



CONFERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS PARA A INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

O QUE É?

Trata-se do instrumento através do qual o **sócio (no caso de sociedade) ou o titular (no caso de Empresa Individual de Responsabilidade Limitada – EIRELI) transfere um bem imóvel do seu patrimônio pessoal para a pessoa jurídica** (sociedade ou EIRELI, conforme o caso), **com o fim de integralizar o capital social desta**, isto é, efetivamente entregar à pessoa jurídica o valor (consubienciado 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 (se for EIRELI), 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).

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

1. Título hábil:

1.1. Certidão do Contrato Social ou Alteração Contratual (se sociedade empresária LTDA), do **Estatuto Social ou Ata da Assembleia** (se sociedade empresária S/A), do **Ato Constitutivo ou Alteração do Ato Constitutivo** (se Empresa Individual de Responsabilidade Limitada – EIRELI) em que ocorreu a incorporação do imóvel à sociedade, **registrado(a) na Junta Comercial competente; ou**

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

2. Documentos e certidões que devem acompanhar o título hábil:

2.1. Documentos de qualificação dos TRANSMITENTES:

2.1.1. Pessoa física:

- Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e CPF do transmitente e seu cônjuge;
- Certidão de nascimento (se solteiro) ou casamento (se casado, divorciado ou viúvo), em via original ou cópia autenticada (emitida em até 90 dias do título);
- Pacto Antenupcial: apresentar Certidão de Registro, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges;
- Declaração de profissão e domicílio do transmitente e seu cônjuge (se não constar no título);

2.1.1. Pessoa Jurídica:

- Certidão Simplificada atualizada (expedida há menos de 30 dias), emitida pela Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, em original; e
- Certidão de registro do contrato social/estatuto e suas alterações posteriores, ou última alteração contratual consolidada, emitida pela Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, conforme o caso; e
- Cartão do CNPJ.

2.2. CERTIDÕES:

2.2.1. Relacionadas ao(s) imóvel(is):

- **Certidões de inteiro teor, negativa de ônus e negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias** dos imóveis, dentro do prazo de validade de 30 dias, emitida pelo Registro de Imóveis;
- **Se imóvel rural: último CCIR quitado, CND/ITR no prazo de validade e o CAR;** ou ainda, **Certificação do SIGEF/INCRA**, para imóvel rural maior que 100 hectares;
- **Se imóvel urbano: Certidão negativa de débitos de IPTU** expedida pelo Município de localização do imóvel; ou ainda, **Certidão negativa de débitos condominiais** emitida pelo Condomínio, no caso de unidade autônoma.

2.2.2. Relacionadas ao(s) transmitente(s):



- **Certidão negativa de débitos** (CND/INSS) expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, referente a todos os tributos federais e à Dívida Ativa da União – DAU por elas administrados ([clique aqui para emitir](#)).

2.2.3. Relacionadas ao(s) adquirente(s):

- **Certidão simplificada atualizada** (expedida há menos de 30 dias), emitida pela Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, da pessoa jurídica que recebeu o imóvel.

3 - Comprovação do pagamento/dispensa do Imposto de Transmissão (ITBI) - Necessário apresentar a Guia quitada do ITBI ou Declaração de não incidência ou isenção do ITBI, expedida pelo Município em que está localizado o imóvel.

4 - Declaração de valor real ou de mercado do imóvel, se o valor declarado no título e no ITBI estiverem em flagrante dissonância com a realidade de mercado:

5 - Requerimento de cindibilidade, se a parte não quiser registrar todos os imóveis, mas apenas um ou alguns.

ATENÇÃO

1 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente pelo emissor, e protocolados por meio da Central Eletrônica (www.crimg.com.br).

2 - Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA

Segue, a seguir, lista de todos os atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Emolumentos anexas à Lei Estadual 15.424/04, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em: <https://www.ripousoalegre.com.br/tabela-de-custas/>.

Item	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
7 – Tab 4	Prenotação	Prenotação
5-e – Tab 4	Registro	Integralização do capital social (por imóvel transmitido) – base de cálculo: maior valor (Valor de avaliação constante do título – Valor do ITBI – Valor declarado)
1 – Tab 8	Arquivamento	Arquivo (por folha de documentos necessários)
Em ALGUNS casos:		
1-e – Tab 4	Averbação	Inclusão ou alteração de Cadastros do imóvel
1-L – Tab 4	Averbação	Dados pessoais dos transmitentes (se os dados na matrícula não estiverem completos/atualizados)
1-L – Tab 4	Averbação	Dados pessoais dos adquirentes (se os dados no título não estiverem completos/atualizados)
1-L – Tab 4	Averbação	Dados do registro do Pacto Antenupcial dos transmitentes (se não constar na matrícula)
4-a – Tab 8	Certidão	Certidão de inteiro teor (caso apresentada apenas uma via do título)

ATENÇÃO

1 - Esta relação de emolumentos e taxa de fiscalização judiciária procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.



