

CHECK LIST
INCORPORAÇÃO, FUSÃO OU CISÃO DE SOCIEDADES
(Art. 773 do CNGFE)

1. **REQUERIMENTO:** emitido pelo interessado, com qualificação completa e assinatura reconhecida por verdadeira/autenticidade, indicando o número da matrícula ou transcrição (art. 706 do CNGFE e art. 221, II, da Lei n. 6.015/73).
 2. **SOCIEDADE LTDA:** contrato social ou alteração contratual em que ocorreu a incorporação, fusão ou cisão do imóvel à sociedade, REGISTRADO na Junta Comercial competente, na via original ou certidão de inteiro teor, expedida pela Junta Comercial, de ambas as sociedades (transmitente e adquirente).
 3. **SOCIEDADE S/A:** ata da assembleia ou termo de subscrição dos imóveis em que ocorreu a incorporação, fusão ou cisão do imóvel à sociedade, REGISTRADO na Junta Comercial competente, na via original ou certidão de inteiro teor, expedida pela Junta Comercial, de ambas as sociedades (transmitente e adquirente).
 4. **PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO:** da incorporação/fusão/cisão, REGISTRADO na Junta Comercial competente, na via original ou certidão de inteiro teor, expedida pela Junta Comercial.
 5. **LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO**, assinado por 3 (três) peritos avaliadores ou por empresa especializada, REGISTRADO na Junta Comercial competente, na via original ou certidão de inteiro teor, expedida pela Junta Comercial.
 6. **CERTIDÃO SIMPLIFICADA**, das sociedades envolvidas no negócio jurídico, atualizada, expedida no máximo há 90 dias, pela Junta Comercial competente.
 7. **CERTIDÃO DE DÉBITOS DE TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**, dentro do prazo de validade, expedida pela Secretaria da Receita Federal, da sociedade 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 art. 17 da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751, de 02 de outubro de 2014.
8. **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**, referente ao imóvel ora transmitido, em atenção ao art. 1º, inciso IV, do Decreto n. 93.240/86, art. 1º, § 2º, da Lei n. 7.433/85, art. 770 do CNGFE.
 9. **GUIA DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI)**, QUITADA, ISENTA ou NÃO INCIDENTE, expedida pelo município que o imóvel está localizado.
 10. **IMÓVEL RURAL:** apresentar o **CCIR/INCRA**, quitado, referente ao exercício vigente, a **CND do ITR** (Imposto Territorial Rural) e o Recibo de Inscrição no Cadastro Ambiental Rural – **CAR** (art. 176, II, 3, "a" da Lei n. 6.015/73, art. 1º do Decreto n. 4.449/02, art. 21 da Lei n. 9393/96, circular 07/2010 CGJ/SC; art. 12 da Lei n. 12.651/12, art. 18, §4º da Lei n. 12.651/12 e art. 1.198, I, "a", do CNGFE).



Observação: é dispensada a averbação do número de inscrição no cadastro ambiental rural (CAR) nos casos de existência prévia de averbação da reserva legal.

Observação: será exigida que a descrição dos imóveis rurais com áreas igual ou superior a área de 250.000,00m² (25 ha) estejam georreferenciadas no Sistema Geodésico Local - SGL (Longitude e Latitude), devidamente instruídos com a certificação pelo SIGEF e emitidos pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, nos termos dos art. 9 e 10 do Decreto n. 4.449/02.

11. IMÓVEL URBANO:

11.1 Certidão de débitos Municipal (Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa) onde conste o número da inscrição/cadastro imobiliário, art. 701, §3º, II, do CNCGFE.

11.2 Formulário de numeração predial, devidamente emitido e assinado pela Prefeitura Municipal, no qual conste a completa localização do imóvel, inclusive logradouro, número, bairro, cidade e Estado, para a inserção do correto endereço na matrícula do imóvel (art. 1º, art. 14, art. 213, I, c, da Lei n. 6.015/73 e art. 28 Lei n. 8.935/94, art. 701 do CNCGFE; ENUNCIADO N. 02 ANOREG/SC E ATC/SC).

11.3 Unidades condominiais (apartamento ou box de garagem): o (s) proprietário (s) do imóvel deve (m) declarar, sob as penas da Lei, a inexistência de débitos, inclusive multas, para com o condomínio (art. 813 do CNCGFE).

12. RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO (Lei Complementar Estadual n. 755/2019, art. 316 do CNCGFE/SC e RESOLUÇÃO CM N. 11, DE 11 DE SETEMBRO DE 2023 (Anexo Único, TABELA III - ATOS DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS).

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.

