2.6 – TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL À SOCIEDADE EMPRESARIAL PARA A INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL[1]

Mauro João Matté
(Titular do 2º Registro de Imóveis de Toledo)

2.6.1 – Personalidade jurídica

Para que determinada pessoa possa ser titular de direitos e, consequentemente ter imóveis registrados em seu nome, ela deve ter personalidade jurídica. Essa pessoa pode ser natural ou jurídica. A pessoa física ou natural adquire a personalidade jurídica com o nascimento com vida (art. 2º CC). A pessoa jurídica é um ente de existência ideal, constituída conforme a lei, com a finalidade de atingir, com mais facilidade, as ambições de seus integrantes.

> Pessoa jurídica é o ente a que a ordem jurídica atribui personalidade distinta daquela de seus membros ou instituidores, sendo o termo personalidade aí compreendido na sua acepção de aptidão para ser titular de direitos e obrigações. A pessoa jurídica, também chamada de pessoa ideal ou coletiva, tem personalidade autônoma, distinta e independente da personalidade de seus membros. Toda a utilidade da pessoa jurídica reside, de fato, na distinção entre o seu patrimônio e o patrimônio de seus integrantes, que, em regra, não respondem pelas obrigações contraídas pelo ente moral.[2]

Para Lamana Paiva, pessoa jurídica é um ente distinto da pessoa natural, com personalidade jurídica conferida por lei:

> A *personalidade jurídica*, assim como a *personalidade civil* da pessoa natural, consiste numa *aptidão*, conferida pela lei às *pessoas* (sejam elas jurídicas ou naturais), para que possam ser titulares de direitos e deveres no âmbito jurídico.[3] (g.o.)

Para se entender adequadamente o propósito desse assunto, é importante se saber quem são as pessoas jurídicas que detêm personalidade jurídica e podem constar na matrícula do imóvel como proprietárias. Também, faz-se necessário ter claro o que são sociedades empresariais e o que é empresário individual, conforme será exposto a seguir.

---

[1] Esse tópico contou com a gentil colaboração de Yasmine de Resende Abagge, Titular do Serviço de Registro de Imóveis de Terra Boa, PR.
[2] SCHREIBER, Anderson [et al.]. Código Civil Comentado. Rio de Janeiro:Forense, 2019, p. 34.
[3] PAIVA, João Pedro Lamana; ALVARES, Pércio Brasil. Registro Civil de Pessoas Jurídicas. São Paulo:Saraiva, 2013, p. 36.

2.6.2 – Pessoas jurídicas

O primeiro passo para se verificar quem são as pessoas jurídicas (que, consequentemente, possuem personalidade jurídica e podem ter imóveis registrados em seu nome) é se observar a relação constante nos arts. 40 a 44 do CC.

> Art. 41. São pessoas jurídicas de direito público interno:
> I - a União;
> II - os Estados, o Distrito Federal e os Territórios;
> III - os Municípios;
> IV - as autarquias, inclusive as associações públicas; (Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005)
> V - as demais entidades de caráter público criadas por lei.
> Parágrafo único. Salvo disposição em contrário, as pessoas jurídicas de direito público, a que se tenha dado estrutura de direito privado, regem-se, no que couber, quanto ao seu funcionamento, pelas normas deste Código.
> [...]
> Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:
> I - as associações;
> II - as sociedades;
> III - as fundações.
> IV - as organizações religiosas; (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)
> V - os partidos políticos. (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)
> VI - as empresas individuais de responsabilidade limitada. (Incluído pela Lei nº 12.441, de 2011) (Vigência)
> § 1º São livres a criação, a organização, a estruturação interna e o funcionamento das organizações religiosas, sendo vedado ao poder público negar-lhes reconhecimento ou registro dos atos constitutivos e necessários ao seu funcionamento. (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)
> § 2º As disposições concernentes às associações aplicam-se subsidiariamente às sociedades que são objeto do Livro II da Parte Especial deste Código. (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)
> § 3º Os partidos políticos serão organizados e funcionarão conforme o disposto em lei específica. (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)

Se surgir determinado ente que não se enquadre na relação acima, como, por exemplo, um condomínio, um espólio, a massa falida (art. 75, V, VI, VII, IX, XI, CPC), ele não é uma pessoa jurídica, não detém personalidade jurídica e, a rigor, não pode ter bens registrados em seu nome. No entanto, há exceções e por isso o assunto deve ser averiguado mais a fundo.

