Registro de Imóveis do Brasil
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE PORTEIRINHA - MG

INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL

O QUE É

É o registro da transferência de imóvel do sócio para a sociedade, como forma de pagamento (integralização) das suas quotas ou ações. O próprio ato societário registrado na Junta Comercial ou no Registro Civil das Pessoas Jurídicas é o título para o registro, **sem necessidade de escritura pública**.

Fundamento: *art. 64 da Lei nº 8.934/1994; art. 89 da Lei nº 6.404/1976; art. 167, I, 32, da Lei nº 6.015/1973; art. 493 do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

A) DOCUMENTOS COMUNS AO IMÓVEL URBANO E AO RURAL:

☐ **1) Certidão do ato societário** em que ocorreu a integralização, em inteiro teor, registrado:

a) na Junta Comercial: contrato social ou alteração contratual (sociedade limitada, inclusive unipessoal), estatuto social ou ata de assembleia (sociedade anônima);

b) no Registro Civil das Pessoas Jurídicas: contrato social ou alteração contratual (sociedade simples).

Observação: o ato deve conter a descrição e a identificação do imóvel, sua área, os dados do título e o número da matrícula, e o imóvel deve estar registrado somente em nome do sócio que o integraliza.

☐ **2) Anuência do cônjuge do sócio** (se casado, exceto no regime da separação absoluta de bens), no próprio ato societário ou em documento à parte com firma reconhecida.

☐ **3) Certidão de quitação, imunidade ou não incidência do ITBI** expedida pela Prefeitura. Os dados (transmitente, adquirente, valor e cadastro do imóvel) devem coincidir com o título e a matrícula.

Fundamento: *art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal; art. 1.647, I, do Código Civil; art. 289 da Lei nº 6.015/1973; art. 493, §§ 3º e 4º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

B) SOMENTE PARA IMÓVEL URBANO:

☐ **1) Documento cadastral da Prefeitura** (espelho do IPTU, Boletim de Informações Cadastrais ou certidão), somente se a matrícula não indicar o cadastro municipal, o logradouro e o número do imóvel ou se esses dados estiverem desatualizados.

Fundamento: *art. 176, § 1º, II, 3, "b", da Lei nº 6.015/1973; art. 788, I, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

C) SOMENTE PARA IMÓVEL RURAL:

☐ **1) CCIR** (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) mais recente, com prova de quitação.

☐ **2) Certidão negativa de débitos do ITR** ou comprovantes de pagamento dos 5 últimos exercícios.

☐ **3) CAR (Cadastro Ambiental Rural)**, o recibo de inscrição do imóvel.

☐ **4) Planta e memorial descritivo georreferenciados**, assinados por profissional habilitado, com ART, RRT ou TRT.

☐ **5) Certificação do georreferenciamento pelo INCRA (SIGEF)**, quando exigível conforme a área do imóvel.

Fundamento: *art. 22 da Lei nº 4.947/1966; art. 21 da Lei nº 9.393/1996; art. 29 da Lei nº 12.651/2012; art. 176, §§ 3º e 4º, da Lei nº 6.015/1973; arts. 9º e 10 do Decreto nº 4.449/2002; art. 198, VI, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

D) QUANDO APLICÁVEL:

☐ **1) Requerimento de cindibilidade** se o interessado quiser registrar apenas um ou alguns dos imóveis do ato societário, assinado pelo representante da sociedade, com firma reconhecida ou assinado na serventia, acompanhado da certidão simplificada atualizada da Junta Comercial ou do Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

☐ **2) Qualificação do sócio** (somente se incompleta na matrícula): cópia do CPF, certidão de casamento emitida há no máximo 90 dias e, se o regime não for o legal, registro do pacto antenupcial.

Fundamento: *arts. 796 e 803, § 3º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

ATENÇÃO: Os documentos podem ser apresentados em meio eletrônico pela Central de Serviços Eletrônicos (ridigital.org.br), assinados digitalmente pelo emissor. Esta lista abrange as situações mais comuns; outros documentos poderão ser solicitados após a qualificação do título protocolado.