



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

INCORPORAÇÃO DE EMPRESAS
Lei 8.934/1994

Registro com Valor- se alienação

Averbação com valor se cessão de crédito/ônus (hipoteca, p. ex.)

CGJ/SC: Parecer n. 0436/NB /2010

Processo n. 356867-2009.9

Parte: Banco do Brasil S/A.

Assunto: Consulta. Incidência do Fundo de Reaparelhamento da Justiça – FRJ. Atos de incorporação de instituições financeiras. Banco do Estado de Santa Catarina S/A (Besc) e Besc S/A Crédito Imobiliário (Bescr) pelo Banco do Brasil S/A. Registro de Imóveis. Atos de averbação e de registro. Transmissão do acervo (bens e direitos) da incorporada à incorporadora. Atos com valores consistentes nas averbações das cessões de créditos hipotecários e nos registros das transmissões dos imóveis. Cobrança nas averbações sujeita ao limite estabelecido no Anexo 6 do Regimento de Custas e Emolumentos – RCE. Nos registros, baseada no valor atribuído ao imóvel (§ 1º do art. 10 do RCE c/c o § 1º do art. 1º da Resolução 4/2004 – CM). Aplicação da redução proporcional para os imóveis matriculados no mesmo Ofício.

GUIA nº _____ Matrícula nº _____ Vinculada ok () ; Vinculada a guia _____ ; Central Indisp. ok() .

() Se Imóvel matriculado no RI de Tijucas-SC – **Certidão de inteiro teor, ônus e ações** (art. 197 LRP). Verificar necessidade de retificação de área/registro ou averbação especialidade objetiva (art. 213, I e II, LRP).

() **Certidão do ato que incorporou a empresa e integralizou os bens (contrato social/alteração) e Protocolo e Justificativa de Incorporação da Sociedade expedida pela Junta Comercial** com n. do registro e protocolo ou **Escritura Pública com menção aos dados da junta** – arts. 53 e 64, da Lei 8.934/1994

() Apresentar documento hábil a atestar poderes dos representante das Empresas **Transmitente e Adquirente** – certidão Junta Comercial (até 90 (noventa) dias) e contrato social e última alteração - (art. 483 CN 2014, Enunciado n. 20 (tabelionato de notas) ANOREG/SC e ATC/SC, art. 1º da Lei nº 8.935/94; art. 19, II, da CRFB/88)

() no ato deve ter a **completa descrição do imóvel, o nº da Matrícula** do imóvel e o **Cartório** de sua Circunscrição e das **partes (CNPJ, sede, nome e qualificação de seus representantes, etc)**. Determinação legal: Art. 35, VII da Lei 8.934/94, arts. 222, 223e 225 Lei 6015/73 e Lei 7433/85.

() Se ato por procurador, apresentar **Procuração pública (traslado ou certidão) e constar no título** o cartório, livro, folha e data da lavratura e a sua confirmação (arts. 488 e 489 novo CN).

() As partes ou seus procuradores assinaram o título?

() Apresentar **Certidão Ações Reais, Reipersecutórias e Ônus Reais + declaração** inexistência de outras ações constante no art. 1º, §3º do Decreto 93.240/86: "*Declarar 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*". **TEMOS MODELO DA DECLARAÇÃO.**

() Apresentar **para o registro comprovante de recolhimento do imposto de transmissão – ITBI** (valor, banco, data e autenticação bancária do pagamento) – arts. 505, 802, I, 803, do novo CN e 289 LRP. Caso haja isenção ou não incidência, apresentar a exoneração da autoridade fazendária: **CERTIDÃO** da Prefeitura Municipal citando que **NÃO INCIDE ITBI** sobre a **INTEGRALIZAÇÃO** (Fundamento: Art. 156, inciso II, § 2º da Constituição Federal, e arts. 35 a 37, da Lei nº 5.172/66 – CTN e Lei 8.934/94). Na averbação não há imposto.

() Se **imóvel rural**: apresentar último CCIR e CND de ITR dos 05 últimos exercícios (art. 21 da Lei 9393/96, art. 22 Lei 4947/66 e art. 1º do Decreto 4.449/2002). **CAR**: apresentar **o recibo de inscrição do imóvel no CAR e cobrar uma averbação sem valor (Comunicado 15/2014 CGJ/SC)**;- em não sendo apresentado o recibo, exigir a **averbação da RESERVA LEGAL** no RI. Obs.: Se já foi efetuada a inscrição do imóvel no CAR, ainda assim pode o proprietário, assim desejando, averbar a RESERVA LEGAL no RI (**Art. 167, II, 22, da Lei 6015/73, art. 18, caput e § 4º da Lei 12.651, de 25/05/2012, art. 6º e 21 do Decreto 7.830/2012 c/c art. 3º do Decreto 8.235/2014,**



