

➤ Integralização de Capital Social

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) com firma reconhecida por autenticidade, onde deverá constar o número da matrícula;
- Original do contrato social (para Ltda.) / ato constitutivo (para EIRELI) / ata registral (para S/A) e das alterações, registrados pela Junta Comercial; (todas as firmas deverão estar reconhecidas por autenticidade, inclusive das testemunhas e do anuente cônjuge).
- Se for sociedade simples (registrada no Registro Civil de Pessoas Jurídicas), a integralização de imóvel com valor acima de 30 salário mínimo deve ser por escritura pública.
 - No contrato de integralização deverá constar a descrição completa do imóvel, o número da matrícula e o Cartório de sua circunscrição;
 - Cópia autenticada do contrato social e alterações registrada pela Junta Comercial;
 - Certidão Simplificada da junta comercial atualizada (validade trinta dias);
 - Se os transmitentes forem pessoas físicas, apresentar a certidão de nascimento ou de casamento atualizada (dentro de 90 dias);
 - Se o transmitente for pessoa física solteira, viúva, separada ou divorciada, apresentar declaração de que não vive em união estável (no contrato ou avulsa), como firma reconhecida por autenticidade;
 - Quando o integralizador for casado e a cônjuge não for sócia, a transferência dos imóveis de propriedade do casal deve se dar **mediante escritura pública**, eis que a aplicabilidade do art. 64 da Lei nº 8.934/1994 se limita à qualidade de sócio/subscritor do sujeito, não comportando extensão às demais pessoas que não façam parte da sociedade, (11º Câmara Cível - Apelação Cível nº 1.295.860-8/TJPR).
 - Apresentar certidão de inteiro teor, ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias;
 - Apresentar certidão municipal do imóvel;
 - Apresentar certidão estadual e federal dos transmitentes;
 - Guia de ITBI recolhida ou declaração de isenção/imunidade;
 - Guia do FUNREJUS (0,2%) recolhida;
 - Se o transmitente estiver representado por procurador, apresentar cópia autenticada da procuração pública;

– Caso os proprietários não estejam qualificados corretamente na matrícula deverá ser averbada previamente a qualificação (CPF, casamento, regime de bens) com a apresentação da cópia autenticada dos documentos;

– É obrigatória a averbação da convenção antenupcial (escritura pública de pacto antenupcial) com a declaração das respectivas cláusula, no registro referente a imóvel ou direito real pertencente a qualquer dos cônjuges, mesmo o adquirido posteriormente ao casamento. De igual modo, far-se-á a averbação no caso de regime de separação de bens determinado por lei (separação obrigatória de bens).

– 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), 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;

– Se a matrícula estiver gravada de algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), este ônus deve ser mencionado no contrato ou deverá ser apresentada uma declaração firmada pela pessoa jurídica informando o conhecimento do referido gravame;

– Se a matrícula se referir a área remanescente sem definição geodésica, o que afronta à regra da especialidade objetiva e ao princípio da disponibilidade qualitativa, é necessário que se promova a prévia apuração da área remanescente pelo procedimento de retificação do art. 213 da Lei nº 6.015/73 (§ 7º, art. 213, da Lei nº 6.015/73). De igual modo, matrícula com a descrição geodésica precária, deve ser previamente regularizada nos termos do inciso I e/ou II, do art. 213, da Lei nº 6.015/73, conforme o caso;

-Constando descrição na matrícula que o imóvel encontra-se seccionado por via pública, evidenciando tratar-se de matrícula irregular, primeiro, por contrariar o princípio da especialidade objetiva (descrição precária), segundo, por afrontar o princípio da unitariedade matricial (existência de mais de um imóvel na matrícula), e terceiro, por englobar área pública representada pela via pública que a secciona, é necessário proceder a prévia regularização pelo procedimento de retificação (inciso II, do art. 213, da Lei nº 6.015/73) ou parcelamento de solo (Lei nº 6.766/79), conforme for o caso concreto, fato **que impede a análise** até se ultimar a regularização;

– Apresentar prova de quitação das obrigações do transmitente para com o respectivo condomínio, ou declaração do transmitente, sob as penas da lei, da inexistência de débitos, inclusive multas para com o condomínio;

– Apresentar CND Previdenciária(*) em nome dos transmitentes, ou declaração com firma reconhecida por autenticidade, de que não são contribuintes obrigatórios da Previdência Social, na qualidade de empregador e nem produtor rural, conforme artigo 15, parágrafo único c/c com o artigo 47, inciso I, “b” da Lei nº 8.212/91;

— Apresentar declaração dos transmitentes, com firma reconhecida por autenticidade, sob pena de responsabilidade civil e criminal, da inexistência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo; (vide Ofício Circular 56/2016)

– Se o transmitente for pessoa jurídica, apresentar CND de tributos federais e CND Previdenciária(*);

– Apresentar a certidão negativa de débitos incidente sobre o imóvel (IPTU), caso a sua apresentação não tenha sido expressamente dispensada pelo adquirente (PJ) no instrumento de integralização.

– Apresentar certidão de cadastro imobiliário expedida pela Prefeitura Municipal e requerer a sua averbação, caso inexistente na matrícula.

-Em se tratando de imóvel da União (terrenos de marinha): Certidão de Autorização para Transferência (CAT/SPU) e Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais do Imóvel (CND/SPU), emitidas pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU);

IMÓVEL RURAL:

– Tratando-se de imóvel (is) rural (is), deve estar com sua reserva legal florestal devidamente averbada na matrícula, caso contrário, deve apresentar o comprovante de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR (situação ativo);

-O imóvel rural deve estar com a descrição devidamente geo-referenciada com certificação do INCRA conforme os seguintes prazos: **área igual ou superior a 100 ha (1.000.000m²): área entre 25 a 100ha – a partir de 20/11/2023 e área abaixo de 25ha – a partir de 20/11/2025 (Decreto nº 9.311/2018)**

– A prova de quitação do ITR do imóvel rural: últimos cinco pagamentos ou certidão negativa de débito do imóvel da RFB (Lei nº 9.393/96 e Instrução Normativa da SRF nº 33, de 14-04-1997).

– O CCIR em vigor (certificado de cadastro) do INCRA, que é documento indispensável para desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais, sob pena de nulidade (art. 22, § 1º, da Lei nº 4.947, de 06-04-1966).

– Aquisição de Imóvel rural por estrangeiro: Imóvel rural com área superior a 3 módulos fiscais (1 módulo fiscal = 12ha), ou seja, área igual ou superior a 360.000,00 m² adquirida por estrangeiro deverá ter anuência do Incra, além da obrigatoriedade instrumentalização por escritura pública, mesmo com valor não superior a 30 salário mínimo (Lei nº 5.709/71; Instrução Normativa/Incra nº 76/2013; Decreto nº 74.965/74)

Observação:

(*) Até 02/11/2014, a prova de regularidade fiscal era feita por meio da Certidão específica, relativa às contribuições previdenciárias emitida pela Receita Federal (RFB), conhecida como CND do INSS, e da Certidão conjunta PGFN/RFB, relativa aos demais tributos da RFB e inscrições em DAU da PGFN, porém, a partir de 03/11/2014, passou a vigorar a certidão expedida conjuntamente pela RFB e pela PGFN, que engloba todos os créditos tributário federais e a Dívida Ativa da União, incluindo-se as contribuições sociais do art. 11, parágrafo único alíneas “a”, “b” e “c”, da Lei nº 8.212/1991, às contribuições instituídas a título de substituição e às devidas, por lei, a terceiros.

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.