Outro aspecto a se compreender adequadamente é o de que a pessoa jurídica é uma ficção e ela não se manifesta por si só. A pessoa jurídica atua por meio de uma pessoa que a presenta (e não representa).

> Sobre o assunto, importante salientar que as pessoas jurídicas intervirão nos negócios jurídicos por intermédio de seus órgãos presentativos, conforme disciplinam os arts. 47 e 48 do Código Civil. O órgão presentativo da pessoa jurídica é composto por uma (administração individual) ou várias pessoas naturais (administração coletiva) que exprimem o interesse do ente jurídico. Aqui não há representação no sentido rígido do termo, já que inexiste uma conjugação de duas vontades, a do representante e a do representado. O órgão

> manifesta a vontade da entidade, não havendo dissociação entre representante e representado. Há uma representação imprópria, chamada por alguns de presentação. A representação propriamente dita é o vínculo jurídico, segundo o qual, determinada pessoa se obriga diretamente perante terceiro, por meio de ato praticado, em seu nome, por um representante ou intermediário. O Código Civil consagra a matéria nos artigos 115 a 120, em que afora os atos personalíssimos, todos os demais podem ser praticados por intermédio de terceiros.[4]

Na linha doutrinária acima, não se confunde a representação (mandato), por exemplo, do art. 75, do CPC, com a presentação derivada dos atos constitutivos da entidade. Pelo qual, quando a pessoa jurídica se manifesta, faz-se necessário se averiguar se quem a presenta está legitimado para tanto.

2.6.3 – Sociedades empresariais

Em uma primeira classificação entre as pessoas jurídicas, observa-se que existem as de direito público interno (art. 41, CC) e as de direito privado (art. 44, CC). Entre as pessoas jurídicas de direto privado, encontram-se as sociedades (art. 44, II). As sociedades podem ser sem personalidade jurídica (art. 986 e segs., do CC) ou com personalidade jurídica (art. 997 e segs., do CC). As sociedades que possuem personalidade jurídica têm seus atos constitutivos registrados nos órgãos competentes. Isso se aplica a todas as pessoas jurídicas de direito privado (associações, sociedades, fundações etc.), as quais adquirem capacidade jurídica e passam a existir juridicamente, com o registro dos seus atos constitutivos no órgão competente (arts. 45, CC). Portanto, se a pessoa não registrou seu ato constitutivo, não tem personalidade jurídica e não pode ter bens imóveis registrados em seu nome.

Voltando à classificação iniciada acima, entre as sociedades que têm personalidade jurídica, estão as sociedades simples (art. 997 a art. 1.038, do CC) ou sociedades empresárias (art. 1.039 e segs., do CC). Sendo que as únicas que podem transferir imóveis para o seu nome, por meio de seus atos constitutivos, sem a necessidade de escritura pública, são estas últimas, ou seja, as sociedades empresariais, regidas na forma dos art. 1.039 e segs., do CC, e lei 6.404/76. Entre os tipos de sociedades empresariais, deve-se atentar ao fato de que a Sociedade Anônima é regida por norma específica (lei 6.404/76), pelo qual apresenta algumas particularidades que serão apontadas adiante.

---

[4] KÜMPEL, V. 5, Tomo I, 2020, p. 488, nota de rodapé n. 392.

A sociedade empresarial deve ter seus atos inscritos na Junta Comercial (art. 982 e art. 1.150, CC). Por outro lado, a sociedade simples, geralmente formada por profissionais liberais (contadores, médicos etc.), tem seus atos constitutivos registrados no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas (art. 1.150, CC e art. 114, I, da Lei 6.015/73). As sociedades de advogado têm regramento próprio e seus atos são registrados na OAB (art. 15, da lei 8.906/94). Estas duas últimas (sociedade simples e de advogados) necessitam de escritura pública para a integralização de seu capital social.

