**Texto

Descrição gerada automaticamente**

**PROTOCOLO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MATRÍCULA(S): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**INCORPORAÇÃO, FUSÃO OU CISÃO SOCIETÁRIA - CONTRATO PARTICULAR**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Sim** | **Não** |
| 1 | **Consta outra prenotação vinculada às matrículas objetos do presente título?**  - A conferência da prenotação deve ser realizada pelo campo “visualizar pendências do imóvel”, na aba de matrículas, quando da conferência inicial, do registro e da conferência final.  - Se a resposta for positiva, devemos verificar se os títulos ou procedimentos prenotados impedem a inscrição do ato requerido ou se, não impedindo, qual deve ser inscrito primeiro.  - Caso haja divergência entre as matrículas constantes no título e as matrículas prenotadas no sistema, devemos corrigir a prenotação e anotar a correção manuscritamente no protocolo.  Fundamento: artigos 11, 12, 174, 182, 186 e 190 da Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos - LRP. |  |  |
| 2 | **Foram apresentados os documentos societários relativos à incorporação/fusão/cisão?**  - Deve ser apresentado o documento (ata de assembleia, estatuto, alteração contratual ou contrato social) da sociedade transmitente, em que foi aprovada a incorporação/fusão/cisão.  - Devem ser apresentados, ainda, o protocolo de justificativa e o laudo de avaliação, caso não constem no corpo do título em que foi aprovada a alteração societária.  - É possível que no laudo de avaliação não conste especificamente o valor do crédito ou a descrição e valor do imóvel objeto da incorporação/fusão/cisão. Nesse caso basta que a sociedade adquirente indique expressamente no requerimento o valor do crédito cedido, especificamente sobre os imóveis requeridos, ou a identificação e valor do imóvel, quando se tratar de transmissão da propriedade.  Fundamento: artigo 64 da Lei 8.934/1994 e artigo 234 da Lei 6.404/1976.  - Caso os documentos sejam físicos, devem ser apresentados na via original ou em cópias autenticadas, com a comprovação de registro na Junta Comercial.  Fundamento: artigos 194 e 221, inciso II, da LRP.  - Caso os documentos sejam digitais, devemos realizar o procedimento de confirmação de autenticidade no site da Junta Comercial.  Fundamento: artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.200-2/2001. |  |  |
| 3 | **Consta nos documentos societários a qualificação das empresas participantes da incorporação/fusão/cisão?**  - Os elementos mínimos para qualificação das pessoas físicas são: nome, nacionalidade, estado civil, CPF e endereço.  - Os elementos mínimos para qualificação de uma pessoa jurídica são: denominação social, CNPJ e sede.  - Caso falte algum elemento de qualificação, pode ser sanado com a apresentação de documentos apartados, em cópia autenticada.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b” da LRP e artigo 476 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina - CNCGJ/SC. |  |  |
| 4 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação da empresa transmitente (retificação de dados de qualificação, alteração da razão social, etc.)?**  - Caso seja necessário, devem ser apresentados o requerimento e o documento hábil em protocolo separado.  Fundamento: artigos 167, inciso II e 176, parágrafo 1º, inciso II, item 4, inciso III, item 2 e 213, inciso I, alínea “g” da LRP.  - A complementação de dados de especialidade subjetiva ausentes ou insuficientes, ou sua modificação, será objeto de ato único por pessoa ou casal, ainda que faça referência a vários elementos, excetuadas as hipóteses de títulos diversos, que devem ter prenotações distintas  Fundamento: artigos 706, parágrafo 6º, 713, parágrafos 8º e 9º, do CN/CG-Extra. |  |  |
