

CHECK LIST INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL

1. **REQUERIMENTO:** DEVE ser realizado pelo (s) PROPRIETÁRIO (s) do (s) imóvel (eis), com qualificação completa e assinatura reconhecida por AUTENTICIDADE, indicando o número da matrícula (art. 476 e 822, I do CCNGJ/SC). Existindo mais de um proprietário TODOS devem assinar o requerimento.

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, com o código visível para conferência da autenticidade.
3. **CERTIDÃO ESPECÍFICA** da Junta Comercial competente para fins de integralização de capital social em nome da pessoa jurídica adquirente, contendo a descrição do imóvel, seu número de matrícula e o valor do imóvel, emitida dentro do prazo de validade para consulta da sua autenticidade no sítio eletrônico da Junta Comercial.
4. **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.
5. **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.
6. **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.



7. COM RELAÇÃO AO IMÓVEL:

- 7.1. 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 fôlio imobiliário (matrícula);
- 7.2. Caso existam edificações ou qualquer benfeitoria deve constar na descrição do imóvel;
- 7.3. Deve conter o número da matrícula ou transcrição;
- 7.4. Deve conter o registro de imóvel que está registrado, ou seja, 1º Registro de Imóveis de Chapecó.

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

9. IMÓVEL URBANO:

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

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.

10. 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.

*Sócio (a) convivente em união estável: deve conter a expressa anuência no contrato e/ou ata do (a) seu (sua) convivente.

*Sócio (a) casado (a) pela comunhão universal de bens/separação de bens, deve anexar o registro do pacto antenupcial.

*Sócio (a) solteiro (a), divorciado (a), separado (a) ou viúvo (a) que não convive em união estável, deve declarar no requerimento esta informação.

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

*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”.

*Proprietário Pessoa Jurídica: a certidão pode ser dispensada desde que a sociedade faça declaração dizendo que “explora 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”.

12. **GUIA DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI)**, quitada ou isenta, expedida pelo município que o imóvel está localizado.
13. **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.
14. **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.**
15. **RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Lei Complementar 755/2019 e art. 497 do CNCJ/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.

