



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

18. TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL PARA INTEGRALIZAÇÃO ou AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL

Art. 167, I, 32, da LRP e art. 64, Lei 8.934/94

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) e respectivo(s) cônjuge(s), se casado(s), com todas a(s) firma(s) reconhecida(s) por autenticidade, ou firmado na serventia na presença de servidor autorizado com apresentação de documento oficial de identidade (art. 616, CNCJ/SC; Enunciado n. 25 Colégio Registral-SC) indicando o(s) número(s) da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(eis) em que será registrada a integralização de capital, com qualificação completa, (na forma dos arts. art. 176, § 1º, II, 4, e III, 2, da Lei 6.015/73; arts. 461, II e §1º, 476, e 688 do CNCJ/SC), com nome, nacionalidade, RG, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação completa do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento (arts. 13, II, 221, II, 223, da LRP). Deve ser anexada cópia autenticada dos documentos utilizados na identificação dos contratantes no título (RG, CPF, CNH ou carteira profissional, e certidão de nascimento para os solteiros e casamento para os casados). (Lei dos Registros Públicos, art. 176, § 1º, II, 4; arts. 476, 484 CNCJ/SC).

- Certidão expedida pela Junta Comercial, na forma do art. 64 da Lei 8.934/1994, ou Escritura Pública (art. 108, CC), ou contrato social, no original, registrado na Junta Comercial com as firmas reconhecidas por autenticidade (se **LTDA.**, contrato social registrado na Junta comercial – se **S/A**, a Ata de Assembleia Geral de Constituição da Sociedade Anônima registrada na Junta Comercial ou Escritura Pública) (art. 221, I e II, da LRP); Se não for sociedade mercantil (registrada na Junta Comercial) a integralização não poderá ser por instrumento particular e deverá ser solicitada a lavratura de escritura pública, conforme arts. 108 do Código Civil e 64 da Lei 8.934/94).

- Certidão Simplificada da junta comercial atualizada (90 dias) (art. 483 do CNCJ);

- No contrato de integralização deve haver completa descrição do imóvel, o nº da matrícula imobiliária e o cartório de sua circunscrição (art. 35, VII, da Lei 8.934/94; arts. 222, 223, 225, “caput” e § 1.º da LRP). O imóvel deve estar descrito no título exatamente como consta na matrícula (Descrição do terreno, área do terreno, existência de construção, área construída, inscrição imobiliária, logradouro, numero da edificação) (arts. 176, 195, 225 e 237 da LRP, art. 674, CNCJ/SC – princípios da especialidade e continuidade).

- Caso esteja descrito de modo diverso na matrícula, ou sem a construção mencionada no título, averbar previamente as alterações, ou, em caso de construção irregular, apresentar o pedido de cindibilidade.

- Apresentado o pedido de cindibilidade nos casos de construção irregular (sem habite-se e CND), após a prática do ato deverá ser feita a averbação de necessidade de regularização de construção (averbação sem valor) (art. 692, CNCJ). (artigo 225,



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

§2º, Lei nº 6.015/1973; 692 do Código de Normas da CGJ/SC e artigo 47, inciso II da Lei nº 8.212/91; artigos 222 e 223 da Lei nº 6.015/73; art. 176 da Lei n.6.015/73).

- Caso na matrícula não contenha a área total ou as medidas perimetrais do terreno deverá ser solicitada a averbação de retificação de área.

- Caso não contenha na matrícula a indicação do logradouro, numero da edificação, numero da inscrição imobiliária, ou os confrontantes, ou ainda, se houver a indicação de confrontantes em desconformidade com a lei (fulano, quem de direito, herdeiros de fulano) deverá ser solicitada a respectiva averbação e atualização de confrontação. (art. 176, LRP e 674, CNCJ/SC). Se imóvel rural, constarão a localização, denominação e Código do imóvel e dados do CCIR.

- Caso trazido a registro o próprio contrato social registrado na Junta Comercial, as assinaturas dos transmitentes devem ser reconhecidas (art. 221, II, Lei n. 6.015/73).