| 5 | **Foi apresentada a certidão negativa de débitos federais relativa ao outorgante?**  - A regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional será comprovada por meio da certidão negativa expedida conjuntamente pela Receita Federal e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, referente a todos os créditos tributários federais e à dívida ativa da União.  - É possível a dispensa da certidão, mediante declaração do: (a) outorgante, quando for pessoa física que não exerce qualquer atividade que o equipare à pessoa jurídica, não estando, portanto, sujeito às contribuições sociais; e (b) outorgante, acompanhada dos documentos societários para comprovação do objeto social, quando a empresa outorgante explorar, exclusivamente, atividades de compra e venda, locação, desmembramento, loteamento, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, contanto que os imóveis objetos da transação estejam contabilmente lançados no seu ativo circulante e não tenham constado, em seu ativo permanente.  Fundamento: artigo 47, inciso I, alínea “b” da Lei 8.212/1991, artigo 680, parágrafo único, do CN/CG-Extra e artigos 1º e 17 da Portaria Conjunta RFB-PGFN 1.751/2014.  - Caso a declaração seja física, deve conter o reconhecimento de firma e quando tratar-se de documento digital, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), ou avançadas, por meio do “*e*-Notariado” ou do “Portal Gov.br”.  Fundamento: artigo 17, parágrafos 1º e 2º, da LRP, artigo 4º, incisos II e III, c/c artigo 5º, parágrafo 2º, inciso IV, da Lei 14.063/2020, artigo 762 do CN/CG-Extra. |  |  |
| 6 | **Consta no título a identificação dos imóveis?**  - Por se tratar de um documento societário, com registro na Junta Comercial, a qualificação completa do imóvel pode ser flexibilizada. Não havendo dúvida sobre a identificação do imóvel, podemos realizar a inscrição do ato, sem exigir a retificação do título.  Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alíneas “a” e “b” e 225 da LRP.  - Caso no título conste indícios da existência de parcelamento de solo clandestino, devemos encaminhar ofício para o Ministério Público, com cópia da documentação apresentada.  Fundamento: artigo 717 do CNCGJ/SC.  - Quando a descrição do imóvel na matrícula for omissa em relação às medidas perimetrais e/ou área total é recomendável a realização do procedimento de retificação de área, previsto nos artigos 212 e 213 da LRP. Todavia, quando não houver dúvida sobre a identificação do imóvel e o mesmo for alienado integralmente, fica facultado ao interessado requerer que seja realizada a inscrição do título sem a especialização do imóvel, mas ficando ciente de que a retificação de área será exigida posteriormente, caso seja necessário inscrever algum ato em que a conferência dos elementos de qualificação do imóvel seja imprescindível, como por exemplo: construção, unificação, parcelamento do solo, incorporação e instituição de condomínio, etc.  Fundamento: Decisão proferida em 05/02/2018 no Processo SAE 11278-LAUNSO, pelo Juiz - Diretor do Foro da Comarca da Capital/SC.  - Caso seja a primeira alienação ou oneração prenotada após o registro da incorporação, devemos observar se decorreu o prazo de 180 dias para concretização da incorporação. Considera-se concretizada a incorporação quando ocorrer uma das seguintes hipóteses: (a) formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, comprovada mediante a apresentação de instrumento de promessa de compra e venda ou da venda definitiva; (b) contratação de financiamento para a construção; ou (c) início das obras do empreendimento, a ser comprovada mediante declaração do incorporador.  - Se for possível a comprovação, devemos realizar uma averbação na matrícula para constar a concretização da incorporação. Todavia, se o incorporador não puder comprovar, deverá apresentar requerimento e as certidões e documentos, quando estes estiverem com prazo de validade vencido, previstos no artigo 32 da Lei 4.591/1964, para averbação da revalidação do registro.  Fundamento: artigo 33 da Lei 4.591/1964 e artigo 1.078 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 7 | **Os imóveis são urbanos?**  - Caso a incorporação/fusão/cisão resulte na transferência de imóvel e o mesmo seja rural, deve ser apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), assim como, deve constar na matrícula: (a) os dados do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR); e (b) a averbação do recibo de inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR. Caso não conste, os referidos documentos devem ser apresentados para averbação.  - Caso conste na matrícula a informação de que o imóvel é rural, mas atualmente o imóvel não tenha a referida destinação, pode ser apresentado, em protocolo separado, um ofício de cancelamento do cadastro expedido pelo INCRA.  Fundamento: artigo 176, inciso II, item 3, alínea “a” da LRP, artigos 12, 18 e 19 da Lei 12.651/2012, artigo 685, inciso XII do CNCGJ/SC, artigo 4º, inciso I da Lei 4.504/1964 e artigo 15 do Decreto-Lei 57/1966.  - Caso seja rural e esteja sendo adquirido por pessoa jurídica estrangeira jurídica, devemos observar os requisitos da Lei 5.709/1971.  - Caso se trate de um imóvel cadastrado como área de marinha: (a) deve ser apresentada a Certidão de Autorização de Transferência (CAT), onde deve constar o número do Registro Imobiliário Patrimonial (RIP); e (b) devemos realizar a Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União (DOITU).  Fundamento: artigos 1º e 2º do Decreto-Lei 9.760/1946, artigos 1º e 2º da Lei 9.636/1998 e artigos 3º e 3º-A do Decreto 2.398/1987. |  |  |
| 8 | **Deve ser efetuada alguma inscrição referente ao imóvel (inscrição imobiliária, logradouro, construção, desmembramento, incorporação imobiliária, unificação, CAR, etc.)?**  - Caso seja necessário, devem ser apresentados em protocolo separado o requerimento e os documentos competentes.  Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alíneas “a” e “b”, 212, 213 e 225, todos da LRP.  - A complementação de dados de especialidade objetiva ausentes ou insuficientes, ou sua modificação, será objeto de ato único, ainda que faça referência a vários elementos, excetuadas a averbação de retificação de área e as hipóteses de títulos diversos, que devem ter prenotações distintas.  Fundamento: artigo 701, parágrafo 2º, do CNCGFE/SC.  - Devemos verificar se o título ou a matrícula contêm elementos que indiquem a existência de uma edificação ainda não averbada. Este procedimento é necessário, uma vez que a averbação da edificação é um requisito indispensável para registro do título. Se a edificação em questão não possuir *habite-se* ou, mesmo que possua, sua averbação não for possível devido à dependência de outro procedimento, como usucapião, unificação, desmembramento, etc., um dos outorgados no negócio jurídico pode declarar tal circunstância e requerer a cindibilidade do título. Mediante o pedido de cindibilidade, devemos proceder ao registro do título e à averbação para informar sobre a necessidade de regularização da situação da edificação.  Fundamento: artigo 798 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 9 | **Quando se tratar de transferência de imóveis, foram apresentadas as certidões de débitos municipais relativas aos imóveis ou a declaração de dispensa pela adquirente?**  Fundamento: artigo 1º, parágrafo 2º, da Lei 7.433/1985 e artigo 1º, inciso III, do Decreto 93.240/1986. |  |  |
| 10 | **Caso os imóveis sejam unidades autônomas, foi apresentada a prova de quitação dos débitos condominiais ou a declaração de dispensa?**  - A quitação pode ser comprovada mediante declaração do transmitente, do síndico ou da administradora do condomínio. Ademais, o adquirente pode dispensar a apresentação da comprovação de quitação ou da declaração do transmitente, assumindo eventual dívida existente.  - Caso a quitação seja declarada: (a) pelo síndico, deve ser apresentada a ata de assembleia em que este foi eleito; e (b) pela administradora do condomínio, deve ser apresentada a ata de assembleia em que esta foi eleita, assim como os documentos societários da administradora para conferência da representação.  - Caso a declaração seja física, assinada manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma. Caso seja digital, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), ou avançadas, por meio do “Portal Gov.br”.  - Não é necessária a prova de quitação nas transferências de unidades autônomas em fase de incorporação imobiliária.  Fundamento: artigo 4º, parágrafo único, da Lei 4.591/1964 e artigos 762 e 813 do CN/CG-Extra. |  |  |