Em resumo, a conferência de bens sem necessidade de escritura pública só se aplica para as sociedades empresariais inscritas na Junta Comercial, incluindo-se a sociedade limitada unipessoal (§ § 1º e 2º, do art. 1.052, CC).

2.6.4 – Entes Despersonalizados

É importante se compreender que a existência de personalidade jurídica não se confunde com o fato de determinada pessoa ter CNPJ. A personalidade jurídica é conferida pela lei para a entidade que se organiza conforme a mesma e registra regularmente seus atos no órgão competente.[5]

2.6.4.1 – Empresário individual

O empresário individual (art. 966, CC), também denominado de firma individual ou empresa individual, por exemplo, é uma pessoa natural (física - art. 2º, CC) que tem autorização para atuar como empresário. Também não se confunde personalidade jurídica com a inscrição do empresário individual na Junta Comercial (art. 967, CC). É muito comum, aos leigos, pensarem que o empresário individual tem personalidade jurídica (pelo fato de o mesmo ter CNPJ e estar inscrito na JC). O empresário individual não consta no rol de pessoas jurídicas elencadas pelo art. 44, CC, portanto, ele nada mais é do que uma pessoa física que se inscreveu no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ - para poder pagar os tributos perante a Receita Federal em decorrência de uma atividade empresarial que exerce. O seu patrimônio é

[5] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil, V 1, 15. ed., Salvador:JusPodivm, 2017, p. 453.

um só, pois os bens que ele utiliza na atividade empresarial (máquinas, veículos etc.) e os bens particulares que ele tem (casa residencial etc.) se misturam.

> [...] 3. A jurisprudência do STJ já fixou o entendimento de que "a empresa individual é mera ficção jurídica que permite à pessoa natural atuar no mercado com vantagens próprias da pessoa jurídica, sem que a titularidade implique distinção patrimonial entre o empresário individual e a pessoa natural titular da firma individual" (REsp 1.355.000/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/10/2016, DJe 10/11/2016) e de que "o empresário individual responde pelas obrigações adquiridas pela pessoa jurídica, de modo que não há distinção entre pessoa física e jurídica, para os fins de direito, inclusive no tange ao patrimônio de ambos" (AREsp 508.190, Rel. Min. Marco Buzzi, Publicação em 4/5/2017). [...][6]

Pelo qual, não há como se viabilizar a conferência de capital para o empresário individual. Quando o empresário individual adquire um imóvel, este deve ser registrado no nome da pessoa natural e ser qualificado como qualquer outra pessoa física, pelo CPF, e assim informada a DOI (INR n.390- BE INR de 09/3/2017; IRIB protocolo 16.076, de 07/08/18; STJ REsp 487995/AP; TJSP Ap. Civ. n° 0001274-92.2014.8.26.0362- DJe de 17/11/2015). Recomenda-se que, após a sua qualificação, seja acrescida a expressão “que atua como empresário individual sob o nome tal e CNPJ n. tal”. Pode ainda, caso solicitado, ser efetuada averbação (art. 246, lei 6.015/73) afetando esse bem à atividade empresarial. Para tanto, se o empresário individual for casado, deve ter a anuência do cônjuge. Essa destinação pode ser estabelecida (a) no momento em que o empresário individual (pessoa física) adquire um bem ou (b), posteriormente, quando um bem do patrimônio do empresário (pessoa física) passa a integrar o estabelecimento empresarial.

Com essa afetação ou destinação, o bem passa a ter um regime jurídico diferenciado (art. 978 do CC) e por isso a afetação deve ser averbada no registro imobiliário, deixando claro que o bem está destinado à atividade empresarial e pode ser alienado sem outorga conjugal. Nesse sentido, o Enunciado n. 6, da I Jornada de Direito Comercial, assim estabeleceu:

> O empresário individual regularmente inscrito é o destinatário da norma do art. 978 do Código Civil, que permite alienar ou gravar de ônus real o imóvel incorporado à empresa, desde que exista, se for o caso, prévio registro de autorização conjugal no Cartório de Imóveis, devendo tais requisitos constar do instrumento de alienação ou de instituição do ônus real, com a consequente averbação do ato à margem de sua inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis.

---

[6] BRASIL. STJ. REsp 1682989/RS; DJe 09/10/2017. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 24/05/21.

