

## **FUSÃO – CISÃO - INCORPORAÇÃO DE EMPRESAS**

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 extingue 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.

### **DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:**

1. 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 pela Junta Comercial, de todas as sociedades envolvidas, contendo a descrição e avaliação dos bens imóveis;

2. Contrato social e alterações (cópia autenticada), registrada pela Junta Comercial; acompanhado Certidão Simplificada atualizada (30 dias);

3. Se Ltda – contrato social;

4. Se S/A – ata de assembleia registrada;

5. Laudo de Avaliação

6. Guia de ITIV recolhida ou com declaração de isenção/imunidade passada pelo órgão Municipal competente;

7. 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;

8. Transmitente(s) pessoa(s) jurídica(s): Certidão Negativa de Débitos Federais em nome do(s) transmitentes(s), 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; e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas válida em nome do(s) vendedor(es);

9. 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);

**11.** 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;

**12.** 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;

**13.** 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;

**14.** 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;

**15.** 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.

**16. Exceto na incorporação/cisão/incorporação societária formalizada por meio de Escritura Pública, necessário apresentar requerimento do proprietário/sócio-administrador, com firma reconhecida, solicitando o registro da transferência da propriedade e indicando o número das matrículas ou a descrição completa do imóvel;**

---

#### Importante:

**Obs.01.** Os atos de transferência de imóveis decorrentes de **fusão ou cisão de empresa** serão objeto de registro.

**Obs.02.** Os atos de transferência de imóveis decorrentes de **incorporação total de empresa** serão objeto de averbação.

**Obs.03.** Os atos de transferência de imóveis para empresas comerciais, **decorrentes de integralização de cota de capital serão objeto de registro.**

**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 NSCGJ)

**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; artigos 19 e 29 da Lei n. 12.651/2012; artigo 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987. Art. 64 da Lei 8934/94 e Art. 863, 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.
- ✓ Se os documentos forem autenticados/reconhecidos firma em tabelionato fora de salvador, reconhecer sinal público.