

| FUNDAMENTAÇÕES PARA CHECKLIST¹ – INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL (10) | |
|---|--|
| Requerimento com firma reconhecida (sócios) | <p>Deve ser apresentado requerimento, com firma reconhecida, emitido pelos sócios que representem a empresa, indicando o ato a ser praticado pela Serventia adquirente, bem como as respectivas matrículas vinculadas, a teor do que determina o artigo 13, inciso II da Lei de Registros Públicos – 6.015/73:</p> <p>Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados: II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;</p> |
| Se casado: assinatura do cônjuge | <p>Sendo o transmitente casado, deverá constar no documento social de integralização, ou via declaração particular a parte – com firma reconhecida, a anuência do respectivo cônjuge, a teor do que determina o inciso I do artigo 1.647 do Código Civil:</p> <p>Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta: I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis.</p> |
| Contrato de Consolidação da Integralização | <p>Deve ser apresentado o Contrato de Consolidação da Integralização, onde conste o ato, a teor do que disciplina o rol taxativo do artigo 221 da Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/73, que quando trata de documentos particulares, como título apto a registro, disciplina como sendo o documento escrito no original (ou autenticado pela Junta Comercial):</p> <p>Art. 221 - Somente são admitidos registro: II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação.</p> |
| Certidão Simplificada atualizada (30 dias) | <p>Deve ser apresentada a Certidão simplificada da Junta Comercial, no prazo de 30 dias, a teor do que prevê o artigo 64 da Lei Federal 8.934/94:</p> <p>Art. 64. A certidão dos atos de constituição e de alteração de empresários individuais, empresa individual de responsabilidade limitada e sociedades mercantis, fornecida pelas juntas comerciais em que foram arquivados, será o</p> |

¹ Checklist elaborado e enviado pela Serventia, sem sugestão ou interferência desta assessoria quanto as exigências, inserindo apenas as fundamentações.

| | |
|--------------------------------------|--|
| | <p>documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou o aumento do capital.</p> |
| RG/CPF do(s) representante(s) | <p>Devem ser apresentadas cópias autenticadas dos documentos pessoais dos representantes da pessoa jurídica adquirente, tendo em vista o que disciplinam os artigos 782 e 926, §§ 2º e 3º do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, e as exigências constantes do artigo 1º, inciso I do Decreto Federal 93.240/1986, bem como o artigo 306, inciso III da normativa estadual já mencionada:</p> <p>Decreto 93.240/86: Art. 1º. Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões: I - os documentos de identificação das partes e das demais pessoas que comparecerem na escritura pública, quando julgados necessários pelo Tabelião;</p> <p>CNGCE/MT: Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes informações: III - o nome e a qualificação completa das partes, intervenientes e testemunhas, com indicação de nacionalidade, estado civil, nome e qualificação completa do cônjuge, regime de bens e data do casamento, vedada a utilização da expressão “regime comum”, profissão, domicílio, número do documento de identificação, indicação da respectiva repartição expedidora, número de inscrição no CPF, quando for o caso; tratando-se de pessoa jurídica, certidão simplificada da Junta Comercial, sua denominação, sede, número de inscrição do CNPJ e inscrição estadual, se obrigatória, a qualificação do respectivo representante e referência aos elementos comprobatórios da regularidade da representação;</p> <p>Art. 782. Quando se tratar de instrumento particular, a confirmação de procedência e validade da procuração, quando houver, e a exigência de apresentação de documentos de qualificação das partes e verificação de sua autenticidade deverão ser realizadas pelo registrador de imóveis, sendo devidamente</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>arquivado.</p> <p>Art. 926. Para o registro da compra e venda, é necessário que na escritura pública constem os seguintes elementos e referências: § 2º Os instrumentos e contratos particulares de compra e venda deverão observar, para a viabilização do seu registro, no que couber e não for legalmente excepcionado, as mesmas exigências previstas para a escritura pública. § 3º Os requisitos do título de compra e venda, previstos neste artigo, aplicam-se, no que couber, aos demais títulos de alienação de imóveis, de caráter oneroso ou gratuito.</p> |
| <p>Certidão Federal em nome do(s) sócio(s)</p> | <p>Devem ser apresentadas as Certidões Federais em nome dos sócios da pessoa jurídica transmitente, tendo em vista o que disciplina o artigo 926, §§ 2º e 3º do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, e as exigências constantes do artigo 306, inciso XI da normativa estadual já mencionada:</p> <p>Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes informações: XI - o documento comprobatório de inexistência de débito do Instituto Nacional de Seguro Social - INSS, se for o caso, Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, certidão de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, ou certidão positiva com efeito negativo ou comprovante de quitação do ITR relativo aos últimos 5 (cinco) exercícios, se for exigido;</p> <p>Art. 926. Para o registro da compra e venda, é necessário que na escritura pública constem os seguintes elementos e referências: § 2º Os instrumentos e contratos particulares de compra e venda deverão observar, para a viabilização do seu registro, no que couber e não for legalmente excepcionado, as mesmas exigências previstas para a escritura pública. § 3º Os requisitos do título de compra e venda, previstos neste artigo, aplicam-se, no que couber, aos demais títulos de alienação de imóveis, de caráter oneroso ou gratuito.</p> |
| <p>ITBI quitado ou isenção</p> | <p>Deve ser apresentada a guia de lançamento e recolhimento do ITBI incidente – ou a declaração de isenção, tendo em vista o que disciplinam os artigos 926, §§ 2º e 3º do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Extrajudicial – CNGCE, e as exigências constantes do artigo 306, inciso X da normativa estadual já mencionada:</p> <p>Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes informações X - o documento comprobatório original do pagamento do imposto de transmissão ou, em caso de extravio, a apresentação de certidão do órgão tributante, consignando a regularidade do pagamento, o número da guia, o valor e a data da quitação;</p> <p>Art. 926. Para o registro da compra e venda, é necessário que na escritura pública constem os seguintes elementos e referências: § 2º Os instrumentos e contratos particulares de compra e venda deverão observar, para a viabilização do seu registro, no que couber e não for legalmente excepcionado, as mesmas exigências previstas para a escritura pública. § 3º Os requisitos do título de compra e venda, previstos neste artigo, aplicam-se, no que couber, aos demais títulos de alienação de imóveis, de caráter oneroso ou gratuito.</p> |
| <p>Urbano: Certidão Imobiliária</p> | <p>Deve ser apresentada a certidão fiscal imobiliária, tendo em vista o que disciplinam os artigos 782 e 926, §§ 2º e 3º do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, e as exigências constantes do artigo 1º, inciso III do Decreto Federal 93.240/1986:</p> <p>Decreto 93.240/86:</p> <p>Art. 1º. Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões: III - as certidões fiscais, assim entendidas: a) em relação aos imóveis urbanos, as certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel, observado o disposto no § 2º, deste artigo;</p> <p>CNGCE/MT:</p> <p>Art. 782. Quando se tratar de instrumento particular, a confirmação de procedência e validade da procuração, quando houver, e a exigência de apresentação de documentos de qualificação das partes e verificação de sua autenticidade deverão ser realizadas pelo registrador de imóveis, sendo devidamente arquivado.</p> |