Essa averbação pode ser efetuada mediante requerimento com firma reconhecida, acompanhado da outorga do cônjuge, a qual, seguindo o raciocínio exigido para a integralização de capital, deve ser por escritura pública. A averbação mencionará, por exemplo, que, "mediante requerimento e autorização do cônjuge, o imóvel da presente matrícula ficou vinculado à atividade empresarial de seu proprietário, qualificado no R.X, que atual sob o nome empresarial fulano de tal, CNPJ tal, que poderá ser alienada sem necessidade de nova outorga conjugal".

Havendo essa afetação do imóvel à atividade empresarial do empresário individual (que nada mais é do que uma autorização prévia do cônjuge), este pode aliená-lo livremente, sem a necessidade de participação do cônjuge (art. 978, CC).

> Para consignação da *afetação*, não necessitará o registrador de maiores elementos, nem mesmo certidões negativas. Bastará o requerimento, observando-se a outorga conjugal.
> O sentido inverso, todavia, não apresenta a mesma solução. Com efeito, se para um empresário declarar-se como tal perante o Registro Imobiliário, pedindo a afetação de um imóvel seu, não é necessário apresentar certidões negativas, seja da SRF, seja da Previdência Social, já o pedido de *desafetação* deve ser instruído com as certidões negativas usualmente exigidas a uma pessoa jurídica.
> Na hipótese da desafetação resultar do término da atividade empresarial, as certidões deverão ser aquelas fornecidas a quem encerra uma pessoa jurídica.
> Entretanto, se o encerramento da atividade ocorrer *mortis causa*, a matéria tributária deverá ter sido apreciada nos autos do inventário do finado empresário, restando ao Registrador verificar apenas se as certidões constaram do título apresentado a cartório.[7] (g.o.)

Também, não dá para se confundir a *transformação de registro* do empresário individual para o registro de sociedade empresária que prevê o § 3º, do art. 968, do CC,[8] com a transformação de tipo de pessoa jurídica (objeto do item 2.6.11 a seguir). Nesse sentido, o Enunciado 465, da Jornada de Direito Civil, diz que a *"'transformação de registro' prevista no art. 968, § 3º, e no art. 1.033, parágrafo único, do Código Civil não se confunde com a figura da transformação de pessoa jurídica",* assim como a Instrução Normativa DREI nº 35. Essa transformação não dispensa que se proceda a transferência dos bens imóveis registrados em nome da pessoa física, por meio da integralização do capital social, para a nova pessoa jurídica (art. 1.113, CC), demandando ato de registro previsto no art. 167, I, 32, da lei 6.015/73.[9]

---

[7] FALCÃO, José Armando. O Empresário, a antiga firma individual e o registro imobiliário. IRIB: Boletim Eletrônico n. 2840. Disponível em: <<https://www.irib.org.br/boletins/detalhes/980>>. Acessado em: 24/5/21.
[8] COELHO, Fábio Ulhoa. Manual de Direito Comercial. 24. ed., São Paulo:Saraiva, 2012, p. 172.
[9] IRIB Consultas sob os protocolos n. 16076, 13371 e 6836.

Por outro lado, conforme já ressaltado acima (algo totalmente diferente do que o empresário individual é), a sociedade limitada unipessoal (art. 44, II e § § 1º e 2º do art. 1.052, CC) possui personalidade jurídica e pode ter imóveis registrados em seu nome, embora sejam formados por apenas uma pessoa. Da mesma forma, o já extinto Empresário Individual de Responsabilidade Ltda – EIRELI, que havia previsão no art. 44, VI e art. 980-A, CC, pelo período em que esteve vigente, tinha personalidade jurídica e podia ter bens em seu nome.

2.6.4.2 – Fundos de Investimento

O "*fundo de investimento é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, destinado à aplicação em ativos financeiros, bens e direitos de qualquer natureza*" (art. 1.368-C, CC e art. 4º Res. CVM 175/22). Em outras palavras, se trata de uma segregação e afetação de um patrimônio a um determinado objetivo.[10]

O § 2º do art. 1.368-C do Código Civil – CC prevê que a organização e funcionamento serão regulamentos pela Comissão de Valores Mobiliários, a qual o efetuou através da Resolução CVM n. 175/22.

Em relação aos Fundos de Investimento Imobiliários, regidos pela Lei 8.668/93, há previsão no art. 7º de que a propriedade dos imóveis deve permanecer com a administradora (art. 11, VII, Anexo Normativo III da Res. CVM 175/22 e STJ – Resp 814.253/RS). Para o FIAGRO há previsão de que ele pode adquirir e alienar imóveis rurais (§ 1º, art. 20-A, Lei 8.668/93), no entanto, o art. 20-F diz que a ele se aplica o art. 7º, que exige que a propriedade esteja em nome da administradora (art. 15, I, Anexo Normativo VI, da Res. CVM 175/22).[11] Em relação aos Fundos de Direitos Creditórios não há lei específica, somente o tópico específico dentro da Resolução CVM n. 175/22. Pelo qual, para este, aplica-se as normas gerais previstas nos arts. 1.368-C a 1.368-F do CC.

Sendo assim, há de se partir da premissa de que, muito embora o fundo possa ter direitos e deveres (art. 1.368-E, CC), como é da natureza condominial (e

[10] CHALHUB, Melhim Namen. Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário. 9. ed., Rio de Janeiro:Forense, 2026, p. 368.
[11] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.3. ed., São Paulo:Thomson Reuters Brasil, 2024, p. 183.

não societária), o fundo de investimentos não detém personalidade jurídica. Ele não se encontra no rol de pessoas jurídicas de que tratam os arts. 40 a 44, do CC.

> [...] Não é dotado o condomínio de personalidade jurídica, e sim composto de cotistas, cada qual com uma parte ideal do valor patrimonial dos bens que compõem o fundo, colocados sob administração de terceiro. [...][12]

Expondo que:

> [...] o condomínio especial não tem personalidade jurídica distinta da personalidade dos cotistas, mas somente patrimônio separado. [...][13]

No mesmo sentido conclui Moacyr Petrocelli:

> [...] Desse modo, de rigor, o registro em favor da administradora do fundo também quando se tratar de fundo de investimentos em direitos creditórios.
> Enfim, a despeito da notável controvérsia a respeito do tema, em prestígio à legalidade, deve-se proceder ao registro da propriedade fiduciária em favor da administradora do fundo de investimentos, também no caso de FIDC's, com arrimo nos arts. 1.368-C do Código Civil c.c. art. 1º da Lei 9.668/1993.[14]

A Consultoria do IRIB (p. 17789) é no mesmo sentido:

> A nosso ver, em se tratando de condomínio sem personalidade jurídica para aquisição de direitos reais, entendemos que não é possível que seja realizado o registro pretendido, uma vez que, constituída a garantia fiduciária, o credor passa a ser titular de direito real de aquisição e, havendo eventual consolidação da propriedade em seu nome, passará a ser titular do direito real de propriedade.

No entanto, também, há entendimentos em sentido totalmente ao contrário. Como é o caso de Carlos Eduardo Elias de Oliveira:

> 10. O fundo de investimento não é pessoa jurídica, e sim um ente despersonalizado, e, nessa condição, pode figurar como titular de bens no Registro de Imóveis e como parte em contratos e em processos judiciais. Pode, inclusive, sofrer dano moral, apesar de haver quem entenda pelo descabimento de dano moral contra entes despersonalizados (capítulo 8).[15]

Nesse mesmo sentido de que é possível registrar em nome do Fundo entende o TJSP (CSMSP - AC: 1126644-25.2024.8.26.0100), que em caso similar, decidiu que:

> [...] 4. Fundos de investimento em direitos creditórios não são dotados de personalidade jurídica e tem a natureza jurídica de condomínio especial,

[12] PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil Comentado. 20. ed. Barueri:Manole, 2026, p. 1363.
[13] PELUSO, op. Cit., p. 1365.
[14] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.3. ed., São Paulo:Thomson Reuters Brasil, 2024, p. 182.
[15] FUNDOS DE INVESTIMENTO SOB UMA ÓTICA DE DIREITO CIVIL, DE DIREITO NOTARIAL, DE REGISTROS PÚBLICOS E DE PROCESSO CIVIL: UMA ABORDAGEM TEÓRICA E PRÁTICA APROFUNDADA. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/8/2A95DB6EE25190_Fundodeinvestimento.pdf