LISTA DETALHADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

1. Título hábil:

- a) **SOCIEDADE EMPRESÁRIA LTDA:** Certidão do Contrato Social ou Alteração Contratual em que ocorreu a incorporação do imóvel à sociedade, registrado(a) na Junta Comercial competente (art. 64 da Lei 8.934/94).
- b) **SOCIEDADE EMPRESÁRIA S/A:** Certidão do Estatuto Social ou Ata da Assembleia em que ocorreu a incorporação do imóvel à sociedade, registrado(a) na Junta Comercial competente (art. 64 da Lei 8.934/94 e art. 98, §2º, da Lei 6.404/76).
- c) **EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDADE LIMITADA – EIRELI:** Certidão do Ato Constitutivo ou Alteração do Ato Constitutivo em que ocorreu a incorporação do imóvel à pessoa jurídica, registrado(a) na Junta Comercial competente (art. 64 da Lei 8.934/94).
- d) **SOCIEDADE SIMPLES:** Certidão do Contrato Social ou Alteração Contratual em que ocorreu a incorporação do imóvel à sociedade, registrado(a) no Registro Civil das Pessoas Jurídicas Competente (arts. 493 e 861, §4º, do Provimento Conjunto 93/220/CGJ/TJMG).

Formato eletrônico:

EMITIDOS PELA JUNTA COMERCIAL: A autenticidade das certidões emitidas pelas Juntas Comerciais pode ser validada nos sítios eletrônicos oficiais das respectivas repartições, de forma que não precisam ser assinadas digitalmente pelo emissor.

EMITIDOS PELO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS (RCPJ): se a certidão de registro no RCPJ for apresentada em formato eletrônico, deve a mesma estar assinada digitalmente pelo seu emissor (Registrador das Pessoas Jurídicas ou seus prepostos autorizados).

Observação 1: se o transmitente (sócio ou titular, conforme o caso) for casado ou convivente em união estável, **o cônjuge/companheiro deve prestar a sua anuência** à integralização do imóvel nos atos constitutivos da pessoa jurídica. Essa exigência **não se aplica** aos regimes da separação convencional de bens e da participação final nos aquestos em que haja expressa disposição no pacto antenupcial acerca da livre disposição dos bens imóveis (arts. 1.647, I, e 1.656, do Código Civil; e art. 493, §1º, III, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

Observação 2: no caso de **pessoas jurídicas sujeitas a registro no Registro Civil das Pessoas Jurídicas (RCPJ)**, o imóvel a ser utilizado na integralização deve estar unicamente em nome do sócio que integralizar as cotas, salvo se houver previsão específica na legislação ou ordem judicial em sentido contrário (art. 493, §4º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

Observação 3: as certidões dos atos de alteração ou extinção das pessoas jurídicas, emitidas pelas Juntas Comerciais ou pelos Offícios de Registro Civil das Pessoas Jurídicas competentes, são títulos hábeis para o **registro da desincorporação de bem imóvel da pessoa jurídica e transferência deste a um sócio (ou titular, no caso da EIRELI)**, nos casos de **redução de capital social** ou **extinção da pessoa jurídica** (art. 861, §4º, do Provimento 93/2020/CGJ/TJMG).

Observação 4: se o título tiver sido assinado por **procurador do transmitente**, necessário que da Certidão conste a procuração com poderes específicos para integralizar o bem à sociedade, por Certidão ou Traslado, quando for procuração pública, ou procuração original com reconhecimento de firma do outorgante, quando for procuração particular.

2.1 Documentos de qualificação dos TRANSMITENTES (art. 187, 188, 189, 190 e 877, § 1º do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG):

2.1.1. Transmittente Pessoa Física

Necessário apresentar os seguintes documentos (arts. 787, IV, 796, 803 e 868, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG):

- a) Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e CPF do(s) transmitente(s) e seu(s) cônjuge(s);
- b) Declaração de profissão e domicílio do(s) transmitente(s) e seu(s) cônjuge(s), se não constar no título
- c) Certidão de nascimento (se solteiro) ou casamento (se casado, divorciado ou viúvo) do(s) transmitente(s), em via original ou cópia autenticada (emitida em até 90 dias do título);
- d) Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges.

