

## CHECK LIST

### INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL

(art. 64 da Lei n. 8934/94)

- 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.
- 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.
- SOCIEDADES SIMPLES** (registradas no Registro Civil de Pessoas Jurídicas - RCPJ): Escritura Pública de Integralização dos Imóveis, nos termos do art. 108 do Código Civil.  
Exemplo: sociedade de médicos, advogados, contadores, associações religiosas ou sem fins lucrativos, etc, haja vista que não se aplica o disposto no art. 64 da Lei n. 8934/94.

**ATENÇÃO:** optando por não proceder com o registro de todos os imóveis constantes no contrato social ou ata de assembleia, destinados a integralização do capital social da pessoa jurídica, se faz necessário apresentar REQUERIMENTO DE CINDIBILIDADE DO TÍTULO, indicando quais matrículas devem ser registradas em momento posterior, conforme art. 617, do CNCJ/SC.

Observação: o requerimento de cindibilidade deve ser emitido pelo adquirente, com firma reconhecida de sua assinatura, nos termos do art. 221, II, da Lei 6015/73.

- CERTIDÃO SIMPLIFICADA** da empresa adquirente dos imóveis, atualizada (expedida há menos de 90 dias) expedida pela Junta Comercial, com o código visível para conferência da autenticidade.
- 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 6.015/73, art. 1º do Decreto nº 4.449/02, art. 21 da Lei 9393/96, Circular 07/2010 CGJ/SC; art. 12 da Lei 12.651/12, art. 18, §4º da Lei 12.651/12).

Observação: é dispensada a averbação do número de inscrição no cadastro ambiental rural (CAR) nos casos de existência prévia de averbação da reserva legal (art. 685, §4º, do CNCJ/SC).

#### 6. IMÓVEL URBANO:

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

**6.2 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 6015/73 e art. 28 Lei 8935/94, art. 688 do CNCJ/SC; ENUNCIADO N. 02 ANOREG/SC E ATC/SC).

**6.3 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 (artigo 802, VII, do CNCJ/SC).



**7. CERTIDÃO DO REGISTRO CIVIL:** certidão de nascimento ou casamento do (s) PROPRIETÁRIO (S) do imóvel integralizado, atualizada (expedida há menos de 90 dias) (art. 484 do CNGJ/SC).

Observação: não há necessidade da apresentação do registro civil dos demais sócios da empresa.

- Sócio (a) convivente em união estável: deverá 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: deverá conter a outorga uxoria no contrato e/ou ata e anexar o registro do pacto antenupcial.

- Sócio (a) solteiro (a), divorciado (a), separado (a) ou viúvo (a): apresentar declaração informando se convive ou não em união estável, com firma reconhecida de sua assinatura.

**8. CERTIDÃO DE DÉBITOS DE TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**, expedida pela Receita Federal, dentro do prazo de validade, em nome do (s) proprietário (s) do imóvel ora transmitido.

- Proprietário Pessoa Física: a certidão poderá 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 poderá ser dispensada desde que a sociedade apresente declaração 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”.

**9. GUIA DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI)**, QUITADA OU ISENTA, expedida pelo município que o imóvel está localizado.

**10. RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Lei Complementar 755/2019 e art. 497 do CNGJ/SC e RESOLUÇÃO CM N. 18 DE 12 DE SETEMBRO DE 2022 (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.