- Se os transmitentes forem pessoas físicas, apresentar a certidão de nascimento ou de casamento atualizada, expedida dentro do prazo de 90 dias (art. 484, CNCJ/SC) e, se houver Pacto Antenupcial, apresentar também a certidão do registro do pacto. Para que seja averbada a convenção antenupcial, deve ser apresentando também requerimento com firma reconhecida ou firmado na serventia na presença de servidor autorizado com apresentação de documento oficial de identidade (art. 616, CNCJ/SC; Enunciado n. 25 Colégio Registral-SC) (arts. 13, II, 167, II, 1, e art. 244 da LRP; arts. 484 e 687 do CNCJ/SC).

- Se o transmitente/alienante for casado, e, conforme o regime de bens o imóvel tocar ao cônjuge, e este **NÃO** for sócio da pessoa jurídica, deverá sempre haver o consentimento/vênia conjugal, que pode ser dado(a) no próprio título (arts 1.647 e 220, do Código Civil/2002). Se ambos os cônjuges forem sócios (vide art. 977, CC) e o imóvel for comum, ambos devem integralizar o bem no contrato.

OBSERVAÇÃO: Na forma do art. 977 do Código Civil, faculta-se aos cônjuges contratar sociedade, entre si, ou entre ambos e terceiro(s), **desde que não** tenham casado no regime da comunhão universal de bens, ou no da separação obrigatória. **Vedada, portanto, a sociedade entre cônjuges casados pelos regimes da comunhão universal e separação obrigatória.**

- **ATENÇÃO:** atenção para o caso de imóvel integralizado pertencente a casal (imóvel em comum pelo regime de bens) nos casos em que apenas um dos cônjuges é sócio. Além da anuência do cônjuge não sócio como acima referido, nesse caso pode incidir imposto de transmissão (ITBI) sobre a meação desse cônjuge que não participa da sociedade. Apresentar em todos os casos a declaração da prefeitura de recolhimento ou não incidência do imposto nos casos de integralização de imóvel a capital social.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

- Se o transmitente for pessoa física solteira, viúva, separada ou divorciada, apresentar declaração de que não vive em união estável (no contrato ou avulsa com firma reconhecida). Caso conviva em União Estável a(o) companheira(o) deverá figurar como anuente no contrato (arts. 1725 e 1647 do Código Civil).

- Se o(s) transmitente(s) for(em) pessoa(s) física(s), apresentar certidão negativa de tributos e contribuições federais e do INSS (disponível em www.receita.fazenda.gov.br) (arts. 802, V e VI do C/NCJ/SC e arts. 12, 15, p. u. e 47 da Lei n. 8.212/91, art. 406 da IN-RFB 971/2009; Portaria Conj. PGFN/RFB nº 1751/2014; Lei 7.433/85; art. 4º, Decreto Lei n. 93.240/86), ou apresentar declaração, sob a apenas da lei, de que não são contribuintes obrigatórios da Receita Federal e do INSS na qualidade de empresários, produtor rural, equiparados a empresa ou outra situação que os coloque como contribuintes.

Nota: *Caso não apresentada a CND - Certidão Negativa de Débitos de tributos federais, a parte adquirente deverá expressamente dispensá-la, por meio de declaração constante do título ou, no caso de absoluta impossibilidade, por meio de declaração perante esta serventia predial, de acordo com a determinação constante da Circular n. 02/2012 expedida pela Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina, ordem essa decorrente da interpretação da decisão do CNJ nos autos n. 0001230-82.2015.2.00.0000 pela Corregedoria catarinense.*

- Se o transmitente for pessoa jurídica, deverá apresentar CND do INSS e Certidão Negativa Conjunta da Receita Federal/SRF/PGFN (arts. 802, V e VI do C/NCJ, 47, I “b” da Lei n. 8.212/91) ou declaração com firma reconhecida por autenticidade de que a empresa explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, e que o imóvel objeto da transação está contabilmente lançado no ativo circulante e não consta, nem nunca tenha constado, do ativo permanente da empresa, cfe. art. 17 da Portaria Conjunta PGFN/RFB n. 1751/2014). **Neste caso, anexar comprovante de representação da pessoa jurídica por quem assina a declaração e cópia do contrato social para verificação do objeto social (arts. 461, II e § 1.º e 483, C/NCJ/SC)** para saber se a empresa alienante preenche os requisitos do art. 17 da Portaria Conjunta PGFN/RFB n. 1751/2014.

