



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE ALPINÓPOLIS/MG

LISTA DE DOCUMENTOS – ESCRITURA PÚBLICA

INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL _ INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS

O QUE É?

Trata-se do instrumento através do qual o sócio (no caso de sociedade) ou o titular (em alguns casos de LTDA) transfere um bem imóvel do seu patrimônio pessoal para a pessoa jurídica, com o fim de integralizar o capital social desta, isto é, efetivamente entregar à pessoa jurídica o valor (consubstanciado em um bem imóvel) que foi prometido no ato constitutivo.

Em regra, toda transmissão de bem imóvel com valor superior a 30 salários mínimos deve ser feita por meio de escritura pública (art. 108 do Código Civil). Porém, neste caso, a lei prevê uma exceção, permitindo que a transferência do bem imóvel seja formalizada no próprio contrato ou estatuto social da sociedade e no ato constitutivo da empresa individual, os quais, após serem registrados na Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas, são documentos hábeis a serem registrados no Registro de Imóveis competente (art. 64 da Lei 8.934/94 e art. 98, §2º, da Lei 6.404/76).

Ressaltamos, ainda, que também poderão ser apresentados esses mesmos instrumentos para viabilizar o registro da transferência de um bem imóvel da sociedade para um sócio, ou titular, no caso de redução de capital social ou extinção da pessoa jurídica (desincorporação de bem imóvel da pessoa jurídica) (art. 861, §4º, do Provimento 93/2020/CGJ/TJMG).

- Certidão do Contrato Social ou Alteração Contratual (se sociedade empresária), do Estatuto Social ou Ata da Assembleia (se sociedade empresária S/A), do Ato Constitutivo ou Alteração do Ato Constitutivo em que ocorreu a incorporação do imóvel à sociedade, registrado na Junta Comercial competente;

Ou, Certidão do Contrato Social ou Alteração Contratual (no caso de sociedades simples) em que ocorreu a incorporação do imóvel à sociedade, registrado no Registro Civil das Pessoas Jurídicas Competente.

- Certidões de inteiro teor, negativa de ônus e negativa de ações emitidas pelo Registro de Imóveis;
- Se imóvel rural: a) último CCIR quitado, b) CND/ITR no prazo de validade; c) CAR; d) certificação do SIGEF/INCRA, para imóvel rural com área superior a 25 hectares;

- Se imóvel urbano: a) certidão negativa de débitos de IPTU expedida pelo Município de localização do imóvel (ou dispensa pelo adquirente, nos termos do art. 187, §1º, do Provimento 93/2020/CGJ/TJMG); b) no caso de unidade autônoma de condomínio edilício, certidão negativa de débitos condominiais emitida pelo condomínio (ou declaração do próprio transmitente, na forma e sob as penas da lei, nos termos do art. 188, do Provimento 93/2020/CGJ/TJMG).

- Certidão negativa de débitos federais (CND/INSS) em nome do transmitente;

A CND/INSS poderá ser dispensada nos seguintes casos:

– Proprietário Pessoa Física: desde que os proprietários alienantes declarem que “não são empregadores rurais ou urbanos e não estão sujeitos às prescrições da lei previdenciária em vigor, portanto não são contribuintes obrigatórios” (art. 190, §3º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

– Proprietário Pessoa Jurídica: desde que declare 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 transação está contabilmente lançado no ativo circulante e não consta, nem nunca constou, do ativo permanente da empresa” (art. 190, §1º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

- Certidão simplificada atualizada (expedida há menos de 30 dias) da pessoa jurídica que recebeu o imóvel, emitida pela Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente;
- Comprovação do pagamento/dispensa do Imposto de Transmissão (ITBI), nos termos da legislação municipal.
- Certidões de feitos ajuizados cível federal, estadual, trabalhista, e CND trabalhista, do(s) vendedor(es) e cônjuge(s), ou dispensa de apresentação destas no instrumento particular ou por meio de declaração;
- Declaração de valor real ou de mercado do imóvel, com firma reconhecida;
Obs.: caso a assinatura seja realizada no cartório, na presença de um escrevente, dispensa-se o reconhecimento de firma.
- Requerimento de cindibilidade, se a parte não quiser registrar todos os imóveis, mas apenas um ou alguns;
- Requerimento firmado pelo apresentante solicitando o regime da integralização de capital.

Observação.: poderão surgir exigências para apresentação de documentos adicionais, que serão solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.