

**SERVENTIA DO 1º OFÍCIO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
CARTÓRIO - AUDALIO MESQUITA PASSOS.
NEUSA MARIA ARIZE PASSOS
TITULAR DELEGATÁRIA
RUA CORONEL JOÃO VIEIRA, 137 - CENTRO.
JACOBINA-BAHIA
E-mail: cart.imov.1jaco@hotmail.com
TEL: (74) 3621-3601**

**CHECKLIST FUSÃO - CISÃO - INCORPORAÇÃO DE EMPRESAS E
INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL**

OBS: Toda documentação deve ser apresentada em tamanho normal, legível e sem cortes, observar e conferir a Petição se todos os dados conferem e em todos os documentos as INFORMAÇÕES devem ser IDÊNTICAS.

OBS: no caso de assinatura digital constar no documento o link, código, QR Code, ou apresentar o documento em PDF (e-mail) para verificação da validação da assinatura.

OBS: Se os documentos forem autenticados/reconhecidos firma em tabelionato fora de Jacobina, reconhecer sinal público (art. 300 do CNP).

A **CISÃO** é o procedimento em que, por deliberação assemblear, ocorre a separação patrimonial da chamada “sociedade cindida” para outra, chamada de “sociedade beneficiada”. Assim, a cisão opera-se pela transferência patrimonial a uma ou mais empresas constituídas para esse fim ou já existentes. Essa transferência pode ser total, quando extinguem sociedade cindida ou parcial, nos casos em que se divide o seu capital.

A **FUSÃO** é a operação pela qual se unem duas ou mais sociedades para formar sociedade nova, que lhes sucederá em todos os direitos e obrigações (artigo 228 da Lei 6.404/1976).

A **INCORPORAÇÃO** é a operação pela qual uma ou mais sociedades são absorvidas por outra, que lhes sucede em todos os direitos e obrigações (artigo 227 da Lei 6.404/1976). Na incorporação a sociedade incorporada deixa de existir, mas a empresa incorporadora continuará com a sua personalidade jurídica. Portanto, não há criação de nova sociedade, mas apenas a desconstituição de uma, pela sua absorção por outra.

A **INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL** é o processo em que os sócios aportam bens ou dinheiro para formar o patrimônio da sociedade (artigos 1.005 e 1.052 do Código Civil Brasileiro), cumprindo o compromisso descrito no contrato social. Isso significa que os sócios transferem os valores ou bens prometidos para dentro da empresa, que podem incluir dinheiro, bens móveis, bens imóveis e/ou títulos de crédito.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

➤ Apresentar **REQUERIMENTO** da empresa incorporadora, solicitando o registro da transferência da propriedade e indicando o número da matrícula do imóvel. Deve constar a qualificação completa: nome empresarial completo, natureza jurídica, CNPJ, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, bem como os dados do **REPRESENTANTE**: nome completo, nacionalidade, profissão, número do CPF, RG, data de expedição, data de nascimento,

naturalidade, filiação, estado civil e endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, com firma reconhecida por semelhança ou por autenticidade. Observar e conferir a Petição se todos os dados conferem com os documentos. (Artigo 221, inciso II da Lei 6.015/73 c/c artigo 731, inciso V do Código de Normas/BA).

➤ Apresentar **ESCRITURA PÚBLICA**, na forma original, OU o **CONTRATO SOCIAL/ALTERAÇÃO CONTRATUAL** ou Ata de Assembleia que aprovou a incorporação/cisão/fusão, na forma original ou cópia autenticada emitido pela Junta Comercial, de todas as sociedades envolvidas, **contendo informações sobre a transferência da propriedade do imóvel, incluindo a descrição do bem e a confirmação de que ele será transferido para a empresa incorporada** e avaliação do(s) bens imóveis. (Artigo 931 do Código de Normas/BA).

➤ Se as partes forem representadas por procurador: cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada. (Artigo 1.019, §3º do Código de Normas/BA).

➤ **CNPJ** atualizado da empresa incorporadora e da empresa incorporada, comprovando a Situação Cadastral, emitido pela Receita Federal.

➤ **CERTIDÃO SIMPLIFICADA**, emitida pela Junta Comercial, com emissão no máximo de 30 dias, contendo todos os arquivamentos, tanto da empresa incorporada quanto da empresa incorporadora, na forma original/digital ou em cópia autenticada; (Artigo 931, parágrafo único do Código de Normas/BA).

➤ **CONTRATO SOCIAL E ALTERAÇÕES**, na forma original ou cópia autenticada emitido pela Junta Comercial; (Artigo 931 do Código de Normas/BA).

➤ Se Ltda - contrato social;

➤ Se S/A - ata de assembleia registrada;

➤ **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

➤ **GUIA DE ITIV** recolhida ou com **DECLARAÇÃO DE ISENÇÃO/IMUNIDADE** passada pelo órgão Municipal competente; (Artigo 932, caput e §1º do Código de Normas/BA).

➤ **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS** do(s) imóvel(is) ou declaração de dispensa da apresentação por parte do(s) adquirente(s) se responsabilizando pelos eventuais débitos existentes, com firma reconhecida; (Artigo 942 do Código de Normas/BA).

➤ **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS FEDERAIS**, do vendedor, se for pessoa jurídica, no prazo de validade, OU, se for o caso, apresentar declaração do(s) transmitente(s), com firma reconhecida, de que 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 transmissão não faz parte de seu ativo permanente; (Artigo 947, caput e §2º do Código de Normas/BA).

