

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE RIO DO OESTE
GABRIELLE PORTUGAL STADNIK GAERTNER
REGISTRADORA
CPF: 835.645.869-20
Rua Sete de Setembro, nº 1.300, salas 01 e 02, Centro
Rio do Oeste - Santa Catarina
Fone (47) 3543-0914 e-mail: registroriadooeste@gmail.com

**CHECK LIST PARA INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS
ATRAVÉS DE CONTRATO SOCIAL OU ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

Nota de Entrega _____ Protocolo _____

Conferido por _____ em ____/____/____.

**ATENÇÃO: APÓS A ANÁLISE DOS DOCUMENTOS PODERÃO SER EXIGIDOS DOCUMENTOS
COMPLEMENTARES EM RAZÃO DAS PECULIARIDADES DE CADA TÍTULO.**

- **Requerimento para registro de integralização assinado pelos proprietários do imóvel a ser integralizado**

No requerimento de incorporação assinado com firma reconhecida deve constar a qualificação completa do proprietário e da empresa onde será integralizado o imóvel – conforme Provimento CNJ 61/2019 - solicitando o registro da integralização.

- **Declaração de Inexistência de Ônus e Ações**

Pode vir junto no requerimento ou em documento separado.

Se pessoa física:

- Cópia dos documentos pessoais dos proprietários (cópia autenticada ou trazer o documento original para fazer a cópia no cartório) – art. 619 Código de Normas CGJ/SC.
- Certidão de Casamento/Nascimento atualizada (90 dias) – art. 484 Código de Normas CGJ/SC e Enunciado 08 ANOREG/SC.

Se pessoa jurídica:

- Última alteração contratual e certidão simplificada atual (30 dias), caso seja pessoa jurídica (art. 483, Código de Normas CGJ/SC).

- **Verificar se o imóvel está matriculado ainda no Registro de Imóveis de Rio do Sul, se estiver, deverá apresentar certidão inteiro teor, ônus e ações da matrícula;**

- ✓ Verificar se consta da matrícula todos as medidas e confrontações do imóvel objeto do negócio, caso não conste, deverá providenciar previamente a retificação de área e/ou inserção de medidas do imóvel;
- ✓ Verificar se existe ônus não impeditivo de alienação sobre o imóvel (hipoteca e penhora comuns, ações comuns que não indisponibilizem o imóvel, servidão, usufruto) – se houver, deverão declarar que tem conhecimento;
- ✓ Verificar se existe ônus impeditivo de alienação sobre o imóvel (hipoteca cedular, hipoteca de SFH, penhora da União Federal ou do INSS, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda em favor de terceiro, averbação de indisponibilidade) – se houver, deverá ser solicitado o documento de cancelamento da alienação para que se dê continuidade ao registro;

Ver requisitos gerais: Especialidade objetiva e subjetiva – verificar necessidade de averbações em relação aos proprietários (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.

- **Contrato Social ou Alteração Contratual**

Apresentar o documento onde foi feita a integralização

Certidões Negativas em nome dos proprietários que estão integralizando os bens

- Negativa Municipal
- Negativa Estadual
- Negativa Federal
- Certidão Justiça Federal
- Certidão Trabalhista e de Ações Trabalhistas
- Certidão Cível e Criminal emitida no Fórum da comarca do imóvel e da residência dos proprietários

- **Recolhimento do ITBI ou declaração de não incidência ou isenção**

- **Valor do Bem ou do Negócio**

Se não houver recolhimento do ITBI, verificar se o valor constante do instrumento de integralização condiz com o valor real do imóvel (pode ser verificado através de transações anteriores feitas na matrícula, transações atuais em imóveis próximos ou do mesmo empreendimento, imobiliárias, etc.), caso negativo, seguir o procedimento do art. 502 do Código de Normas CGJ/SC. Caso haja impugnação, observar os artigos seguintes do Código de Normas CGJ/SC.

Emolumentos

- Registro com valor (redução de 2/3 somente se houver unidade autônoma e vaga de garagem, box ou depósito – art. 66, da Lei 755/2019).
- Averbações, se houver.
- FRJ sobre o valor dos bens integralizados.

Observações:
