



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

CHECKLIST

REGISTRO DE INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Art. 167, I, 32, e art. 221, II e III, da Lei 6.015/1973; arts. 64, 997, III e IV, 1.005, 1.055, § 1º, 1.245 e 1.647, I, do Código Civil (Lei 10.406/2002); arts. 7º a 10 da Lei 6.404/1976 (quando aplicável); art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal, e arts. 36 e 37 do CTN; Tema 796 do STF (RE 796.376/SC); arts. 864 e seus parágrafos, 931 a 936, 940 e 1.024 do CNBA (Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023, com alterações do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 04/2024).

DOCUMENTOS

1.0	Certidão de inteiro teor emitida pela Junta Comercial relativa ao instrumento societário que deliberou sobre a transferência do imóvel à sociedade (art. 931, caput, CNBA); ou
2.0	Certidão simplificada da Junta Comercial, acompanhada da escritura pública de incorporação ou de cópia autenticada do instrumento societário devidamente registrado na Junta Comercial, que deliberou sobre a transferência do imóvel (art. 931, parágrafo único, CNBA).
3.0	Requerimento subscrito pelo proprietário-sócio integralizador ou pelo representante legal da sociedade, com qualificação completa, indicando a matrícula do imóvel e demais atos eventualmente necessários, com firma reconhecida ou assinatura digital, avançada ou qualificada (art. 728, CNBA).
4.0	Cópias simples dos documentos de identificação das partes (sócio integralizador e representante legal da sociedade).
5.0	Procuração pública ou instrumento particular com firma reconhecida, quando o requerimento for assinado por procurador (art. 864, §§ 3º e 4º, CNBA, e art. 653 do CC).
6.0	Em caso de sociedade anônima, laudo de avaliação dos bens elaborado por três peritos ou por empresa especializada nomeada em assembleia geral dos subscritores, aprovado por deliberação assemblear (arts. 7º a 10 da Lei 6.404/1976).
7.0	Certidão simplificada da Junta Comercial relativa à sociedade beneficiária, expedida há no máximo 30 dias (art. 873, § 1º, CNBA), em via original ou cópia autenticada.
8.0	Certidão de imunidade tributária emitida pela Prefeitura Municipal, atestando o reconhecimento da não incidência do ITBI (art. 932, caput, CNBA), ou , quando aplicável a exceção, comprovante de recolhimento do ITBI: 1. Sobre o valor que exceder o limite do capital social a ser integralizado (Tema 796 do STF - RE 796.376/SC); e/ou 2. Integralmente, quando a sociedade tiver atividade preponderantemente imobiliária - compra e venda, locação ou arrendamento mercantil de imóveis, ou cessão de direitos relativos à sua aquisição - nos termos do art. 156, § 2º, I, da CF, e art. 37 do CTN, e art. 932, § 1º, do CNBA.
9.0	Em caso de imóvel situado em terreno de Marinha, nas transmissões onerosas, certidão de transferência do aforamento ou de ocupação (CAT) emitida pela Secretaria do Patrimônio da União, e comprovante de recolhimento do laudêmio (art. 932, § 2º, CNBA).
10.0	Anuência do cônjuge do sócio integralizador, quando exigível (art. 934 do CNBA e art. 1.647, I, CC) — observado o disposto no Requisito 3.0 abaixo.
11.0	Comprovante de recolhimento dos emolumentos e taxas (DAJEs).

REQUISITOS

1.0	No requerimento e no instrumento societário objeto do registro deverão constar a qualificação completa das partes, com: 1. Para pessoa física (sócio integralizador): nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência, regime de bens e data do casamento, nome do cônjuge ou companheiro(a), e os
-----	--



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

	números do RG e do CPF. 2. Para pessoa jurídica (sociedade beneficiária): nome empresarial, sede e endereço completo, número do CNPJ, e o nome e a qualificação completa dos seus diretores, administradores, representantes legais e procuradores.
2.0	Caso a parte qualificada possua estado civil diverso de "casado(a)", deverá constar se a pessoa possui ou não vínculo de união estável.
3.0	Caso o sócio integralizador seja casado em regime diverso do da comunhão parcial de bens e em data posterior à vigência da Lei 6.515/1977, deverão ser apresentados: 1. Certidão de casamento atualizada (últimos 90 dias); 2. Escritura pública de pacto antenupcial ou, em sua ausência, certidão negativa atestando sua inexistência, expedida pelo Registro Civil que habilitou o casamento.
4.0	No instrumento societário objeto do registro deverão constar: 1. Descrição precisa e detalhada do imóvel, em estrita conformidade com os dados constantes da respectiva matrícula (art. 933 do CNBA e art. 225 da LRP). 2. Indicação do valor pelo qual o bem é dado em integralização e da quantidade de quotas ou ações subscritas em contrapartida (art. 997, III e IV, do CC). 3. Aprovação da operação na forma do contrato social ou do estatuto, com a deliberação dos sócios competente. 4. Assinatura dos sócios e demais comparecentes, data e local de celebração. 5. Anuência do cônjuge do sócio integralizador, com firma reconhecida, quando exigível por força do regime de bens (art. 934 do CNBA e art. 1.647, I, CC).