- **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS**, do vendedor, no prazo de validade, podendo o adquirente dispensar devendo constar declaração que acompanhará o título apresentado, a cientificação feita ao comprador ou adquirente de que fora advertido pelo Oficial de Registro, dos riscos decorrentes, inclusive de eventual anulação do negócio jurídico, por caracterização de fraude à execução, caso existam ações ou execuções ajuizadas contra o vendedor. (Artigo 943 do Código de Normas/BA).

➤ **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS FISCAIS** (ou **CERTIDÃO DE REGULARIDADE FISCAL**), tanto da empresa incorporada quanto da empresa incorporadora, garantindo que ambas estão em dia com suas obrigações tributárias e fiscais, no prazo de validade; (Artigo 1º, inciso III, alínea ‘a’ e §2º do Decreto 93.240/86).

➤ Se o imóvel for unidade condominial, apresentar prova de quitação das obrigações condominiais, consistente em declaração, com firma reconhecida, feita pelo síndico, acompanhada de cópia autenticada da ata da assembleia na qual foi eleito ou declaração feita pelo (s) alienante (s), no próprio instrumento ou em documento apartado, com firma reconhecida, sob as penas da Lei, de que não possui débitos condominiais. A declaração do síndico pode ser substituída por declaração de assunção de débitos decorrentes de taxas condominiais feita pelo (s) adquirente (s), com firma reconhecida; (Obs. Caso a unidade tenha boxe e/ou escaninho vinculado, os mesmos também deveram ser citados na declaração);

➤ Se o imóvel for foreiro à União Federal, necessário apresentar CAT e Laudêmio. Sendo foreiro a outras pessoas, apresentar quitação do Laudêmio (via original) com autorização para transferência acompanhada dos documentos comprobatórios da extensão dos poderes da pessoa que passou a quitação e autorizou a transferência; (Artigo 932, §2º do Código de Normas/BA).

➤ Se a matrícula estiver gravada com algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca cédular, hipoteca do SFH, penhora da União Federal ou do INSS, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda, bloqueio, indisponibilidade, e outras), deverá apresentar requerimento do credor solicitando o cancelamento do ônus, com firma reconhecida, acompanhado de documentação hábil que comprove poderes do credor (procuração ou ato constitutivo e alterações contratuais, acompanhado de certidão de todos os arquivamentos na Junta Comercial), ou mandado judicial para o levantamento do ônus, na forma original ou cópia autenticada pela Vara Judicial;

➤ Se a matrícula estiver gravada com algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), apresentar declaração do(s) adquirente(s), com firma reconhecida, de ciência da existência dos ônus constantes da matrícula ou termo de cancelamento do ônus;

➤ Se as partes forem pessoas jurídicas e estas são representadas por administrador/ diretor: reconhecer firma jurídica ou apresentar o contrato social consolidado e alterações contratuais posteriores ou o estatuto social e ata de assembleia de eleição da diretoria, acompanhado da certidão específica, contendo todos os arquivamentos, emitidas pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada;

Importante:

Obs.01. Os atos de transferência de imóveis decorrentes de fusão ou cisão de empresa serão objeto de registro. (Artigo 935, §1º do Código de Normas/BA).

Obs.02. Os atos de transferência de imóveis decorrentes de incorporação total de empresa serão objeto de averbação. (Artigo 935, §2º do Código de Normas/BA).

Obs.03. Os atos de transferência de imóveis para empresas comerciais, decorrentes de integralização de cota de capital serão objeto de registro. (Artigo 935, caput do Código de Normas/BA).

Obs. 04. Para averbação da alteração do nome e da transformação das pessoas jurídicas, o documento hábil é o original da certidão emitida pela Junta Comercial ou da certidão do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, conforme o caso (Art. 936 Código de Normas/BA).

OBS: As certidões negativas são necessárias para garantir que não existem pendências que possam comprometer o registro do imóvel.

OBS: O cartório de registro de imóveis realizará a atualização da matrícula do imóvel, alterando o nome da empresa incorporada para a empresa incorporadora, refletindo a transferência da propriedade do imóvel.

Obs. 05: Sendo o sócio casado pelo regime da comunhão de bens ou da comunhão parcial, e fazendo parte o bem incorporado do patrimônio comum, o cônjuge deverá anuir com a transferência do imóvel à sociedade, passando a integrar o patrimônio comum às quotas societárias. (Artigo 934 do Código de Normas/BA).

Obs. 06: Poderão os cônjuges integralizar o capital da sociedade com o patrimônio comum, tornando-se ambos sócios na proporção da respectiva meação, desde que não sejam casados pelo regime da comunhão total de bens e a sociedade, neste caso, tenha sido constituída após a vigência do Código Civil. (Artigo 934, §1º do Código de Normas/BA).

Obs. 07: Se o sócio for casado pelo regime da separação total ou legal de bens, não é necessária a anuência do cônjuge, mesmo se casados anteriormente ao Código Civil. (Artigo 934, §2º do Código de Normas/BA).

LEGISLAÇÃO PERTINENTE: artigos 108, 118, 997 e ss. e 1.647 do Código Civil; artigo 7º da Lei n. 6.404/1976; artigo 64 da Lei n. 8.934/1994; Lei n. 7.433/1985; Decreto 93.240/1986; artigo 94-A da Lei Ordinária Municipal n. 5.040/1975 (Incluído pela Lei Complementar Municipal n. 265/2014); artigos 167, 176, 221 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 47 da Lei n. 8.212/1991; artigos 20 e 21 da Lei n. 9.393/1996; artigo 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987. art. 64 da Lei 8934/94 e art. 863, XXI, XXII e XXIII e art. 931 e seguintes do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

Informa-se que esta é a relação básica de documentos, que serão analisados conforme legislação em vigor, o que poderá resultar na necessidade de apresentação de novos documentos/DAJEs, além dos aqui descritos.