

INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL

1. Apresentar requerimento subscrito pelo(s) representante(s) da sociedade, com firma reconhecida (citando o número das matrículas imobiliárias).
2. Contrato social original, devidamente registrado na Junta Comercial ou Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme o caso; ou a certidão dos atos de constituição e de alteração de sociedades mercantis, passada pelas juntas comerciais em que foram arquivados (Certidão de inteiro teor - Art. 64 da Lei 8.934/94).
 - 2.1. O instrumento particular somente poderá ser registrado ou averbado se apresentado no ORIGINAL. **Se o título for apresentado em uma só via, esta ficará arquivada em cartório**, fornecendo o registrador, a pedido, certidão do mesmo, conforme artigo 658, inciso I e § único do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina/ 2013.
3. Anexar a certidão atualizada dos atos constitutivos (certidão simplificada) expedida pela Junta Comercial, conforme artigo 483 Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina/ 2013.
4. No contrato que se deu a integralização, deve conter a Individualização e descrição dos imóveis e o número das matrículas, Conforme Lei Federal nº 8.934/94: “**Art. 35.** Não podem ser arquivados:
[...]
VII - os contratos sociais ou suas alterações em que haja incorporação de imóveis à sociedade, por instrumento particular, quando do instrumento não constar:
 - a) a descrição e identificação do imóvel, sua área, dados relativos à sua titulação, bem como o número da matrícula no registro imobiliário;
 - b) a outorga uxória ou marital, quando necessária; [...]”.
5. Quando o transmitente for casado e o cônjuge não for sócio da empresa, deverá sempre haver a anuência do cônjuge no próprio título (artigos 220 e 1.647 do Código Civil Brasileiro de 2002).
6. Proprietário/transmitente NÃO casado (solteiro, viúvo, separado, divorciado): constar no contrato ou apresentar declaração, sob responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, de que não vive em união estável; caso contrário deverá comparecer no ato, como anuente, a pessoa indicada, na qualidade de convivente, para declarar expressamente, que concorda com a presente operação, nos termos do artigo 1725 do Código Civil Brasileiro.
7. Proprietário/transmitente pessoa física: apresentar a cópia autenticada da certidão de nascimento ou casamento, nos termos do artigo 484 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013.
8. Comprovar o recolhimento do imposto de transmissão sobre bem imóvel – ITBI, mediante apresentação da certidão de quitação OU da certidão de exoneração pela autoridade fazendária municipal, nos casos de imunidade, isenção ou não incidência, nos

termos do artigo 505 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça Foro Extrajudicial/ 2013.

9. Apresentar a certidão relativa ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) dos imóveis transferidos (CND municipal), conforme artigo 1º, parágrafo 2º da Lei 7.433/85 e artigo 1º, inciso III, alínea "a" e parágrafo 2º do Decreto 93.240/86 e artigo 802, II do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça Foro Extrajudicial/2013.

10. Apresentar a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias, conforme inciso III do artigo 802 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina/ 2013.

11. Apresentar as certidões fiscais (municipal, estadual e federal) exigidas pela Lei nº 7.433/85 e o Decreto nº 93.240/86 em nome dos transmitentes, extraídas da situação do imóvel.

12. O transmitente (proprietário do imóvel) deve declarar a exigência constante no parágrafo 3º, art. 1º do Decreto nº 93.240/86:

"(...) sob pena de responsabilidade civil e penal, a inexistência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo."

12.1. Na declaração deverá constar ainda, que o declarante (proprietário do imóvel) assume integral responsabilidade pelas informações prestadas, com firma reconhecida.

13. Estando os transmitentes (pessoas físicas), enquadrados no artigo 15, parágrafo único c/c com o artigo 47, inciso I, letra "b" da Lei n.º 8212/91, apresentar a Declaração de Regularidade do Contribuinte Individual (expedida através do NIT - Número de Identificação do Trabalhador). Caso contrário, apresentar declaração, com firma reconhecida, que não são contribuintes obrigatórios da Previdência Social, conforme artigo 1º, parágrafo 4º da Portaria PGFN / RFB nº 1751, de 02.10.2014 e artigo 802, inciso V do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013.

14. Para o transmitente (pessoa jurídica), apresentar a Certidão Negativa Conjunta de Débitos Relativos à Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, prevista na Portaria RFB/ PGFN nº 1.751 de 02.10.2014 e artigo 802, incisos V e VI do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013.

14.1. Estando enquadrada na hipótese de dispensa da apresentação da Certidão Negativa Conjunta de Débitos Relativos à Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, prevista na Portaria RFB/ PGFN nº 1.751 de 02.10.2014, declarar sob as penas da Lei, com firma do representante legal reconhecida, 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 (citar o objeto social da empresa), e que o imóvel objeto da transação está contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa, fato que será relatado no registro da respectiva transação no Registro de Imóveis;

15. Com relação à unidade condominial integralizada, deve ser apresentada a certidão de quitação das obrigações dos alienantes para com o condomínio, ou apresentar declaração do transmitente, sob as penas da lei, sobre a inexistência de débitos para com o condomínio, inclusive multas, com a assinatura reconhecida, conforme preceitua o art. 4º, parágrafo único, da Lei 4.591/64.

16. Comprovar o recolhimento do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ do Estado de Santa Catarina, previsto na Lei Estadual n. 8.067/90 (boleto a ser emitido por esta serventia).

17. Se o imóvel possuir área de marinha, conforme preceitua o artigo 3º, §2º do Decreto-Lei 2.398/87, apresentar Certidão Autorizativa de Transferência - CAT, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU, com o recolhimento do laudêmio; não havendo incidência, deverá constar da certidão que a transferência ora apresentada está isenta do recolhimento do Laudêmio.

18. O contrato de integralização de capital deverá ter as assinaturas das partes reconhecidas por VERDADEIRA/AUTENTICIDADE, nos termos do inciso II do artigo 221 da Lei 6.015/73 e inciso I do artigo 822 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça Foro Extrajudicial/ 2013.

19. O instrumento particular deverá conter assinatura de, pelo menos, duas testemunhas, com as assinaturas reconhecidas, de acordo com o art. 585, II, do Código de Processo Civil e art. 221, II da Lei 6.015/73.

Obs.: Os requisitos listados são meramente informativos, sendo que o título apresentado para registro estará sujeito à análise, nos termos do art. 198 da Lei Federal nº 6.015/73.

REVISADO em 07/08/2017

Coordenação do Setor de Registro do 2º RIBC