



Integralização de Capital Social – O que é?

Trata-se do instrumento através do qual o sócio (no caso de sociedade) ou o titular (no caso de Empresa Individual de Responsabilidade Limitada – EIRELI) transfere um bem imóvel do seu patrimônio pessoal para a pessoa jurídica (sociedade ou EIRELI, conforme o caso), com o fim de integralizar o capital social desta, isto é, efetivamente entregar à pessoa jurídica o valor (consubstanciado em um bem imóvel) que foi prometido no ato constitutivo. Em regra, toda transmissão de bem imóvel com valor superior a 30 salários mínimos deve ser feita por meio de escritura pública (art. 108 do Código Civil). Porém, neste caso, a lei prevê uma exceção, permitindo que a transferência do bem imóvel seja formalizada no próprio contrato ou estatuto social da sociedade e no ato constitutivo da empresa individual, os quais, após serem registrados na Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas, são documentos hábeis a serem registrados no Registro de Imóveis competente (art. 64 da Lei 8.934/94 e art. 98, §2º, da Lei 6.404/76).

Lista Simplificada de documentos:

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 incorporação do imóvel à sociedade, registrado na Junta Comercial competente;

1.2. Certidão do Contrato Social ou Alteração Contratual (no caso de sociedades simples) em que ocorreu a incorporação do imóvel à sociedade, registrado no Registro Civil das Pessoas Jurídicas Competente.

1.3. Escritura Pública de Conferência de Bens para Integralização do Capital Social.

2 - Documentos e certidões que devem acompanhar o título hábil:

2.1. Documentos de qualificação dos TRANSMITENTES:

2.1.1. Pessoa física:

a) Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e CPF do transmitente e de seu cônjuge;

b) Cópia autenticada da Certidão de nascimento (se solteiro) ou casamento (se casado, divorciado ou viúvo), emitida em até 90 dias da data do título.

c) Se casados sob o regime da Comunhão Universal de Bens ou da Separação Total de bens, o Pacto Antenupcial: apresentar certidão de registro, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges.



2.1.2. Pessoa Jurídica:

- a) Certidão Simplificada atualizada, emitida pela Junta Comercial competente;
- b) Certidão de registro do contrato social/estatuto e suas alterações posteriores ou última alteração contratual consolidada, emitida pela Junta Comercial competente, conforme o caso;
- c) Cartão do CNPJ.

3.2 - Do quadro societário:

- a) Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e CPF dos sócios e de seu cônjuge;
- b) Cópia autenticada da Certidão de nascimento (se solteiro) ou casamento (se casado, divorciado ou viúvo), emitida em até 90 dias da data do título.
- c) Se casados sob o regime da Comunhão Universal de Bens ou da Separação Total de bens, o Pacto Antenupcial: apresentar certidão de registro, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges.
- d) Nos casos em que os proprietários dos imóveis não sejam sócios, apresentar a outorga uxória do cônjuge.

4 - Certidões:

4.1. Relacionadas ao(s) imóvel(is):

- a) Certidões de inteiro teor, negativa de ônus e negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias dos imóveis, dentro do prazo de validade (30 dias), emitida pelo Registro de Imóveis;

b) Se imóvel rural:

- b.1)** CCIR do último exercício quitado.
- b.2)** Certidão Negativa de Débitos do ITR no prazo de validade.
- b.3)** Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT).
- b.4)** Cadastro Ambiental Rural – CAR.

c) Se imóvel urbano:

- c.1)** Certidão negativa de débitos municipais expedida pela Prefeitura Municipal de Rondonópolis.

c.2) No caso de unidade autônoma de condomínio edilício, declaração negativa de débitos condominiais, com reconhecimento de firma, emitida pelo síndico ou representante legal.

4.2. Relacionadas ao(s) transmitente(s) Pessoa Jurídica:

a) Certidão negativa de débitos (CND/INSS) expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, referente a todos os tributos federais e à Dívida Ativa da União – DAU por elas administrados.

4.3. Relacionadas ao(s) adquirente(s):

a) Certidão simplificada atualizada (expedida há menos de 30 dias) da pessoa jurídica que recebeu o imóvel, emitida pela Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente.

b) Guia Preliminar do ITBI, Laudo de avaliação definitivo do ITBI expedido pela Prefeitura Municipal, DAM do ITBI, Comprovação do pagamento/dispensa do Imposto de Transmissão (ITBI), no caso da isenção por decisão administrativa/judicial apresentar a decisão

c) Declaração de valor real ou de mercado do imóvel, se o valor não constar no título.

d) Requerimento de cindibilidade, se a parte não quiser registrar todos os imóveis, mas apenas um ou alguns.

5 – Requerimento:

Apresentar requerimento subscrito pelo(s) proprietário(s) do imóvel solicitando o registro da Integralização de Capital Social, com reconhecimento de firma, indicando expressamente a matrícula que o ato será praticado. Se o requerimento for assinado mediante a representação, o representante deverá estar qualificado e no requerimento deverá fazer referência aos elementos comprobatórios para representação, e ainda anexar o instrumento que realiza a outorga de poderes.

OBSERVAÇÃO: Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que serão solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

Lista atualizada em 21 de Janeiro de 2026.