



INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL EM BEM IMÓVEL

O que é uma escritura de integralização de capital social em bem imóvel?

A integralização de capital social nada mais é do que o pagamento, pelo sócio, do valor da parcela do capital social, por meio da transferência de imóvel da sua propriedade em favor da sociedade a qual integra, tendo por base o valor resultante de sua avaliação, que, no caso de sociedade anônima, deverá ser realizada por 3 (três) peritos ou pessoa jurídica especializada (art. 8º da Lei nº 6.404/76).

Após a lavratura da escritura pública, deve-se levá-la a registro tanto no Registro de Imóveis da situação do bem, como na Junta Comercial ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme se trate de empresário individual, EIRELI, sociedade empresária ou não-empresária, respectivamente. E, no caso de imóveis rurais, também ao INCRA para emissão de CCIR atualizada em nome do Comprador.

Documentos das Partes:

Transmitente (Pessoa Física):

- Carteira de identidade e CPF;
- Se casado, certidão de casamento, CPF e qualificação completa do cônjuge;
- Se separado ou divorciado, a certidão de casamento deverá estar atualizada com a averbação do divórcio ou da separação.
- Consulta ao Banco de Indisponibilidades (BIB/CNIB) e à Central de Escrituras (CRE);
- Certidão da Justiça Federal;
- Certidão da Justiça do Trabalho;
- Certidão de Interdições e Tutelas;
- Certidão Negativa de Protestos (últimos 5 anos);



- Certidões do Distribuidor da Justiça Estadual expedidas no local da situação do bem e do domicílio do Vendedor, referentes às ações e execuções em trâmite nas Varas de Acidente de Trabalho, Órfãos e Sucessões, Infância e Juventude, Família, Registros Públicos, Falências e Recuperações Judiciais, Cíveis, Juizados Especiais Cíveis, Fazenda Pública Estadual, Municipal e Federal.

Observações:

- 1- Se o Vendedor for casado por outro Regime de Bens que não o da Comunhão Parcial, faz-se necessário o prévio registro do Pacto Antenupcial no Registro Geral de Imóveis do domicílio dos cônjuges.
- 2- Dependendo do regime de bens em que é casado o integralizante, seu cônjuge deverá comparecer ao ato.

Adquirente (Pessoa Jurídica):

- CNPJ;
- Contrato Social ou Estatuto Social e Última Alteração Societária Consolidada ou Última Assembleia registrados no órgão competente;
- Certidão simplificada atualizada expedida pelo órgão de registro competente;
- Carteira de identidade, CPF, indicação da profissão e domicílio dos Representantes/ Sócios Administradores.

Documentos do Imóvel:

Urbano:

- Certidão de ônus reais atualizada (validade 30 dias). Esta certidão é requerida diretamente ao cartório de Registro de Imóveis da região em que se localiza o imóvel.
- Certidão de Quitação Fiscal e Situação Enfitêutica expedida pela Prefeitura;
- Se o imóvel for um apartamento, vaga de garagem ou conjunto comercial: certidão/ declaração de quitação de débitos condominiais assinada pelo Síndico, com



firma reconhecida, e cópia da Ata de Eleição deste Síndico registrada no órgão competente;

- Certidão de quitação do FUNESBOM (Taxa dos Bombeiros);
- Se o imóvel for foreiro (Terreno de Marinha/ Igreja Católica): Certidão de Autorização para Transferência (CAT) expedida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), nos casos de terreno de marinha, ou prova do pagamento do laudêmio;
- Carnê do IPTU;
- Prova do recolhimento do ITBI/ITD.

Rural:

- Certidão de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);
- Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural expedida pela Secretaria da Receita Federal (SRF) ou Comprovante de Quitação do Imposto Territorial Rural (ITR) dos últimos 5 exercícios;
- Certidão Negativa do IBAMA;
- Certidão de ônus reais atualizada (validade 30 dias).
- Se o imóvel for foreiro (Terreno de Marinha/ Igreja Católica): Certidão de Autorização para Transferência (CAT) expedida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), nos casos de terreno de marinha, ou prova do pagamento do laudêmio;
- Prova do recolhimento do imposto de transmissão.

Valor da Escritura: Varia de acordo com o valor do imóvel, nos termos da tabela da Corregedoria Geral da Justiça do RJ.