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR

INSTRUÇÃO NORMATIVA No 2/MMA Ministério do Meio Ambiente, DE 06 DE MAIO DE 2014, Capítulo IV-B, Título IV da Lei Estadual 14.675 e Decreto Estadual 2.219, de 04/06/2014, e Circular n. 165, de 04 de agosto de 2014 da CGJ/SC). Ver Georreferenciamento: NOVOS PRAZOS: Alterados pelo Decreto 4.620/2011: **maior de 250 hectares JÁ EXIGÍVEL.** Imóvel Rural com 100 a 250 hectares ----- 20/novembro/2016- Imóvel Rural com 25 a 100 hectares ----- 20/novembro/2019- Imóvel Rural inferiores a 25 hectares (agricultores familiares) - ----- 20/novembro/2023. Se estrangeiro ou PJ com sócio estrangeiro – registro Livro especial e comunicação ao Inbra (art. 11 Lei 5709/71 - salvo português com igualdade de tratamento: Dec. 70.436/72). Ver se há necessidade de autorização Inbra – 905 e 906 CN. Ver Súmula..

() Se **terreno de marinha - aforamento** (art. 49, § 3º das Adcts da CRFB/1988): apresentar CAT (**autorização do SPU com recolhimento de laudêmio**). Neste caso, a proprietária do imóvel é a União (art. 20, VII, CRFB/1988 c/c art. 1º, “a”, do Decreto-Lei nº 9.760 de 5-9-1946), e o detentor do domínio útil, a parte interessada/comprador. Já no caso de se tratar de ocupação, é vedada a abertura de matrícula no Registro de Imóveis. Se já houver matrícula aberta, esta será mantida.

() **APTO:** apresentar declaração de quitação das obrigações condominiais OU dispensa do adquirente (art. 802, VII, novo CN) .

() os dados constantes do **alvará**, quando decorrer de autorização judicial (art. 802, VIII, novo CN) – menor, incapaz, interdito ou espólio.

() os **valores individuais** dos imóveis (art. 802, IX, novo CN e provimento 19/09 CGJ/SC).

() Recolher **FRJ** - quando valor do imóvel superior a R\$15.600,00, incidência de 0,3%) – Resoluções 04/04 e 05/13 CMTJSC. Se cessão de crédito hipotecário - **TETO FRJ = AV. COM VALOR.**

() **Emolumentos** – conferir - base maior valor – valor para fins fiscais, contrato ou avaliação – art. 16 LC 156/97; se fora do valor de mercado impugnar – Arts. 502 a 504 do CN 2014 e Enunciado n. 01 RI (ANOREG/SC e ATC/SC).

() **Há na matrícula ônus impeditivo de alienação** [hipoteca censual rural*, do SFH*, do Banco da Terra*, penhora da União /INSS (indisponibilidade - art. 53, lei 8212/91), cláusula de inalienabilidade/impenhorabilidade, *promessa de compra e venda, alienação fiduciária, averbação de indisponibilidade*]? Neste caso, apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor, com comprovação poderes para o cancelamento do ônus. Se não baixar o ônus, existe anuência do credor no título? (a anuência do credor apenas é possível na hipoteca censual, hipoteca do SFH, promessa de compra e venda a favor de terceiros). Os demais ônus impedem a alienação. Neste caso negar o registro e oficiar ao Juízo da indisponibilidade. *não vale contra adjudicação em execução trabalhista, fiscal/INSS ou de débitos condominiais do próprio imóvel.

() **DOI** emitir no registro (art. 460 do novo CN). Na averbação não há.

() **CERTIDÕES FISCAIS** () **Transmitente pessoa jurídica: CND de Tributos Municipal** do imóvel ou dispensa sob responsabilização do adquirente (**Lei 7433/85, art. 1º, §2º, e Dec. 93240/86, art. 1º, III e Novo CN: Art. 651**); **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS DEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS).** Lei 8.212/91, art. 47, inc. I, letra "b"; Lei 7.711/88 e Art. 16, da Port. Conj. PGFN/RFB, n.3, de 02/05/07; [Decreto nº 8.302, de 4 de setembro de 2014](#); [Portaria MF nº 358, de 5 de setembro de 2014](#); [Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751, de 2 de outubro de 2014 \(Hipoteca/AF\)](#); **OU declarar que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa.**

() **IPTU** ou Certidão da Prefeitura com n. inscrição imobiliária, endereço, se há benfeitorias e avaliação (art. 176, § 1º, II, 3), b, da Lei 6015/73 e art. 16, LC 156/97). Verificar averbação de construção.

() **Ver requisitos gerais: Especialidade objetiva e subjetiva** – verificar necessidade de averbações em relação ao proprietário (casamento, pacto antenupcial, qualificação, separação, divórcio, etc) ou ao imóvel (nome de rua, inscrição imobiliária, construção, retificação e área, etc) – Circular 01/2012 CGJ/SC.

Eu, _____, declaro que preenchi o presente termo de qualificação registral após analisar o título e a matrícula, responsabilizando-me pelas informações inseridas. O presente termo será digitalizado e vinculado ao Protocolo _____. Porto Belo (SC), ____/____/____. Assinatura: _____.