

INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL (art. 823 CNCGJ/2023)

1. Requerimento do transmitente do imóvel, citando o número das matrículas imobiliárias, com firma reconhecida ou assinatura eletrônica qualificada com certificado ICP-Brasil, ou a assinatura eletrônica notariada ou a assinatura avançada (inciso II do artigo 221 da Lei 6.015/73, artigos 762 e 792 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina/2023).

<https://2ribc.com.br/wp-content/uploads/2024/08/Requerimento-para-averbacoes.pdf>

2. Contrato social de integralização de capital, original ou certidão eletrônica, devidamente registrado na Junta Comercial ou Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme o caso (Art. 64 da Lei 8.934/94).

2.1 Caso os transmitentes sejam representados por procuração, apresentar certidão emitida pela Junta Comercial da procuração pública utilizada na Alteração Contrato Social, com poderes especiais e expressos para a alienação dos imóveis (artigos 305 e 306 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial/ 2023 e art. 661, parágrafo 1º do Código Civil).

3. Certidão simplificada atualizada da empresa expedida pela Junta Comercial (artigo 799 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina/2023).

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 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 (artigo 1.647 do Código Civil Brasileiro de 2002 e artigo 773, parágrafo único, do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina/2023).

6. Proprietário/transmitente pessoa física: apresentar a certidão de nascimento ou casamento atualizada (90 dias) – (artigo 297 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina/2023).

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 (artigo 812, §1º do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina/2023).

8. Com relação à unidade condominial transferida (artigo 813 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina/2023 e o art. 4º, parágrafo único, da Lei 4.591/64):

- a) Apresentar a certidão de quitação de débitos condominiais, OU
- b) Declaração do transmitente ou seu procurador de que inexistem débitos, OU

c) Declaração do adquirente dispensando a apresentação de comprovante de quitação de débitos condominiais, assumindo eventual dívida existente relacionada ao referido imóvel (art. 1.345 do Código Civil).

9. Apresentar a certidão de inexistência de débitos de tributos municipais incidentes sobre o imóvel (CND municipal do imóvel) ou a dispensa expressa pelo adquirente que, neste caso, deverá declarar que se responsabiliza pelo pagamento dos débitos fiscais existentes (artigo 1º, parágrafo 2º da Lei 7.433/85, artigo 1º, inciso III, alínea "a" e parágrafo 2º do Decreto 93.240/86 e artigo 1.198, inciso II, alínea "c" do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina/2023).

<http://tributos.bc.sc.gov.br:8080/sefaz/jsp/cnd/index.jsp>

10. Apresentar a Certidão Negativa Conjunta de Débitos Relativos à Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União em nome dos transmitentes (artigo 780 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina/2023).

Pessoa Física:

<https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/CertidaoInternet/PF/Consultar>

Pessoa jurídica:

<https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/CertidaoInternet/PJ/Consultar>

11. Apresentar declaração do transmitente, sob pena de responsabilidade civil e criminal, da existência, ou não, de outras ações reais e pessoais reipersecutórias relativas a imóvel e de outros ônus reais incidentes sobre ele, parágrafo 3º, art. 1º do Decreto nº 93.240/86 e artigo 1.198, inciso III, alínea "c" do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina/2023.

12. Se o imóvel possuir área de marinha, apresentar a CAT- Certidão de Autorização de Transferência de Ocupação do Serviço do Patrimônio da União - SPU, com o recolhimento do laudêmio (artigo 3º, §2º do Decreto-Lei 2.398/87).

<https://sistema.patrimoniode todos.gov.br/#/conteudo/17>

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 28/11/2024

2RIBC