



3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS/MA

INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL (Art. 167, inciso I, item 32, Lei n.º 6.015/1973)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição e certidão de situação jurídica do imóvel, observado o prazo de 30 (Trinta) dias de validade (se a matrícula/transcrição for oriunda do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição).

Requerimento assinado pelo(a) proprietário(a) ou pessoa com interesse jurídico direto comprovado documentalmente (procuração, instrumento particular, escritura pública), com firma reconhecida ou na presença de escrevente de atendimento (acompanhado de documento oficial de identificação), com a qualificação completa do(s) proprietário(s) e de eventual cônjuge, indicando o número da matrícula/transcrição, livro, folhas e respectiva Serventia, contendo:

- 1) Autorização para que sejam procedidos todos os atos necessários;
- 2) Se houver mais de um imóvel objeto da integralização de capital pertencente a circunscrição deste 3º Registro de Imóveis de São Luís/MA, a parte deverá indicar no requerimento qual o imóvel objeto do registro solicitado (número da matrícula/transcrição, livro, folhas e respectiva Serventia), bem como manifestar se há ou não interesse no registro dos demais imóveis.

SOCIEDADE LTDA: Contrato Social ou Alteração Contratual em que ocorreu a incorporação do imóvel à sociedade, registrado na Junta Comercial Estadual competente, contendo código oficial para a verificação do inteiro teor do documento (em caso de documento eletrônico).

SOCIEDADE S/A: Estatuto Social ou Ata da Assembleia em que ocorreu a incorporação do imóvel à sociedade, com a avaliação do imóvel por 3 (Três) peritos, registrado na Junta Comercial competente, contendo código oficial para a verificação do inteiro teor do documento (em caso de documento eletrônico).

Certidão Simplificada atualizada, considerando a atual situação societária, expedida pela Junta Comercial Estadual, contendo código oficial para a verificação do inteiro teor do documento (em caso de documento eletrônico).

ATENÇÃO: Os documentos acima mencionados devem ser apresentados em sua VIA ORIGINAL ou CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR (dentro do prazo de validade), contendo código oficial para a verificação do inteiro teor do documento (em caso de documento eletrônico).

Certidão de quitação do ITBI ou Certidão de Imunidade de ITBI, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda de São Luís/MA (SEMFAZ). Caso haja o reconhecimento da imunidade de ITBI pela municipalidade, apresentar Avaliação atualizada do Imóvel, expedida pela SEMFAZ, para cálculo dos emolumentos devidos.

DOS SÓCIOS:

- 1) Cédula de Identidade;
- 2) Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou Comprovante de Situação Cadastral, expedido por meio do site da Receita Federal;
- 3) Certidão comprobatória do estado civil;
- 4) Sócio(s) casado(s):
 - 4.1) Deve conter a expressa anuência no contrato e/ou estatuto/ata do seu cônjuge, salvo se casados pelo regime da separação convencional de bens;
 - 4.2) Se casados pelo regime da separação obrigatória de bens e o imóvel tiver sido adquirido de forma onerosa na constância do casamento, deverá conter a expressa anuência;
- 5) Sócio(s) convivente(s) em união estável:
 - 5.1) Deve conter a expressa anuência no contrato e/ou estatuto/ata do(a) seu(sua) convivente, salvo quando existir contrato escrito estabelecendo a incomunicabilidade dos bens ou o regime da separação convencional de bens.

DO IMÓVEL:

- 1) Deve conter a perfeita descrição e caracterização, que é a sua igualdade entre a matrícula/transcrição imobiliária e o documento apresentado para registro. Ou seja, a descrição do imóvel deve ser exatamente conforme a que consta no fôlio imobiliário (matrícula/transcrição);
- 2) Deve indicar o número da matrícula/transcrição, livro, folhas e respectiva Serventia;
- 3) Caso o imóvel esteja descrito de modo diverso na matrícula/transcrição, ou sem eventual construção mencionada no contrato/estatuto social ou ata da assembleia, deverão ser averbadas previamente as alterações;

- 4) Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido pela Secretaria Municipal da Fazenda de São Luís/MA (SEMFAZ), contendo necessariamente a identificação completa do imóvel (Logradouro, número, quadra e Bairro);
- 5) Imóvel foreiro ao Município: Apresentar Termo de Transferência de Aforamento, expedido pela SEMFAZ;
- 6) Imóvel foreiro à União, Nacional Interior, Acrescido de Marinha ou de Marinha: Apresentar Certidão de Autorização para Transferência – CAT (com pagamento de laudêmio ou decisão judicial), expedida pela Superintendência do Patrimônio da União no Maranhão (SPU/MA), ou Decisão Judicial específica, comprovadamente em vigor, que autorize a transferência sem a apresentação da CAT;
- 7) Análise de ônus constante da matrícula/transcrição:
 - 7.1) Se há algum ônus não impeditivo de alienação sobre o imóvel (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto), esse ônus deve ser mencionado no contrato;
 - 7.2) Se há algum ônus impeditivo de alienação sobre o imóvel (hipoteca cedular, hipoteca SFH, penhora da União Federal ou do INSS ou de autarquias e fundações federais - art. 53, §1º da Lei n.º 8.212/91, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda referindo a terceiro, averbação de indisponibilidade de bens), deve ser apresentado requerimento firmado pelo credor autorizando expressamente o cancelamento, com firma reconhecida por autenticidade, acompanhado por instrumento público de procuração com poderes específicos e eventuais substabelecimentos.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- 1) Os documentos não são definitivos, servindo como orientação dos documentos geralmente necessários para o serviço pretendido.
- 2) Todos os documentos devem ser apresentados em FOTOCÓPIAS AUTENTICADAS OU VIAS ORIGINAIS **(QUE PERMANECERÃO ARQUIVADOS NA SERVENTIA)**, havendo necessidade de complementação será emitida nota de exigência expondo os motivos e as pendências a serem cumpridas.
- 3) Os títulos previstos no art. 221, da Lei n.º 6.015/73, devem ser apresentados **SEMPRE NO ORIGINAL**, a exemplo de Escrituras Públicas, Contratos Particulares, Cédulas, dentre outros).