

CISÃO/ FUSÃO/INCORPORAÇÃO DE EMPRESAS

1. Requerimento subscrito pelo(s) transmitente(s) do(s) imóvel (is), citando o número das matrículas imobiliárias, com firma reconhecida por verdadeira, 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.
2. Contrato social original, devidamente registrado na Junta Comercial ou Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme o caso OU a certidão eletrônica 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 Federal 8.934/94).
 - 2.1. 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. Apresentar o Protocolo de Intenção e Justificação, que é o documento inicial do processo de incorporação, fusão e cisão;
5. Apresentar o Laudo de Avaliação do acervo patrimonial;
6. No contrato que se deu a cisão, incorporação ou fusão, deve conter a Individualização e descrição dos imóveis e o número das matrículas.
Conforme a Lei Federal n. 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;
7. 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 de SC/ 2013.
8. Apresentar a certidão relativa ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) dos imóveis transferidos (CND municipal), conforme artigo 1º, parágrafo 2º da Lei Federal nº 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 de Santa Catarina/ 2013.

9. 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, nos termos do inciso III do artigo 802 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina/ 2013.

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

11. O representante legal da empresa cindida (proprietária do imóvel transferido) 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."

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

12. Apresentar a Certidão Negativa Conjunta de Débitos Relativos à Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União da empresa cindida (proprietária do imóvel transferido), prevista na Portaria Conjunta PGFN/RFB 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.

12.1. 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 Conjunta PGFN/RFB Nº 1.751, de 02.10.2014, declarar sob as penas da Lei, com firma do representante legal reconhecida por autenticidade, 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 cartório de Registro de Imóveis;

13. Com relação à unidade condominial, 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.

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

15. Se o imóvel possuir área de marinha, conforme preceitua o artigo 3º, §2º do Decreto-Lei 2.398/87, apresentar Certidão Autorizativa de Transferência, 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;

16. O contrato de cisão 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 de SC/2013.

17. O instrumento particular deverá conter assinatura de, pelo menos, duas testemunhas, 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 09/03/2021
Coordenação do Setor de Registro do 2º RIBC