> por força do art. 1368-C do Código Civil. Embora não possuam personalidade jurídica em sentido amplo, são titulares de relações de crédito e, por consequência, podem figurar perante o registro imobiliário como titulares de direitos reais de garantia, acessórios à relação obrigacional. Tal como ocorre no condomínio edilício (embora tenham natureza jurídica distinta), o entendimento dos tribunais é no sentido de atribuir, em caráter excepcional, personalidade de direito material limitada a temas de seu específico interesse. A administradora do fundo é administradora fiduciária do condomínio especial, conforme resolução da CVM. O registro pode ser feito tanto em nome do fundo de investimento de direitos creditórios como em nome da administradora fiduciária, como patrimônio separado, em situação semelhante à regulada pela CVM quanto aos fundos de investimento imobiliário.
> [...]
> 2. Fundo de investimento em direitos creditórios pode figurar como credor fiduciário perante o registro imobiliário desde que tenha adquirido tais direitos em garantia de suas atividades e se encontre representado por sua administradora fiduciária, observando-se o disposto nos artigos 6º ao 9º da Lei nº 8.668/93. O registro pode ser feito, também, em nome da administradora fiduciária, como patrimônio separado. Aplicação analógica nos termos do artigo 4º da LINDB. Princípio da igualdade.

No mesmo sentido consta a AC do CSMSP 1002347-08.2024.8.26.0338.

Conforme se observa, o assunto é controvertido. De forma técnica, esse entendimento do Conselho da Magistratura de SP pode se estender e dar guarida aos registradores imobiliários do Estado de São Paulo. No Paraná ou a nível nacional não se encontrou algum precedente similar. Conforme o apontado acima por Moacyr Petrocelli, a atuação do registrador de imóveis fica restrita ao princípio da legalidade e não possui liberdade de jurisdição como ocorre na esfera judicial para poder decidir por analogia e suprir lacunas legislativas.

2.6.5 – Conferência de bens

Ao ser criada a pessoa jurídica na forma de uma sociedade empresarial, ela deve ter um capital social - que são os recursos com que os sócios participam para formar essa sociedade -, o qual é representado por cotas ou frações. Portanto, quem paga ou subscreve esse capital para a sociedade é o seu sócio. O mesmo ocorre quando a pessoa jurídica já está constituída e se pretende aumentar esse patrimônio da sociedade. Isso ocorre para se separar o patrimônio do sócio daquele da sociedade.[16] Esses sócios podem ser pessoas físicas (pessoas naturais) ou outras pessoas jurídicas. O sócio pode integralizar a sua cota de participação na sociedade com

[16] ABAGGE, Yasmine de Resende. Aula ministrada na Escola de Escreventes no dia 29/05/2021.

dinheiro ou outros bens, inclusive imóveis. Quando essa integralização de bens ocorre por meio de um imóvel, a propriedade do mesmo é transferida do sócio (pessoa física ou outra pessoa jurídica) para a sociedade empresarial. Essa transmissão de propriedade do sócio para a sociedade é denominada de integralização de capital ou conferência de bens.

> Conferir é atribuir, entregar bens pessoais do sócio com a finalidade de integralizar o capital subscrito. Integralizar é concluir o pagamento que o sócio se comprometeu (subscreveu) junto à sociedade.
> [...] Consiste nesta linha, no ato de alienação em sentido lato, pois consubstancia exatamente a transferência do bem de uma titularidade (aqui considerada sócio) a outra (sociedade).[17]

A integralização, também, pode ser efetuada com a transferência de outros direitos reais imobiliários, como o usufruto, direito real de superfície, direito real de aquisição e outros.[18]

O patrimônio do sócio não se confunde com o patrimônio da pessoa jurídica. Pelo qual, na sociedade Ltda., por exemplo, salvo exceções, o sócio não responde pelas dívidas da sociedade, pois esta tem personalidade jurídica e bens próprios e a pessoa física tem outra personalidade e outro patrimônio separado.

