

Conferência de Bens / Integralização de Capital

Título hábil:

- 1. Certidão do Contrato Social ou Alteração Contratual (se sociedade empresária LTDA), do Estatuto Social ou Ata da Assembleia (se sociedade empresária S/A), registrado(a) 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(a) no Registro Civil das Pessoas Jurídicas Competente.
 - 2. Documentos e certidões que devem acompanhar o título hábil:
 - Documentos de qualificação dos TRANSMITENTES
 - 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;
 - 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.

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) 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.
- 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).
- Observação 2: no caso de pessoas jurídicas sujeitas à 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
- Observação 3: as certidões dos atos de alteração ou extinção das pessoas jurídicas, emitidas pelas Juntas Comerciais ou pelos Ofícios 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, nos casos de redução de capital social ou extinção da pessoa jurídica
- 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.