



SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO

Rua Peixoto Gomide, 768 - Bairro Jardim Paulista - www.jfsp.jus.br 2º andar - Bairro Bela Vista - CEP 01409-903 - São Paulo - SP -
www.jfsp.jus.br

ANEXO NI Nº 4/2025

DOCUMENTOS DO PROPRIETÁRIO E DO IMÓVEL

É obrigatória a apresentação dos documentos abaixo relacionados em formato digital:

1. Documentos do(s) proprietário(s):

- a) Cópia do RG e do CPF, se pessoa física;
- b) Comprovante de residência ou declaração de residência da qual conste expressamente a responsabilidade do declarante pela veracidade da informação prestada;
- c) Certidão de depósito ou de registro dos respectivos contratos e atos constitutivos e cópia dos documentos comprobatórios de sua representação legal e de sua inscrição no CNPJ, se pessoa jurídica;
- d) Certidões de feitos ajuizados (Cível Estadual/Federal e Trabalhista);
- e) Certidão de Casamento e CPF do cônjuge (se casado);
- f) Certidão Negativa de Débitos relativa a Contribuições Previdenciárias – CND/INSS, se pessoa jurídica (art. 47, inciso I, alínea “b” da Lei nº 8.212/1991);
- g) Certidão Negativa de Interdição fornecida pelo Cartório de Registro Civil;
- h) Declaração de que não emprega Menor;
- i) Declaração de Nepotismo;
- j) Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal (Cadin).

2. Documentos gerais do imóvel:

- a) Três últimas contas das fornecedoras de água e eletricidade;
- b) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas;
- c) Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico;
- d) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- e) Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;
- f) Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a alienação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.

3. Documentos técnicos do imóvel:

3.1. Laudo estrutural, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, elaborado por Engenheiro Civil, atestando a estabilidade da construção e indicando a carga admissível das lajes;

3.2. Memorial Descritivo (do terreno e da construção, com identificação das características construtivas (cobertura, paredes, pisos, tetos/forros e equipamentos) e histórico da ocupação do imóvel assinado por profissional legalmente habilitado;

3.3. Projeto legal aprovado na Prefeitura (se a edificação for existente, deve-se considerar o projeto atualizado pelas reformas);

3.4. Habite-se ou Auto / Certificado de Conclusão de Obra ou Auto / Certificado de Regularização de Obra (se a edificação for existente, deve-se considerar o documento emitido após a conclusão da reforma);

3.5. Documentos emitidos pelos órgãos competentes atestando que todas as exigências legais para a instalação de Fórum/Juizado no imóvel – tais como: Estudo de Impacto de Vizinhança, Estudo de Impacto de Ambiental, Polo Gerador de Tráfego, quantidade de vagas de estacionamento – foram atendidas;

3.6. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (se a edificação for existente, deve-se considerar o projeto atualizado pelas reformas);

3.7. Projetos Executivos de Arquitetura, Estrutura, Elétrica e Lógica, Hidráulica, Climatização, e Proteção Contra Incêndio;

3.8. Cadastro Como Construído / “As Built”, se necessário;

3.9. Alvarás de instalação e licença de funcionamento dos elevadores, acompanhados da certidão negativa de taxa de elevador.

3.10. Relatório de manutenção das Instalações de Ar-condicionado, acompanhado dos Manuais ou Ficha Técnica dos Equipamentos;

3.11. Relatório de manutenção dos Elevadores, acompanhado dos Manuais ou Ficha Técnica dos Equipamentos;

3.12. Laudo de inspeção predial, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, elaborado por profissional habilitado.

O Laudo de Inspeção Predial deverá ser elaborado em conformidade com as disposições da ABNT NBR 16747 (versão vigente) e, subsidiariamente, da Norma de Inspeção Predial IBAPE/SP – 2021 (<https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1636384839-NORMA%20DE%20INSPECAO%20PREDIAL%202021.pdf>).

A JUSTIÇA FEDERAL SÃO PAULO solicita que a vistoria na inspeção predial seja sistêmica e que abranja, minimamente, os seguintes sistemas construtivos e seus elementos: estrutura, impermeabilização, instalações hidráulicas e elétricas, revestimentos externos em geral, esquadrias, revestimentos internos, elevadores, climatização, exaustão mecânica, ventilação, coberturas, telhados, combate a incêndio e SPDA.

Deverão constar do Laudo:

a) identificação do solicitante ou contratante e responsável legal da edificação;

b) descrição técnica da edificação (localização, mês e ano de início da ocupação, tipo de uso, número de edificações quando for empreendimento de múltiplas edificações, número de pavimentos, tipologia dos principais sistemas construtivos e descrição mais detalhada, quando necessário);

c) data das vistorias que compuseram a inspeção;

- d) documentação solicitada e documentação disponibilizada;
- e) análise da documentação disponibilizada;
- f) descrição completa da metodologia de inspeção predial, acompanhada de dados, fotos, croquis, normas ou documentos técnicos utilizados, ou o que for necessário para deixar claros os métodos adotados;
- g) lista dos sistemas, elementos, componentes construtivos e equipamentos inspecionados e não inspecionados;
- h) descrição das anomalias e falhas de uso, operação ou manutenção e não conformidades constatadas nos sistemas construtivos e na documentação analisada, inclusive nos laudos de inspeção predial anteriores;
- i) classificação das irregularidades constatadas;
- j) recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos da edificação;
- k) organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial, conforme estabelecido em 5.3.7 da NBR 16747:2020;
- l) avaliação da manutenção dos sistemas e equipamentos e das condições de usos da edificação;
- m) conclusões e considerações finais;
- n) encerramento, onde deve constar a seguinte nota obrigatória: Este Laudo foi desenvolvido por solicitação de (nome do contratante) e contempla o parecer técnico do(s) subscritor(es), elaborado com base nos critérios da ABNT NBR 16747;
- o) data do laudo técnico de inspeção predial;
- p) assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) acompanhada do nº no respectivo conselho de classe;
- q) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

OBSERVAÇÕES:

- a) A eventual falta de documentos e informações supracitados será objeto de análise da ADMINISTRAÇÃO e da SUBSEÇÃO DE CAMPINAS sobre a viabilidade e a conveniência de prosseguimento ou não do processo de locação do imóvel;
- b) A critério da ADMINISTRAÇÃO e da SUBSEÇÃO DE CAMPINAS poderá ser concedida prorrogação de prazos para apresentação de documentos e informações faltantes.



Documento assinado eletronicamente por **Ieda Cristina da Silva, Analista Judiciário - Área Apoio Especializado - Especialidade Arquitetura**, em 24/01/2025, às 15:51, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.trf3.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **11638541** e o código CRC **E1EC314B**.
