

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
INCORPORAÇÃO SOCIETÁRIA

Foi apresentado requerimento de incorporação firmado pelos proprietários com firma reconhecida por autenticidade?
Foi apresentado contrato social e alterações (cópia autenticada), registrada pela Junta Comercial? <input type="checkbox"/> Foi apresentada Certidão Simplificada atualizada (30 dias)? <input type="checkbox"/> Se Ltda – contrato social; Se S/A – ata registral; Se firma – escritura pública
Apresentou CND de tributos federais e do INSS?
Foi apresentada a guia de ITBI recolhida ou com declaração de isenção/imunidade?
Foi apresentada a guia de FRJ recolhida?
Se o transmitente estiver representado por procurador, foi apresentada a procuração?
No contrato social as assinaturas dos transmitentes foram reconhecidas por autenticidade? <input type="checkbox"/> As testemunhas deverão constar com firma reconhecida por semelhança.
Se o adquirente for integrante do Fundo de Investimento Imobiliário, favor observar o que está disposto no parágrafo 1º do artigo 7º da Lei 8668/93. Restrições legais devem estar contidas na escritura pública e serem averbadas na matrícula.
Se for imóvel rural, a escritura menciona a apresentação de: <input type="checkbox"/> CCIR <input type="checkbox"/> CND de ITR <input type="checkbox"/> CND do IBAMA?
Se for imóvel rural, há averbação da reserva legal na matrícula? <input type="checkbox"/> Se não houver reserva legal averbada na matrícula, será emitida NE exigindo os documentos para averbar a reserva legal previamente. <input type="checkbox"/> Poderá ser aceito requerimento para averbação preliminar do protocolo de especialização do imóvel junto à Fatma. <input type="checkbox"/> se houver certidão da PMJ de que o imóvel atualmente se encontra em área urbana deve ser feita tal averbação, não se exigindo o mencionado nos itens anteriores.
Se for terreno de marinha, a escritura menciona a CAT (autorização do SPU com recolhimento de laudêmio)?
Se o imóvel estiver matriculado em São Francisco do Sul ou outra comarca, foram apresentadas as certidões de inteiro teor, ônus e ações?
Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus não impeditivo de alienação (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto)?
Esse ônus não impeditivo de alienação foi mencionado no contrato?
Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca cédular, hipoteca de SFH, penhora da União Federal ou do INSS, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda)?
Existe requerimento e autorização para cancelamento prévio desse ônus?

O imóvel está descrito no contrato exatamente como consta na matrícula (Descrição do terreno, área do terreno, existência de construção, área construída)?

Caso esteja descrito de modo diverso na matrícula, ou sem a construção mencionada no contrato, deverá ser averbada previamente as alterações.

Emolumentos: Registro com valor