| 11 | **Sobre os imóveis incide algum ônus ou ação judicial?**  - Caso conste algum ônus ou ação não impeditivo de alienação (ex: hipoteca e penhora comuns, servidão, etc.), os adquirentes devem declarar ciência.  Fundamento: artigo 1º da LRP e artigo 1º da Lei 8.935/1994.  - Caso conste algum ônus ou ação impeditivo de alienação (ex: alienação fiduciária, hipoteca cedular, hipoteca em favor do SFH, penhora da União Federal ou de suas autarquias e fundações, promessa de alienação em favor de terceiro, indisponibilidade, etc.), o interessado pode promover o cancelamento do gravame ou apresentar uma autorização do instituidor, quando possível.  Fundamento: artigo 22 da Lei 9.514/1997 e artigo 1.368-B do Código Civil - CC (alienação fiduciária); artigo 59 do Decreto-Lei 167/1967, artigo 51 do Decreto-Lei 413/1969, artigo 3º da Lei 6.313/1975, artigo 5º da Lei 6.840/1980 e artigos 30 e 34, parágrafo 2º da Lei 10.931/2004 (hipotecas cedulares); artigo 1º, parágrafo único da Lei 8.004/1990 e artigo 292 da LRP (hipoteca do SFH); artigo 53, parágrafo 1º da Lei 8.212/1991 (penhora da União e suas autarquias e fundações); artigos 1.417 e 1.418 do CC (promessa de compra e venda); e Provimento 39/2014 do CNJ (indisponibilidade). |  |  |
| 12 | **Foi apresentada a guia do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato *Inter Vivos* (ITBI) e o comprovante de recolhimento?**  - O ITBI incidirá quando tratar-se de transmissão da propriedade ou do direito real de aquisição, todavia, quando tratar-se de incorporação/fusão/cisão de créditos, não haverá incidência.  - Quando tratar-se de parcelamento do ITBI, deverão ser apresentados a guia originária do ITBI, com a identificação dos imóveis, o termo de concessão do parcelamento e a quitação de todas as guias com vencimento até a data de assinatura do contrato.  Fundamento: artigos 505, 802, inciso I, e 803 do CNCGJ/SC, artigos 283, inciso III, e 287 do Código Tributário do Município de Florianópolis/SC, artigo 134, inciso VI do Código Tributário Nacional, artigo 289 da LRP e artigo 30, inciso XI da Lei 8.935/1994.  - Nos casos em que a transmissão se enquadrar na hipótese de imunidade, poderão ser apresentados o termo de liberação para fins de transmissão ou a certidão de dispensa de recolhimento, ambos emitidos pela Secretaria Municipal da Fazenda.  Fundamento: artigo 156, parágrafo 2º, inciso I da Constituição Federal, artigos 208-A e 287, parágrafo 1º da Lei Complementar 007/1997 e Instrução Normativa 01/SMF/GAB/2021. |  |  |
| 13 | **Os valores declarados pelas partes, para o negócio jurídico e/ou para fins de lançamento fiscal, apresentam dissonância com o valor de mercado do imóvel?**  - Quando o valor declarado atingir o teto dos emolumentos, não devemos realizar nenhuma providência, mas quando não atingir, podemos utilizar como parâmetros, para encontrar o valor de mercado, os valores das transações anteriores constantes da mesma matrícula, atualizados monetariamente, os valores de transações atuais constantes nas matrículas de unidades similares, no mesmo empreendimento, *sites* de compra e venda de imóveis ou de imobiliárias, tabela FIPE, valor de avaliação fiscal, entre outros.  - Encontrado valor de mercado acima do valor declarado, devemos solicitar declaração de valor de mercado, indicando qual o parâmetro utilizado para impugnação, bem como a complementação dos custos de registro.  - O valor de mercado servirá, exclusivamente, como base de cálculo dos emolumentos, FRJ e ISS, não sendo necessária a complementação de outros tributos incidentes sobre o ato.  Fundamento: artigo 320 do CNCGFE/SC e artigo 6º, parágrafo 3º, da Lei Complementar 755/2019.  - Quando necessária a apresentação de declaração apartada, esta poderá ser assinada por qualquer um dos outorgados. Caso seja assinada manuscritamente deve conter o reconhecimento de firma e caso seja assinada digitalmente, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), ou avançadas, por meio do “Portal Gov.br”.  Fundamento: artigo 221, inciso II, da Lei 6.015/1973 e artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 14 | **Os custos foram recolhidos corretamente?**  Fundamento: artigo 14 da LRP e artigo 4º da Lei Complementar 755/2019.  - Os custos serão formados pelos emolumentos, acrescidos dos valores relativos ao Fundo do Reaparelhamento da Justiça - FRJ, ao Imposto Sobre Serviços - ISS e à taxa de cartão, se houver.  Fundamento: artigo 12, parágrafo 4º, da Lei Complementar 755/2019 e artigo 22 da Lei Complementar 807/2022.  - Os emolumentos serão de:  - **Transmissão dos direitos de crédito quitado (averbação sem valor)**: (necessário o cancelamento da garantia concomitantemente ao ato de incorporação/fusão/cisão).  Fundamento: artigo 82 e item 3.1 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - **Transmissão dos direitos de crédito não quitados (averbação com valor)**: Serão devidos os emolumentos correspondentes aos valores constantes no item 3.2 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC..  Fundamento: artigo 234 da Lei 6.404/1976, artigo 76 da Lei Complementar 755/2019 e artigo 823, parágrafo único, do CN/CG-Extra  - **Transferência de Propriedade (registro com valor):** Serão devidos os emolumentos correspondentes aos valores constantes no item 2.2 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  Fundamento: artigo 64 da Lei 8.934/1994, artigo 65 da Lei Complementar 755/2019 e artigo 823 do CN/CG-Extra.  - Base de Cálculo: Quando for o caso, a base de cálculo deve ser o maior valor entre o valor declarado para o negócio, o valor venal atribuído para fins de cobrança do imposto de transmissão e o valor real ou de mercado.  Fundamento: artigo 6º da Lei Complementar 755/2019 c/c artigo 320 do CNCGJ/SC.  - Unidades Acessórias: Nos casos de registro com valor e que envolvam unidades autônomas principais (apartamento, sala, loja, etc.) e unidades autônomas “acessórias” (vaga, hobby-box, etc.) devem ser cobrados emolumentos integrais pelo imóvel de maior valor e 2/3 (redução de 1/3) dos emolumentos previstos na tabela para as unidades autônomas “acessórias”.  - Nos casos de averbação com valor declarado não se aplica a redução prevista no artigo 66 da Lei Complementar 755/2019.  Fundamento: artigo 66 da Lei Complementar 755/2019.  - Cancelamento de Protocolo: Ocorrendo o cancelamento do protocolo depois da qualificação registral, a requerimento do interessado ou em razão do simples decurso do prazo de prenotação (artigo 205 da LRP), sem o cumprimento das exigências formuladas, serão devidos os emolumentos relativos ao cancelamento de protocolo.  Fundamento: item 8 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - O FRJ incidirá à razão de 22,73% sobre o valor dos emolumentos.  Fundamento: artigo 3º-A da Lei 8.067/1990.  - O ISS incidirá à razão de 5% sobre o valor dos emolumentos.  Fundamento: artigo 36 da Lei Municipal 3003/2011.  - Caso haja divergência na cotação, devemos alterar os emolumentos no sistema, na aba “custas” e no campo “serviços cadastrados”, e no protocolo impresso, manuscritamente. |  |  |
| 15 | **O título foi qualificado positivamente?**  - Antes da inscrição, devemos cadastrar o ato para a emissão da Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI).  Fundamento: artigo 2º da Instrução Normativa RFB 1.112/2010.  - Caso o imóvel seja de marinha, devemos cadastrar o ato, também, para a emissão da Declaração sobre Operações Imobiliárias de Terrenos da União (DOITU).  Fundamento: artigo 3º-A do Decreto-Lei 2.398/1987 e artigo 2º da Portaria SPU/ME 24.218/2020. |  |  |
| 16 | **O procedimento foi qualificado negativamente?**  - A conferência dos documentos deve ser exaustiva e a nota de exigência formulada com a exposição clara e objetiva dos fundamentos da recusa.  - O protocolo deve ser “qualificado negativamente” no sistema e encaminhado para a digitalização.  - Após o cumprimento das exigências, com base em novas informações e/ou novos documentos, poderá ser formulada nova nota de exigência.  Fundamento: artigo 198 da LRP e artigo 189 do CNCGFE/SC. |  |  |

**Declaro que preenchi o presente roteiro de conferência após analisar o(s) documento(s) apresentado(s) e a(s) matrícula(s) prenotada(s), responsabilizando-me pelas informações inseridas.**

**Conferência inicial**: Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_. Nome: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Assinatura: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_