

CONFERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS PARA A INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

O QUE É?

A conferência de bens para integralização do capital social é uma forma de aporte em que os sócios transferem à sociedade bens móveis ou imóveis, em substituição ao aporte em dinheiro, passando tais bens a compor o patrimônio da empresa. Em contrapartida, o sócio recebe participação societária proporcional ao valor atribuído aos bens conferidos.

Esse procedimento exige a avaliação dos bens, para que o capital social reflita adequadamente o patrimônio incorporado. Nas sociedades anônimas, a avaliação é feita por peritos; nas sociedades limitadas, pode ser realizada pelos próprios sócios, que respondem pela exatidão do valor. Quando envolve bens imóveis, a transferência se formaliza por escritura pública e posterior registro no cartório de registro de imóveis.

A conferência de bens é utilizada como instrumento de fortalecimento e expansão empresarial, permitindo que ativos já existentes sejam convertidos em capital, reduzindo a necessidade de aporte financeiro em espécie e ampliando a capacidade de investimento e crédito da sociedade.

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 integralização 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 integralização do imóvel à sociedade, registrado(a) no Registro Civil das Pessoas Jurídicas Competente.

2. Certidão de Quitação/Imunidade/Isenção do Imposto de Transmissão (ITBI) - expedida pela PBH.

É importante atentar-se aos dados contidos na declaração, tais como Transmissente, Adquirente, Valor da transação, Índice Cadastral, etc., que devem estar de acordo com os documentos apresentados e a matrícula do imóvel.

3. Requerimento de cindibilidade, se a parte não desejar registrar todos os imóveis, mas apenas um ou alguns.

Observação: para comprovação da legitimidade do assinante do requerimento, em caso de representante da empresa, deverá apresentar a Certidão Simplificada da Junta Comercial atualizada.

ATENÇÃO

- 1 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente pelo emissor, e protocolados por meio da Central Eletrônica (<https://ridigital.org.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.

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 integralização 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 integralização 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 integralização 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 integralização 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 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 (ou titular, no caso da EIRELI), nos casos de redução de capital social (art. 861, §4º, do Provimento 93/2020/CGJ/TJMG).

Observação 4: os atos de extinção de sociedades que importem na transferência de titularidade de bens imóveis cujo valor de avaliação fiscal supere trinta vezes o salário mínimo vigente deverão ser instrumentalizados através de escritura pública (art. 861, §5º, do Provimento 93/2020/CGJ/TJMG).

Observação 5: 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. Certidão de Quitação/Imunidade/Isenção do Imposto de Transmissão (ITBI) - expedida pela PBH (art. 289 da Lei 6.015/73 e art. 187, I, e §4º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

É importante atentar-se aos dados contidos na declaração, tais como Transmitedor, Adquirente, Valor da transação, Índice Cadastral, etc., que devem estar de acordo com os documentos apresentados e a matrícula do imóvel.

3. 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 pertencente ao 6º Ofício. O requerimento deverá estar assinado pelo interessado, com firma reconhecida (ou assinado no balcão da serventia na presença de um escrevente).

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. Em se tratando de representante legal da empresa será necessário apresentar Certidão Simplificada da Junta Comercial atualizada.

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.