



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

INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL

arts. 53 e 64, Lei 8.934/1994

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/registo ou averbação especialidade objetiva (art. 213, I e II, LRP).

( ) **Certidão do ato que integralizou os bens (contrato social/alteração) expedida pela Junta Comercial com n. do registo e protocolo** – arts. 53 e 64, da Lei 8.934/1994. **O contrato de integralização registrado na Junta Comercial deve conter:**

**a- qualificações das partes: PF:** nome completo, nacionalidade, profissão, CPF, RG ou outro documento de identificação – se a matrícula for divergente ou omissa: averbar retificação/inserção de qualificação (arts. 476, 688 do Novo CN). **PJ:** apresentar contrato social atualizado/última alteração contratual + **certidão simplificada atual (90 DIAS)** da Junta Comercial - 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. **Estrangeiro:** constar CPF, passaporte ou documento de identificação de seu país, se houver tratado internacional aceitando (Mercosul, p ex.) e apresentar certidão de estado civil consularizada, traduzida por tradutor juramentado e registrada no registro de títulos e documentos da comarca de sua residência (Instrução Normativa nº 461, de 18 de outubro de 2004 arts. 478 e 479 do novo CN).

**b - completa descrição do imóvel, o nº da Matrícula do imóvel e o Cartório** de sua Circunscrição. Determinação legal: Art. 35, VII da Lei 8.934/94, arts. 222, 223e 225 Lei 6015/73 e Lei 7433/85.

**c- Se o proprietário/integralizador for casado** e cônjuge não for sócio, deverá **sempre** haver o consentimento do cônjuge no próprio título (artigo 1.647, art. 220, do CC/2002), **qualificação deste, regime e data do casamento** (salvo separação total de bens). **Se regime de casamento não for o legal, deve constar o Pacto Antenupcial registrado do Livro 3.** Se houve alteração do estado civil, pedir certidão para averbar e verificar necessidade registro Partilha/Inventário. **Se não casado:** Declarar não vive em **União Estável – assinar declaração com firma (modelo).** Caso conviva, constar anuência convivente no contrato e averbaremos a União (art. 246 da LRP, art. 685, VIII, do CN e ENUNCIADO n. 02 Anoreg/SC e ATC/SC). **União Estável, dar opção do registro LE do RC + Av. na matrícula obrigatória (art. 2º Provimento 37/14 CNJ).**

( ) Apresentar **Certidão de Estado Civil dos transmitentes atualizada** (90 dias), art. 484 novo CN c/c enunciado n. 2 (notas) ANOREG/SC E ATC/SC.

( ) **Procuração:** constar cartório, livro, folha e data da lavratura e a sua confirmação (arts. 488, 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 **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).

( ) 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).** 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, 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



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

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 Incra (art. 11 Lei 5709/71 - salvo português com igualdade de tratamento: Dec. 70.436/72). Ver se há necessidade de autorização Incra – 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:** Quitação das obrigações condominiais OU declaração do alienante de inexistência de débitos (art. 802, VII, novo CN)

( ) **Vaga**, se tem unidade **condomínial no mesmo edifício**, caso contrário, negar registro. Art. 1339 do CC.

( ) 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\$16.000,00, incidência de 0,3%) – Resoluções 04/04 e 05/13 CMTJSC.

( ) **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).

( ) **CERTIDÕES FISCAIS:** ( ) **Transmitente pessoa física:** CND de Tributos Municipal do imóvel (**Lei 7433/85, art. 1º, §2º, e Dec. 93240/86, art. 1º, III e Novo CN: Art. 651 e 802, II**); **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS DEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS).** Lei 8.212/91, art.15, parágrafo único c/c art. 47, inc. I, letra "b"; Lei 7.711/88; 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 **ou declaração assinada com firma reconhecida de que não é empregador nem contribuinte obrigatório da Previdência Social** (art. 47, I, b, da Lei 8.212, de 24 de julho de 1991, Decreto 3.048/99, Decreto 3.265/99 e OS/INSS 207/99); ( ) **Transmitente pessoa jurídica:** CND de Tributos Municipal do imóvel (**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.15, parágrafo único c/c 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 **ou apresentar declaração de que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa** (se empresa 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).

( ) **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: \_\_\_\_\_.