OBSERVAÇÕES

1.0	A Certidão de Inteiro Teor após o registro é opcional, devendo o solicitante fazer constar expressamente no requerimento o desinteresse em sua emissão.
2.0	Imunidade do ITBI: na transferência de imóvel do sócio para a sociedade, em regra não incide o ITBI, por força do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal, e do art. 932, caput, do CNBA. A imunidade, contudo, não é absoluta: 1. A imunidade não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado — sobre o excedente incide ITBI (Tema 796 do STF, RE 796.376/SC, com repercussão geral). 2. A imunidade não se aplica quando a sociedade tiver atividade preponderantemente imobiliária (compra e venda de imóveis, locação, arrendamento mercantil, ou cessão de direitos), assim entendida aquela em que mais de 50% da receita operacional, nos dois anos anteriores e nos dois posteriores à transmissão, decorra dessas atividades; nos casos de pessoa jurídica com menos de dois anos de constituição, o critério aplica-se aos três primeiros anos seguintes (art. 156, § 2º, I, da CF, e art. 37 e §§ do CTN; art. 932, § 1º, CNBA). 3. Em todos os casos, deve-se solicitar manifestação prévia do ente tributante competente.
3.0	Anuência conjugal: se o sócio integralizador for casado pelo regime da comunhão universal ou parcial e o bem incorporado integrar o patrimônio comum, o cônjuge deverá anuir com a transferência do imóvel à sociedade, passando as quotas societárias a integrar o patrimônio comum (art. 934, caput, CNBA, e art. 1.647, I, CC). Se o regime for o da separação total ou legal de bens, a anuência é dispensada, ainda que o casamento seja anterior ao Código Civil de 2002 (art. 934, § 2º, CNBA). Os cônjuges também podem, conjuntamente, integralizar o capital com bens comuns, tornando-se ambos sócios na proporção da respectiva meaça, desde que não casados em comunhão universal e a sociedade tenha sido constituída após a vigência do CC/2002 (art. 934, § 1º, CNBA).
4.0	Terreno de Marinha: tratando-se de imóvel sob o regime de aforamento ou ocupação federal, em transmissões onerosas será exigível a certidão de transferência (CAT) emitida pela Secretaria do Patrimônio da União, bem como o recolhimento do laudêmio (art. 932, § 2º, CNBA).
5.0	Sociedade anônima - avaliação por peritos: tratando-se de integralização de capital em sociedade anônima (S.A.), os bens só podem ser incorporados ao capital social após avaliação prévia. Essa



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

	avaliação deverá ser realizada por três peritos ou por empresa especializada, escolhidos em assembleia geral dos subscritores. O laudo de avaliação deverá, em seguida, ser submetido à mesma assembleia para aprovação. Os responsáveis pela avaliação respondem pelos danos que causarem, em caso de erro ou dolo na estimação dos bens (arts. 7º a 10 da Lei 6.404/1976).
6.0	Responsabilidade pela exata estimação - LTDA.: nas sociedades limitadas, todos os sócios respondem solidariamente, pelo prazo de cinco anos a contar do registro da sociedade, pela exata estimação dos bens conferidos ao capital social (art. 1.055, § 1º, do CC). Esse alerta é dirigido ao requerente; não constitui exigência registral.
7.0	Modalidades correlatas - registro x averbação: os atos de transferência de imóveis decorrentes de fusão ou cisão da sociedade sujeitam-se a registro (art. 935, § 1º, CNBA); os decorrentes de incorporação total sujeitam-se a averbação (art. 935, § 2º, CNBA). Para averbação de alteração de nome ou transformação da pessoa jurídica, o documento hábil é o original da certidão emitida pela Junta Comercial ou do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, conforme o caso (art. 936, CNBA).
8.0	Esta é a relação básica de documentos. A análise poderá resultar na necessidade de apresentação de documentos complementares ou DAJEs adicionais, especialmente quando a matrícula apresentar omissões de especialidade objetiva ou subjetiva que exijam saneamento prévio (art. 3º do Provimento Conjunto CGJ/CCIN nº 08/2019 e art. 1.024 do CNBA).

