

CHECKLIST
INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL
(art. 64 da Lei n. 8934/94 e art. 773 do CNCGF)

1. **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.
 2. **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.
 3. **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.
 4. **ANUÊNCIA:** no caso de integralização de imóvel pertencente ao patrimônio comum do casal ou por pessoa casada por regime que exija a autorização do cônjuge, a anuência deverá constar no contrato social ou em documento apartado, quando apenas um dos cônjuges participe do quadro societário, não sendo necessária a apresentação de escritura pública, art. 773, parágrafo único, do CNCGF.
 5. **CINDIBILIDADE:** 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, atenção ao Princípio da cindibilidade, previsto no art. 649, XVII, do CNCGF.

Observação: o requerimento de cindibilidade deve ser emitido pela adquirente, com firma reconhecida, nos termos do art. 221, II, da Lei n. 6.015/73.
 6. **CERTIDÃO SIMPLIFICADA**, da empresa adquirente dos imóveis, atualizada (expedida há menos de 90 dias) pela Junta Comercial, com o código visível para conferência da autenticidade.
 7. **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 CNCGF).
- 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.

8. IMÓVEL URBANO:

8.1 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.

8.2 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).

8.3 Unidades condominiais: 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).

9. 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”.

- **Proprietária 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”.

10. CERTIDÃO DE ESTADO CIVIL, atualizada (90 dias), do sócio que estiver integralizando o imóvel ao capital, em atenção aos artigos 297, 706, § 3º, e 815 do CNCGFE.

11. CERTIDÃO DE ÔNUS E AÇÕES, 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, §§1º e 2º do CNCGFE.

12. DECLARAÇÃO DE OUTROS ÔNUS E AÇÕES, do outorgante/transmitente, assinada com firma reconhecida por seu representante legal, sob pena de responsabilidade civil e penal, quanto a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao(s) imóvel(is), e de outros ônus reais incidentes sobre o(s) mesmo(s).

13. GUIA DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI), QUITADA, ISENTA ou NÃO INCIDENTE, expedida pelo município que o imóvel está localizado.

14. 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.