Observação 1: Se o pacto antenupcial estiver registrado no Livro nº 3 – Registro Auxiliar deste Ofício de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, **fica dispensada** a apresentação de sua Certidão de Registro. Se o pacto ainda não estiver registrado, necessário realizar o seu prévio registro no Registro de Imóveis competente. Para mais informações, sugerimos a leitura da Lista de Documentos do Pacto Antenupcial ([clique aqui para acessar](#)).

Observação 2: **NÃO** necessitam de Pacto Antenupcial os casamentos celebrados nos seguintes regimes:

- Regime da Comunhão Parcial de Bens;
- Regime da Separação Obrigatória/Legal de Bens;
- Regime da Comunhão Universal de Bens **nos casamentos celebrados até a data de 26/12/1977.**

Formato eletrônico:

CÓPIAS AUTENTICADAS: Faz a mesma prova que a cópia autenticada, o documento digitalizado e assinado eletronicamente pelo tabelião de notas ou oficial de registro civil das pessoas naturais com atribuição notarial que autenticou a cópia do documento, com aposição de selo de fiscalização, exclusivamente para remessa eletrônica a outro cartório (art. 171 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

CERTIDÕES ORIGINAIS: se for apresentada em formato eletrônico, deve a mesma estar assinada digitalmente pelo seu emissor (Registrador Civil, de imóveis OU Tabelião ou seus prepostos autorizados).

2.1.2. Transmittente Pessoa Jurídica

Necessário apresentar os seguintes documentos (arts. 787, IV, 801, 803 e 868, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG):

- **Certidão Simplificada atualizada** (expedida há menos de 30 dias), emitida pela Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, em original; e
- **Certidão de registro do contrato social/estatuto e suas alterações posteriores, ou última alteração contratual consolidada**, emitida pela Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, conforme o caso; e
- **Cartão do CNPJ.**

Formato eletrônico:

EMITIDOS PELA JUNTA COMERCIAL: A autenticidade das certidões emitidas pelas Juntas Comerciais pode ser validada nos sítios eletrônicos oficiais das respectivas repartições, de forma que não precisam ser assinadas digitalmente pelo emissor.

EMITIDOS PELO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS (RCPJ): se a certidão de registro no RCPJ for apresentada em formato eletrônico, deve a mesma estar assinada digitalmente pelo seu emissor (Registrador das Pessoas Jurídicas ou seus prepostos autorizados).

2.2. Certidões relacionadas aos IMÓVEIS (art. 187, 188, 189, 190 e 877, § 1º do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG):

2.2.1. Certidões de inteiro teor, negativa de ônus e negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias dos imóveis, dentro do prazo de validade de 30 dias, emitida pelo Registro de Imóveis.

Formato eletrônico: se as certidões forem apresentadas em formato eletrônico, devem as mesmas estar assinadas digitalmente pelo seu emissor (Registrador de Imóveis ou seu prepostos autorizados).

2.2.2. Para Imóveis Rurais

Necessário apresentar os seguintes documentos dos imóveis rurais:

- CCIR/INCRA** ([clique aqui para emitir](#)): Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, atualizado e quitado (art. 22, §1º, da Lei 4.947/66);
- CND do ITR** ([clique aqui para emitir](#)): Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural, atualizada (art. 21 da Lei 9.393/96 e art. 22, §3º, da Lei 4.947/66);
- CAR:** Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR (art. 29, §3º, da Lei 12.651/12);
- Certificação do SIGEF/INCRA para imóveis rurais maiores que 100 hectares (art. 10 do Decreto 4.449/02)** - Atualmente, para imóveis rurais maiores que 100 hectares é obrigatório apresentar a certificação do INCRA de que a poligonal não se sobrepõe a nenhuma outra do cadastro (SIGEF) da referida autarquia.

Formato eletrônico: A autenticidade dos documentos acima pode ser validada nos sítios eletrônicos oficiais das respectivas repartições públicas, de forma que não precisam ser assinados digitalmente pelo emissor.

2.2.3. Para Imóveis Urbanos

Necessário apresentar os seguintes documentos dos imóveis urbanos:

- **Certidão negativa de débitos de IPTU** expedida pelo Município de localização do imóvel; e
- **Certidão negativa de débitos condominiais** emitida pelo Condomínio, no caso de unidade autônoma.

Formato eletrônico: se as certidões forem apresentadas em formato eletrônico, devem as mesmas estar assinadas digitalmente pelo seu emissor.



Observação 1: A **Certidão Negativa de Débitos de IPTU** poderá ser dispensada pelo **adquirente**, que, neste caso, passa a responder pelos débitos fiscais existentes (art. 187, §1º, do Provimento 93/2020/CGJ/TJMG). Para o adquirente prestar essa declaração poderá utilizar o formulário 00 - FORMULÁRIO PADRÃO ([clique aqui para acessar](#)).

