

LISTA DE EXIGÊNCIA PARA INCORPORAÇÃO, FUSÃO OU CISÃO DE SOCIEDADES/EMPRESAS NO REGISTRO DE IMÓVEIS.

CONCEITOS:

A CISÃO é o procedimento em que, por deliberação assemblear, ocorre a separação patrimonial da chamada “sociedade cindida” para outra, chamada de “sociedade beneficiada”. Assim, a cisão opera-se pela transferência patrimonial a uma ou mais empresas constituídas para esse fim ou já existentes. Essa transferência pode ser total, quando extinguem sociedade cindida ou parcial, nos casos em que se divide o seu capital (artigo 229 da Lei 6.404/76).

A FUSÃO é a operação pela qual se unem duas ou mais sociedades para formar sociedade nova, que lhes sucederá em todos os direitos e obrigações (artigo 228 da Lei 6.404/1976).

A INCORPORAÇÃO é a operação pela qual uma ou mais sociedades são absorvidas por outra, que lhes sucede em todos os direitos e obrigações (artigo 227 da Lei 6.404/1976). Na incorporação a sociedade incorporada deixa de existir, mas a empresa incorporadora continuará com a sua personalidade jurídica. Portanto, não há criação de nova sociedade, mas apenas a desconstituição de uma, pela sua absorção por outra.

LISTA DE DOCUMENTOS:

1. REQUERIMENTO (02 vias): em nome do proprietário do imóvel, com qualificação completa e assinatura reconhecida por verdadeira, indicando o número da matrícula (conforme artigo 2º do Provimento 61/2017 do CNJ, e artigo 67 do CNGCE/MT)

Na qualificação dos interessados deverá constar:

PESSOA FÍSICA: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo, endereço eletrônico.

PESSOA JURÍDICA: nome empresarial, natureza jurídica, número do CNPJ, endereço completo, endereço eletrônico, bem como os dados do representante: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, telefone, e-mail;

Obs. Se alguma das partes forem representadas, deverá apresentar cópia autenticada da procuração que dá poderes para representação.

2. SOCIEDADE LTDA: Contrato Social ou Alteração Contratual em que ocorreu a alteração societária com a incorporação do imóvel, registrado na Junta Comercial competente.

3. SOCIEDADE S/A: Ata da Assembleia ou Termo de Subscrição dos imóveis em que ocorreu a alteração societária com incorporação do imóvel, registrado na Junta Comercial competente, em via original ou certidão de inteiro teor, expedida pela Junta Comercial.

4. SOCIEDADES SIMPLES (registradas no Registro Civil de Pessoas Jurídicas - RCPJ): deverá ser apresentada Escritura Pública de Integralização dos Imóveis, art. 108 do Código Civil.

5. PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO, registrado na Junta Comercial competente, em via original ou certidão de inteiro teor, expedida pela Junta Comercial (artigo 224, Lei 6.404/76).

6. LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO, assinado por 3 (três) peritos avaliadores ou por empresa especializada, registrado na Junta Comercial competente (artigo 225, Lei 6.404/76).

7. CERTIDÃO SIMPLIFICADA das sociedades envolvidas no negócio jurídico, expedida pela Junta Comercial competente (válida por 30 dias).

8. CERTIDÃO DE DÉBITOS DE TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO, dentro do prazo de validade, expedida pela Receita Federal, da empresa TRANSMITENTE do imóvel (artigos 15, I, e 47, I, "b", da Lei n. 8.212/91).

9. CERTIDÃO NEGATIVA TRABALHISTA, dentro do prazo de validade, da empresa TRANSMITENTE do imóvel.

10. CARTÃO CNPJ das empresas.

11. GUIA DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI), devidamente com o comprovante de pagamento ou decisão administrativa de isenção emitida pela Prefeitura (artigo 289 da Lei 6.015/73, e artigo 915 do CNGCE/MT).

12. CERTIDÕES FISCAIS SOBRE O IMÓVEL:

IMÓVEL URBANO:

Certidão de Débito Municipal (Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa) onde conste o número da inscrição/cadastro imobiliário.

IMÓVEL CONDOMINIAL:

Declaração de quitação das obrigações condominiais, com firma reconhecida pelo síndico, e acompanhada de cópia autenticada da ata da assembleia na qual foi eleito, nos termos do art. 4º, parágrafo único, da Lei n. 4.591/1964.

IMÓVEL RURAL

CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, atualizado e quitado;
ITR (Imposto Territorial Rural), atualizado com o comprovante de pagamento dos 05 (cinco) últimos exercícios; e/ou CND (Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural) devidamente atualizada e quitada.

Observações:

Previsão Legal: artigos 1.113 a 1.122 e 1.647 do Código Civil; artigos 223 a 234 da Lei 6.404/1976; artigo 64 da Lei 8.934/1994, artigos 914 a 919 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE/MT.

- Se os documentos da empresa forem impressos digitalmente, solicitamos a materialização/autenticação, conforme exigência do artigo 373 do CNGCE/MT;

- O instrumento de incorporação deverá atender aos requisitos do § 1º, art. 225 da Lei n. 6.015/1973, no que se refere à completa e detalhada descrição do imóvel, de acordo com os dados constantes da respectiva matrícula, conforme artigo 916 da CNGCE/MT;

- Ciência de ônus: Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), este ônus deve ser mencionado no contrato, para que se tenha certeza de que o promissário comprador tem ciência. Quando os ônus forem impeditivos de registro (hipotecas cedulares, hipotecas do SFH, penhoras fiscais da União e etc), o interessado deverá providenciar ou a anuência do credor ou o cancelamento do ônus, conforme determinações específicas das leis regentes.

Fazer um Checklist de todos os documentos e certidões exigidos antes da apresentação dos mesmos nesta Serventia, assim teremos maior agilidade nos devidos procedimentos.

Lista de exigência atualizada em 23/12/2021.