trabalhistas e da junta comercial |
|  | <input type="checkbox"/> Certidão de regularidade do FGTS                     |
|  | <input type="checkbox"/> Procuração dos representantes legais                 |

### Certidões Negativas

- Certidões de Protesto
- Certidões negativas de débitos e ações trabalhistas
- Justiça federal (cível e criminal)
- Distribuição (cível e criminal)
- Certidões estaduais e federais

Veja o passo a passo completo para emitir cada uma dessas certidões no artigo:

["Como tirar certidoes negativas pela internet?"](#)

### Documentação do Imóvel

- Matrícula\* (atualizada 30 dias)
- Certidão negativa de tributos municipais
- Certidão negativa de débitos condominiais

Para imóveis financiados, importante solicitar:

- Extrato das últimas 12 parcelas pagas
- Termo de quitação (para imóvel quitado não averbado)

Para imóveis pertencentes à União:

- CAT - Certidão de Autorização para Transferência
- Laudêmio

\* Ao analisar a matrícula, é fundamental verificar se existem registros de dívidas ou garantias vinculadas ao imóvel tais como: **hipoteca, financiamento em andamento, penhora judicial, indisponibilidade de bens, usufruto, servidão, cláusulas de inalienabilidade ou impenhorabilidade**, além de **empréstimos com garantia de imóvel**, que podem impactar diretamente a negociação.