



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

### **38. INCORPORAÇÃO, FUSÃO E CISÃO SOCIETÁRIAS**

*art. 64, Lei 8.934/94; arts. 1113 a 1122 do Código Civil; art. 234 da Lei n. 6.404/76*

- Requerimento firmado pelo(s) representante(s) da empresa interessada, com 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 alteração societária, 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) dos intervenientes – CNPJ e sede da empresa e qualificação dos representantes (arts. 13, II, 221, II, 223, da LRP) (Lei dos Registros Públicos, art. 176, § 1º, II, 4; arts. 476, 484 CNCJ/SC).

- Caso falte algum elemento de qualificação do(s) adquirente (s) poderá ser sanado com a apresentação de documentos apartados (cópias autenticadas), na forma do art. 702 do Código de Normas.

- Documento hábil a atestar poderes do signatário do requerimento como representante da empresa – Certidão simplificada da Junta Comercial (até noventa dias) e contrato social com última alteração (arts. 461, II e 483, CNCJ/SC, art. 1º da Lei nº 8.935/94).

-Se ato for realizado por procurador, apresentar procuração pública (somente sendo aceito traslado ou certidão) que deverá ser confirmada em sua autenticidade e eficácia, para constar do registro o cartório, livro, folha e data da lavratura e a sua confirmação (arts. 488 e 489 CNCJ/SC).

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



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

- Certidão expedida pela Junta Comercial do registro do ato de alteração societária, na forma do art. 64 da Lei 8.934/1994; ou Escritura Pública (art. 108, CC e 53 da Lei n. 8.934/94), ou contrato social, no original, registrados na Junta Comercial e alterações contratuais em que se deliberou a alteração societária (Incorporação, cisão, fusão) (se **LTDA.**, contrato social registrado na Junta comercial – se **S/A**, a Ata de Assembleia Geral de deliberação da alteração societária registrada na Junta Comercial ou Escritura Pública) (art. 221, I e II, da LRP); Se não for sociedade mercantil (registrada na Junta Comercial) a alteração 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).

– **Protocolo de Justificação** (documento que apresenta as razões da alteração societária, justificando-a) e **Laudo de Avaliação** (que estabelece valores e discrimina o patrimônio a ser vertido) ambos devidamente **registrados na Junta Comercial**.

Vide Decisões:

- 1ª VRPSP, Fonte: 1037729-78.2016.8.26.0100, Julgamento: 07/07/2016, Publicação: 18/07/2016, Estado: São Paulo, Cidade: São Paulo (13ª SRI), Relator: Tânia Mara Ahualli) (<https://www.26notas.com.br/blog/?p=12430>)

- CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA – SP, Processo CG nº 1037729-78.2016.8.26.0100 (208/2016-E) - Diário da Justiça Eletrônico de 10.10.2016 (<https://www.portaldori.com.br/2017/07/21/parecer-cgj-sp-registro-de-imoveis-averbacao-de-cisao-de-sociedade-limitada-necessidade-de-protocolo-de-justificacao-e-laudo-de-avaliacao-registrados-na-jucesp-para-calculo-dos-e/>).

- Decisão da 1.ª Vara de Registros Público de São Paulo – SP, da lavra do MMº Juiz de Direito Drº Venício Antonio de Paula Salles, Autos nº 0049033-14.2004.8.26.0100, D.O.E. 16.11.2005 (<https://www.26notas.com.br/blog/?p=9034>)

- Parecer n. 358/2009-E – Processo CGJ-SP n. 2009/72363 (<https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=2473>)

- Processo CG nº 2015/6552, (99/2015-E) da CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - SP, - Diário da Justiça Eletrônico de 04.05.2015 (<https://www.portaldori.com.br/2016/06/24/processo-cg-n-20156552-parecer-992015-e-registro-de-imoveis-averbacao-de-alteracao-da-denominacao-social-da-cesp-sua-cisao-parcial-e-alteracao-da-denominacao-s/>)

- Parecer Grupo Gilberto Valente <http://www.ggv.com.br/2011/06/16/cisao-de-empresa/>



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

- Na documentação apresentada a registro 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, número 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, §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, número da edificação, número 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 de complementação 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.

**ATENÇÃO:** No caso de cisão é imprescindível que a documentação informe para qual empresa o(s) imóvel(eis) ou o crédito garantido por imóvel de nossa circunscrição (Barra Velha/São João do Itaperiu) efetivamente foi(ram) vertido(s), ou no caso de cisão parcial se foi transferido a outra sociedade ou permaneceu(ram) na empresa cindida, a fim de conferir segurança jurídica ao ato a ser praticado – nesse sentido vide Decisão da 1.ª Vara de Registros Público de São Paulo – SP, da lavra do MMº Juíz de Direito Drº Venício Antonio de Paula Salles, Autos nº 0049033-14.2004.8.26.0100, D.O.E. 16.11.2005 (<https://www.26notas.com.br/blog/?p=9034>) e Decisão 1ª VRPSP Fonte: 1037729-78.2016.8.26.0100, Julgamento: 07/07/2016, Publicação: 18/07/2016, Estado: São Paulo, Cidade: São Paulo (13º SRI), Relator: Tânia Mara Ahualli) (<https://www.26notas.com.br/blog/?p=12430>)



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

- 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 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 CNGCJ, 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, CNGCJ/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 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 CNGCJ/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);



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

- Guia do FRJ recolhida (Lei estadual n. 8.067/90; LC n. 219/2001; art. 10, RCE, arts. 505, CNCJ/SC);
- Se o transmitente estiver representado por procurador, apresentar certidão ou traslado da procuração pública (art. 488 e 489, CNCJ/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 dos documentos cujos dados se fazem 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 CNCJ).
- Se a matrícula estiver gravada de algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca censual, 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).
- 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)
- 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 CNCJ).
- 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.



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

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 do(s) transmitente(s) (domicílio dos transmitentes e do imóvel - Justiça Estadual, Federal e do Trabalho).

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

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



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

(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 CNCGJ/SC, sendo dispensável tal providência se, mesmo abaixo do valor de mercado, o imóvel já atinja o valor do teto do FRJ e emolumentos.

- Emolumentos - No caso de incorporação, cisão, fusão:

- Se for transferido crédito quitado = av. sem valor

- Se for transferido crédito em aberto = av. com valor tendo como base de cálculo o restante da dívida (saldo).  
Incide FRJ sobre mesmo valor.

- Se for transferido o próprio imóvel – registro com valor, pelo valor do imóvel, incidindo FRJ sobre mesma base de cálculo. EXCEÇÃO: quando se tratar de incorporação, cisão, fusão que envolva S.A., por força da Circular CGJ n. 22/2016, deverá ser feita av. sem valor.

(Circular CGJ/SC n. 22/2016; Parecer n. 0436/NB /2010, Processo n. 356867-2009.9, Assessoria Jurídica do FRJ)