Nota: *Caso não apresentada a CND - Certidão Negativa de Débitos de tributos federais, a parte adquirente deverá expressamente dispensá-la, por meio de declaração constante do título ou, no caso de absoluta impossibilidade, por meio de declaração perante esta serventia predial, de acordo com a determinação constante da Circular n. 02/2012 expedida pela Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina, ordem essa decorrente da*



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

interpretação da decisão do CNJ nos autos n. 0001230-82.2015.2.00.0000 pela Corregedoria catarinense.

- Apresentar as certidões negativas fiscais de tributos incidentes sobre o imóvel (CND Municipal) (Lei 7.433/85, art. 1.º, § 2.º; Decreto Lei n. 93.240/86, art. 1.º, III, “a”, art. 1.º, § 2.º e art. 4.º; e arts. 505, 651, do CNGJ/SC

- Os transmitentes devem declarar, sob responsabilidade civil e criminal, e com firma reconhecida, a exigência constante no art. 1º, §3º do Decreto 93.240/86, de que inexistem ações reais e pessoais reipersecutórias e ônus reais sobre o(s) imóvel(is) que está(ão) sendo transferido(s) para a pessoa jurídica. (*"Declaro, 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"*).

- Guia de ITBI recolhida ou declaração da Prefeitura Municipal de isenção/imunidade (art. 156, inciso II, § 2º, da Constituição Federal; arts. 35 a 37, da Lei nº 5.172/66 – Código Tributário Nacional; arts. 274 e 275 da Lei Complementar municipal n. 11/2001 – Código Tributário de Barra Velha; art. 289 da LRP; art. 30, XI, Lei n. 8.935/94);

- ATENÇÃO: atenção para o caso de imóvel integralizado pertencente a casal (imóvel em comum pelo regime de bens) nos casos em que apenas um dos cônjuges é sócio. Nesse caso pode incidir imposto de transmissão ITBI sobre a meação do cônjuge não sócio. Apresentar em todos os casos a declaração da prefeitura de recolhimento ou não incidência do imposto.

- Guia do FRJ recolhida (Lei estadual n. 8.067/90; LC n. 219/2001; art. 10, RCE, arts. 505, CNGJ/SC);

- Se o transmitente estiver representado por procurador, apresentar certidão ou traslado da procuração pública (art. 488 e 489, CNGJ/SC);

- Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente, previamente ao registro deverá ser averbada, mediante requerimento, a correta qualificação. Para isso, caso não seja possível inferir tais dados dos arquivos da serventia, será necessária a apresentação da cópia do título anteriormente registrado ou da cópia autenticada do CPF, RG, comprovante de endereço, acompanhado da certidão de nascimento/casamento atualizada (expedida no máximo há noventa-90 dias) e de registro do pacto antenupcial, caso o regime de bens não seja o legal; conforme os dados ausentes (Lei dos Registros Públicos, arts. 13, II, 167, II, 1, 221, II, 223, 176, § 1º, II, 4, e III, 2, 244, 246, §1º; arts. 476, 484, 687 e 688 do CNGJ).



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

- Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca cedular, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda referindo terceiro, averbação de indisponibilidade de bens), apresentar requerimento solicitando o cancelamento do ônus com a firma reconhecida por autenticidade do credor acompanhado de documentação hábil que comprove poderes para o cancelamento do ônus (arts. 13, II, 221, II, 223, 250 e 251 da LRP, Enunciado n. 25 do Colégio Registral Imobiliário de SC).

- Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), este ônus deve ser mencionado no contrato, devendo o adquirente apresentar requerimento com firma reconhecida por autenticidade esclarecendo que tem conhecimento de que os ônus existentes continuarão ativos (art. 252 da LRP).

- Anexar Certidão atualizada de inteiro teor, de ônus e ações relativa ao imóvel. Se o imóvel ainda esteja matriculado no Registro de Imóveis de Bal. Piçarras ou São Francisco do Sul, a certidão deverá ser expedida por uma dessas serventias (arts. 197 e 229 da LRP e art. 782 do CNGJ).