2.3. Certidões relacionadas aos TRANSMITENTES (art. 187, 188, 189, 190 e 877, § 1º do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG):

- **Certidão negativa de débitos** (CND/INSS) expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, referente a todos os tributos federais e à Dívida Ativa da União – DAU por elas administrados ([clique aqui para emitir](#)).

Formato eletrônico: A autenticidade da certidão acima pode ser validada no sítio eletrônico oficial da Receita Federal do Brasil, de forma que não precisa ser assinada digitalmente pelo emissor.

Observação 1: A CND/INSS **podrá 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 as prescrições da lei previdenciária em vigor” (art. 190, §3º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

– **Proprietário Pessoa Jurídica:** desde que a proprietária 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).

Para o proprietário prestar as declarações acima poderá utilizar o formulário 00 - FORMULÁRIO PADRÃO ([clique aqui para acessar](#)).

2.4. Certidões relacionadas à Adquirente (art. 187, 188, 189, 190 e 877, § 1º do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG):

- **Certidão simplificada atualizada** (expedida há menos de 30 dias), emitida pela Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, da pessoa jurídica que recebeu o imóvel.

Formato eletrônico:

EMITIDOS PELA JUNTA COMERCIAL: A autenticidade das certidões emitidas pelas Juntas Comerciais pode ser validada nos sítios eletrônicos oficiais das respectivas repartições, de forma que não precisam ser assinadas digitalmente pelo emissor.

EMITIDOS PELO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS (RCPJ): se a certidão de registro no RCPJ for apresentada em formato eletrônico, deve a mesma estar assinada digitalmente pelo seu emissor (Registrador das Pessoas Jurídicas ou seus prepostos autorizados).

3 – Comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão - ITBI (art. 289 da Lei 6.015/73 e art. 187, I, e §4º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG):

Necessário apresentar a Guia quitada do ITBI ou Declaração de não incidência ou isenção do ITBI, expedida pelo Município em que está localizado o imóvel.

Formato eletrônico: A autenticidade das certidões de pagamento ou de Não Incidência do ITBI (emitida pelo município de Pouso Alegre) pode ser validada no sítio eletrônico oficial da respectiva repartição fazendária, de forma que não precisam ser assinadas digitalmente pelo emissor.

4 – Declaração de valor real ou de mercado do imóvel (art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Deve ser apresentada sempre que o valor do imóvel contido no título ou na avaliação fiscal estiver em flagrante dissonância do valor real atual de mercado do bem. A declaração deve conter a assinatura do interessado com a firma reconhecida (ou ser assinada no balcão da serventia na presença de um escrevente). Para tanto, pode ser utilizado o 00 - FORMULÁRIO PADRÃO ([clique aqui para acessar](#)).

Observação 1: Se o requerente for **representado por procurador** será necessário apresentar a procuração com poderes específicos, por Certidão ou Traslado (quando for procuração pública), ou procuração original com reconhecimento de firma do outorgante (quando for procuração particular).



Formato eletrônico: se a declaração for apresentada em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo seu emissor (interessado/procurador). Em caso de procuração em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo outorgante, ou, em caso de procuração pública, pelo outorgante ou pelo tabelião que a lavrou.

5 – Requerimento de cindibilidade (art. 866 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Somente será necessário requerimento no caso de **cindibilidade**, isto é, se a parte não quiser registrar todos os imóveis, mas apenas um ou alguns, no caso do título se referir a mais de um imóvel. O requerimento deverá estar assinado pelo interessado, com firma reconhecida (ou assinado no balcão da serventia na presença de um escrevente). Para tanto, pode ser utilizado o 00 – FORMULÁRIO PADRÃO ([clique aqui para acessar](#)).

Observação 1: Se o requerente for **representado por procurador**, será necessário apresentar a procuração com poderes específicos, por Certidão ou Traslado (quando for procuração pública), ou procuração original com reconhecimento de firma do outorgante (quando for procuração particular). Se a procuração for outorgada em favor de advogado, fica dispensado o reconhecimento de firma do outorgante.

Formato eletrônico: se o requerimento for apresentado em formato eletrônico, deve estar assinado digitalmente pelo seu emissor (interessado/procurador). Em caso de procuração em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo outorgante, ou, em caso de procuração pública, pelo outorgante ou pelo tabelião que a lavrou.

NOSSA MISSÃO

Garantir a Segurança Jurídica nas transações imobiliárias,
inovando as formas de compartilhamento e de democratização do acesso às informações registrais.