| | |
|--------------------------|--|
| | <p>Art. 926. Para o registro da compra e venda, é necessário que na escritura pública constem os seguintes elementos e referências: § 2º Os instrumentos e contratos particulares de compra e venda deverão observar, para a viabilização do seu registro, no que couber e não for legalmente excepcionado, as mesmas exigências previstas para a escritura pública. § 3º Os requisitos do título de compra e venda, previstos neste artigo, aplicam-se, no que couber, aos demais títulos de alienação de imóveis, de caráter oneroso ou gratuito.</p> |
| <p>Rural: CCIR e ITR</p> | <p>Devem ser apresentados o ultimo CCIR – devidamente quitado, bem como a CND do ITR – no prazo de validade, tendo em vista o que disciplinam os artigos 782 e 926, §§ 2º e 3º do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, e as exigências constantes do artigo 1º, inciso III do Decreto Federal 93.240/1986:</p> <p>Decreto 93.240/86:</p> <p>Art. 1º. Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões: III - as certidões fiscais, assim entendidas: b) em relação aos imóveis rurais, o Certificado de Cadastro emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com a prova de quitação do último Imposto Territorial Rural lançado ou, quando o prazo para o seu pagamento ainda não tenha vencido, do Imposto Territorial Rural correspondente ao exercício imediatamente anterior.</p> <p>CNGCE/MT:</p> <p>Art. 782. Quando se tratar de instrumento particular, a confirmação de procedência e validade da procuração, quando houver, e a exigência de apresentação de documentos de qualificação das partes e verificação de sua autenticidade deverão ser realizadas pelo registrador de imóveis, sendo devidamente arquivado.</p> <p>Art. 926. Para o registro da compra e venda, é necessário que na escritura pública constem os seguintes elementos e referências: § 2º Os instrumentos e contratos particulares de compra e venda deverão observar, para a viabilização do seu registro, no que couber e não for legalmente excepcionado, as mesmas exigências previstas para a escritura pública. § 3º Os requisitos do</p> |

| | |
|--|--|
| | título de compra e venda, previstos neste artigo, aplicam-se, no que couber, aos demais títulos de alienação de imóveis, de caráter oneroso ou gratuito. |
|--|--|

POR: DANIELA FERNANDES