

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 (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, 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

APRESENTAR SEMPRE:

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 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 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 de 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 da data do título);
 - Pacto Antenupcial: apresentar certidão de registro, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges.
 - 2.1.2. Pessoa Jurídica:
 - Certidão Simplificada atualizada (expedida há menos de 30 dias), emitida pela Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, em original;
 - 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.

CONFERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS PARA A INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL



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 (30 dias), emitida pelo Registro de Imóveis;
- Se imóvel rural: último CCIR quitado, CND/ITR no prazo de validade; Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT); CAR (exigência específica para algumas comarcas); certificação do SIGEF/INCRA, para imóvel rural com área superior a 100 hectares;
- Se imóvel urbano: 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); 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).

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.

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” (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).

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

- 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.

3. Comprovação do pagamento/dispensa do Imposto de Transmissão (ITBI), nos termos da legislação municipal.

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.

OBSERVAÇÃO:

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