- Caso o imóvel já esteja matriculado em Barra Velha e não tenham sido apresentadas as certidões e ônus e ações, nem tenha sido mencionada sua apresentação no contrato, a empresa/adquirente (por seu representante legal) deve declarar, sob responsabilidade civil e criminal, que DISPENSA a apresentação das Certidões de Feitos Ajuizados (domicílio dos proprietários e do imóvel - Justiça Estadual, Federal e do Trabalho - art. 1º, § 2º, da Lei n. 7.433/85). Não havendo dispensa, e não sendo apresentadas as certidões de ônus e ações, deverão ser apresentadas as Certidões de Feitos Ajuizados em nome dos transmitentes – ambos os cônjuges (domicílio dos transmitentes e do imóvel - Justiça Estadual, Federal e do Trabalho).

- Se for terreno de marinha, constando tal informação da matrícula, o título judicial deve mencionar a CAT (autorização da SPU com recolhimento de laudêmio) (artigo 3º do Decreto-Lei nº 2.398/87)

- Tratando-se de imóvel (is) rural (is) apresentar o recibo de inscrição do imóvel no CAR ou proceder a averbação da reserva legal na matrícula (Circular n. 248/2014-CGJ/SC).

Apresentar também:

CCIR

CND do ITR;

NIRF;

CND do IBAMA;

(Decreto Lei n. 93.240/86, art. 1º, III, “b”; art. 21 da Lei n. 9.393/96; art. 22, § 1º da Lei n. 4.947/66; art. 1º do Dec. n. 4449/2002).



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

Atentar:

- Para a necessidade de georreferenciamento pelo Incra – arts. 176, § 3.º e 225, § 3.º, da Lei n. 6.015/73 c/c art. 9.º do Decreto n. 4.449/02. Nos casos de atos judiciais não é necessário a observância dos prazos limite definidos no art. 10 do referido Dec. 4.449/02 caso a ação tenha sido ajuizada após 31.10.2005, devendo já ser procedida a certificação pelo Incra independentemente do transcurso temporal definido (aplicação imediata). Caso a ação tenha sido ajuizada antes de 31.10.2005, devem ser observados os prazos do art. 10 do Decreto n. 4449/02 (cfe. art. 2.º do Decreto n. 5570/05). Para os demais casos previstos no art. 10 (desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural) devem ser observados os PRAZOS limite incluídos no art. 10 do Dec. 4449/02 pelo Decreto n. 9311/18:

-Imóvel maior de 250 hectares JÁ EXIGÍVEL o Georreferenciamento

-Imóvel Rural com 100 a 250 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2018

-Imóvel Rural com 25 a 100 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2023

-Imóvel Rural inferior a 25 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2025.

Em caso de necessidade de Georreferenciamento, além dos requisitos da retificação de área (art. 213, II, LRP) deverão ser observados os arts. 9 e segts do Decreto 4449/2002.

- Se o adquirente for Pessoa Jurídica estrangeira ou mesmo nacional com sócio estrangeiro é necessária a lavratura de escritura pública, sendo esta da essência do ato (art. 8.º da Lei n. 5.709/71) e deverá ser feito registro no Livro especial e comunicação ao Incra (art. 11 Lei 5.709/71) e deverão ser observadas as limitações da Lei n. 5709/71 e seu Decreto Regulamentador n. 74.965/74 c/c com a Lei n. 6634/79, sob pena de nulidade do ato de registro (limitações quanto a área a ser adquirida, quanto ao número de imóveis adquiridos, quanto a porcentagem que pessoas da mesma nacionalidade possuem no município, quanto a localização em área de Segurança Nacional, quanto a necessidade de implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos objetivos estatutários, nos casos de pessoa jurídica estrangeira, etc. Vide Lei 5.709/71 e Dec. 74.965/74).

- Em caso de o título versar sobre mais de um bem, se do contrato não constar o valor individualizado dos imóveis, apresentar uma declaração apartada, com firma reconhecida, declarando o valor real de cada imóvel individualizadamente.

- Caso o valor atribuído pelas partes no título ou o de avaliação fiscal apresentar dissonância com o valor de mercado do imóvel será exigida declaração do real valor do bem, na forma do art. 502 do CNCJ/SC, sendo dispensável tal providência se, mesmo abaixo do valor de mercado o imóvel já atinja o valor do teto do FRJ e emolumentos.