

## CHECK LIST INCORPORAÇÃO, FUSÃO OU CISÃO DE SOCIEDADES

1. **REQUERIMENTO:** realizado pelos interessados, com qualificação completa e assinatura reconhecida por verdadeira/autenticidade, indicando o número da matrícula ou transcrição (art. 476 e 822, I do CCNGJ/SC).

Modelo disponível em: <http://www.richapeco.com.br/servicos/requerimentos>:

Na qualificação dos requerentes/proprietários, constar:

**PESSOA JURÍDICA:** nome empresarial, natureza jurídica, número do CNPJ, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP.

**PESSOA JURÍDICA:** nome empresarial, natureza jurídica, número do CNPJ, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, bem como os dados do representante: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, telefone, e-mail;

- Anexar cópia autenticada do contrato social/estatuto e suas alterações posteriores ou última alteração contratual consolidada e certidão simplificada (constando os diretores/administradores no máximo de 90 dias);

**PROCURAÇÃO:** se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão ou Traslado, ou, pode ser cópia autenticada quando for procuração pública. Caso seja procuração particular, apresentar o original com assinatura reconhecida do outorgante (art. 489 do CCNGJ/SC);

2. **SOCIEDADE LTDA:** Contrato Social ou Alteração Contratual em que ocorreu a transmissão do imóvel à sociedade, registrado na Junta Comercial competente, em via original ou certidão de inteiro teor, expedida pela Junta Comercial.
3. **SOCIEDADE S/A:** Estatuto Social ou Ata da Assembleia ou Termo de Subscrição dos imóveis em que ocorreu a alteração societária com incorporação do imóvel, registrado na Junta Comercial competente, em via original ou certidão de inteiro teor, expedida pela Junta Comercial.
4. **SOCIEDADES SIMPLES (registradas no Registro Civil de Pessoas Jurídicas – RCPJ):** deverá ser apresentada Escritura Pública de Integralização dos Imóveis, art. 108, do Código Civil.  
Ex: sociedade de médicos, advogados, contadores, associações religiosas ou sem fins lucrativos, etc.
5. **PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO** da Cisão/Fusão/Incorporação, registrado na Junta Comercial competente, em via original ou certidão de inteiro teor, expedida pela Junta Comercial.
6. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO**, assinado por 3 (três) peritos avaliadores ou por empresa especializada, registrado na Junta Comercial competente, em via original ou certidão de inteiro teor, expedida pela Junta Comercial.
7. **CERTIDÃO SIMPLIFICADA** das sociedades envolvidas no negócio jurídico, expedida há menos de 90 dias, pela Junta Comercial competente.
8. **CERTIDÃO DE DÉBITOS DE TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**, dentro do prazo de validade, expedida pela Secretaria da Receita Federal, da empresa transmitente do imóvel.



**Observação:** a certidão pode ser dispensada desde que a sociedade explore exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, e que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa, conforme artigo 17 da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751, de 02 de outubro de 2014.

9. **DECLARAÇÃO DE VALOR REAL OU DE MERCADO DO IMÓVEL**, com firma reconhecida, somente quando o valor declarado esteja em dissonância com o valor real ou de mercado dos imóveis.
10. **GUIA DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI)**, quitada ou isenta, expedida pelo município que o imóvel está localizado;
11. **IMÓVEL RURAL:** apresentar CCIR/INCRA (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), ITR (Imposto Territorial Rural) e Recibo de Inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR).
12. **IMÓVEL URBANO:**
  - 12.1. Certidão de débitos Municipal (Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa) onde conste o número da inscrição/cadastro imobiliário.
  - 12.2. Unidades condominiais (apartamento ou box de garagem): o proprietário do imóvel deve apresentar declaração com firma reconhecida, sob as penas da Lei, a inexistência de débitos, inclusive multas, para com o condomínio.
  - 12.3. Caso não tenha o endereço completo do imóvel na matrícula, necessário anexar o Formulário de Numeração Predial ou Certidão, devidamente emitido e assinado pelo representante do Município (original ou assinado digitalmente), no qual conste a completa localização do imóvel, inclusive logradouro, número, bairro, cadastro imobiliário, cidade e Estado, em observância ao princípio da especialidade objetiva e art. 176, § 1º, item 3, inciso II, alínea "b", da Lei 6.015/73
13. **RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Santa Catarina - RCE, Lei Complementar n. 156/97, e art. 497 do CNCJ-SC).

As declarações mencionadas, quando necessárias, podem ser elaboradas junto ao requerimento, o qual, nesta situação, deverá ser reconhecido a assinatura do declarante.

**ATENÇÃO!**

Após a análise dos documentos pelo setor de qualificação desta Serventia Imobiliária, poderão ser exigidos documentos complementares em razão das peculiaridades de cada título.

