

CHECK LIST INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL

1. **REQUERIMENTO:** realizado pelo (s) proprietário (s) do (s) imóvel (eis), com qualificação completa e assinatura reconhecida por VERDADEIRA/AUTENTICIDADE, indicando o número da matrícula (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 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. **CERTIDÃO SIMPLIFICADA** da empresa recebedora dos imóveis, atualizada (expedida há menos de 90 dias) emitida pela Junta Comercial.
3. **SOCIEDADE LTDA:** Contrato Social ou Alteração Contratual em que ocorreu a incorporação do imóvel à sociedade, registrado na Junta Comercial competente, em via original ou certidão de inteiro teor, expedida pela Junta Comercial.
4. **SOCIEDADE S/A:** Ata da Assembleia ou Termo de Subscrição dos imóveis em que ocorreu a incorporação do imóvel à sociedade, 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.
Exemplo: sociedade de médicos, advogados, contadores, associações religiosas ou sem fins lucrativos, etc.



6. **COM RELAÇÃO AO IMÓVEL:**

- 6.1. Deve conter a perfeita descrição e caracterização, que é a sua igualdade entre a matrícula imobiliária e o documento apresentado para registro. Ou seja, a descrição do imóvel deve ser exatamente conforme a que consta no fólio imobiliário (matrícula);
- 6.2. Caso existam edificações ou qualquer benfeitoria deve constar na descrição do imóvel;
- 6.3. Deve conter o número da matrícula ou transcrição;
- 6.4 Deve conter o registro de imóvel que está registrado, ou seja, 1º Registro de Imóveis de Chapecó

7. **IMÓVEL RURAL:** apresentar CCIR/INCRA (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), ITR (Imposto Territorial Rural) e Recibo de Inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR).

8. **IMÓVEL URBANO:**

- 7.1 **Certidão de débitos Municipal** (Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa) onde conste o número da inscrição/cadastro imobiliário.
- 7.2 **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.

9. **CERTIDÃO DO REGISTRO CIVIL:** Via original ou cópia autenticada da certidão de nascimento ou casamento dos PROPRIETÁRIOS dos imóveis integralizados, atualizada (expedida há menos de 90 dias).

Observação: não há necessidade da apresentação do registro civil dos demais sócios da empresa, mas tão somente daqueles que estão entregando/transmitindo os imóveis para a empresa.

- 8.1 Sócio (a) casado (a): deve conter a expressa anuência no contrato e/ou ata do (a) seu (sua) cônjuge, salvo se casados pelo regime da separação (convencional) de bens.
- 8.2 Se casados pelo regime da separação legal de bens e o imóvel foi adquirido de forma onerosa na constância do casamento deverá conter a expressa anuência
- 8.3 Sócio (a) convivente em união estável: deve conter a expressa anuência no contrato e/ou ata do (a) seu (sua) convivente, salvo quando existir contrato escrito estabelecendo a incomunicabilidade dos bens ou o regime da separação convencional de bem.
- 8.4 Sócio (a) solteiro (a), divorciado (a), separado (a) ou viúvo (a) que não convive em união estável deve declarar no requerimento esta informação.

10. **CERTIDÃO DE DÉBITOS DE TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO,** expedida pela Receita Federal, dentro do prazo de validade.

- 9.1 Proprietário Pessoa Física: a certidão pode ser dispensada desde que seja declarado que “os proprietários não são empregadores rurais ou urbanos e não estão sujeitos as prescrições da lei previdenciária em vigor”.
- 9.2 Proprietário Pessoa Jurídica: 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.

11. **GUIA DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI),** quitada ou isenta, expedida pelo município que o imóvel está localizado;



12. **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.
13. **FRJ (Fundo de Reaparelhamento do Poder Judiciário)**: 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.**
14. **RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Lei Complementar 755/2019 e art. 497 do CNCJG-SC).

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 CNCJG-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.

