

## 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 interessados deverá constar:

**PESSOA FÍSICA:** 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;

**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. Caso seja procuração particular, apresentar o original com assinatura reconhecida do mandante (art. 489 do CCNGJ/SC);

2. **SOCIEDADE LTDA:** Contrato Social ou Alteração Contratual em que alteração societária com a incorporação do imóvel, registrado na Junta Comercial competente, em via original ou certidão de inteiro teor, expedida pela Junta Comercial.
3. **SOCIEDADE S/A:** 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. **PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO** da Cisão/Fusão/Incorporação, registrado na Junta Comercial competente, em via original ou certidão de inteiro teor, expedida pela Junta Comercial.
5. **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.
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 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.

9. **DECLARAÇÃO DE VALOR REAL OU DE MERCADO DO IMÓVEL**, 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. **FUNDO DE REAPARELHAMENTO DO PODER JUDICIÁRIO (FRJ)**: é um boleto que tem como fato gerador transações imobiliárias (ex: compra e venda, doação, integralização de capital social) com conteúdo econômico mensurável e sua base de cálculo é o maior valor declarado pelas partes constantes dos documentos apresentados ao registro. A sua alíquota é de 0,3% (zero vírgula três por cento). **Este boleto será emitido pela Serventia após análise do título.**
12. **IMÓVEL RURAL**:
  - 12.1. CCIR/INCRA (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) atualizado e quitado;
  - 12.2. ITR (Imposto Territorial Rural), atualizado e contendo a área total do imóvel alienado;
  - 12.3. Recibo de Inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR).
13. **IMÓVEL URBANO**:
  - 13.1. Certidão de débitos Municipal (Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa) onde conste o número da inscrição/cadastro imobiliário.
  - 13.2. Unidades condominiais (apartamento ou box de garagem): o proprietário do imóvel deve declarar, sob as penas da Lei, a inexistência de débitos, inclusive multas, para com o condomínio.
14. **RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Lei Complementar 755/2019 e art. 497 do CNGCJ-SC).

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

**OBSERVAÇÃO:** Os documentos acima mencionados serão arquivados neste Registro de Imóveis (não serão devolvidos após a finalização do ato). No caso de instrumento particular, será arquivada uma via do título original e dos documentos que o acompanham. No caso de instrumento público, será arquivada uma cópia do título e os documentos originais que o acompanham (art. 658 do CNGCJ-SC).

**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.