2.6.6 – A subscrição de bens e o Registro de Imóveis

O ato de o sócio subscrever a formação do capital por meio de determinado imóvel, constando isso no ato constitutivo da sociedade, e o levar para registro na junta comercial não é suficiente para se transferir a propriedade. É necessário que a certidão da junta comercial constando isso seja registrada na matrícula do imóvel, pois o que transfere a propriedade é o registro imobiliário (art. 1.245, CC).

Por ser uma transmissão de propriedade, o ato a ser praticado é o de registro (art. 167, I, n.32, da lei 6.015/73). Quando decorre de sucessão empresarial, o ato poderá ser de averbação ou de registro, a depender do entendimento adotado, conforme se abordará adiante (item 2.6.10).

2.6.7 – Título hábil

[17] KÜMPEL, V. 5, Tomo I, 2020, p. 1180.
[18] BAGNOLI, Martha Gallardo Sala. Holding Imobiliária Como Planejamento Sucessório. São Paulo:Quartier Latin, 2016, p. 136.

O título ou instrumento utilizado para se viabilizar essa conferência de capital em que o sócio transfere a propriedade de um imóvel para a sociedade, pode ser uma escritura pública ou pode ser o próprio contrato social de constituição da sociedade, alteração contratual ou subscrição de bens. Esse contrato social ou sua alteração podem ser efetuados por instrumento particular, o qual, depois de arquivado na junta comercial e expedida a respectiva certidão, esta servirá como título hábil para fins de registro no Registro de Imóveis a fim de se transferir a propriedade imobiliária.

É importante se deixar claro que, embora existam entendimentos de que é desnecessária a escritura pública para qualquer espécie de sociedade, por se tratar de norma de exceção, deve-se interpretar o assunto de forma restritiva,[19] de tal maneira que a dispensa de escritura pública só tem previsão no art. 64, da lei 8.934/94, no § 2º, do art. 98, da lei n. 6.404/76, e no art. 294, da lei 6.015/73, os quais tratam das sociedades empresariais, registradas na Junta Comercial. Por outro lado, para as sociedades simples, fundações, associações, registradas no RCPJ e as sociedades de advogados, registradas na OAB, não há previsão legal que dispense a necessidade de escritura pública, a não ser que o valor não ultrapasse os 30 salários mínimos (art. 108 do CC).

Em relação à sociedade empresária, dispõe a lei n. 8.934/94:

> Art. 64. A certidão dos atos de constituição e de alteração de empresários individuais e de sociedades mercantis, fornecida pelas juntas comerciais em que foram arquivados, será o documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou para o aumento do capital. (Redação dada pela Lei nº 14.195, de 2021)

A Lei 14.195/21, mudou a redação desse dispositivo para incluir, também, os atos constitutivos e alterações dos "empresários individuais". Diante da ausência de personalidade jurídica do empresário individual, no nosso entendimento, há que se interpretar que essa expressão "empresários individuais" refere-se à EIRELI (vigente na época) e à sociedade limitada unipessoal.

O decreto n. 1.800/96 (com redação do D. 11.250/22), que regulamenta a lei n. 8.934/94, repete o mesmo conteúdo.

---

[19] SARMENTO FILHO, 2018, p. 516.

Na mesma linha, a lei n. 6.404/76, que trata das Sociedades Anônimas, prevê situação idêntica para a constituição de capital social destas:

> Art. 89. A incorporação de imóveis para formação do capital social não exige escritura pública.
> [...]
> Art. 98. [...]
> § 2º A certidão dos atos constitutivos da companhia, passada pelo registro do comércio em que foram arquivados, será o documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação do capital social (artigo 8º, § 2º). [...]

Em relação às empresas públicas, o art. 294, da lei 6.015/73, também autoriza que a integralização ocorra por meio dos atos constitutivos, os quais podem ser apresentados mediante cópia autenticada ou mesmo ato publicado no órgão oficial de publicação (§ 1º).

Remete-se ao contido no item 1.6 a fim de que sejam verificados, de maneira mais aprofundada, os requisitos desses títulos particulares tais como a descrição do imóvel e outros.

2.6.8 – Necessidade de escritura pública para sociedades não empresariais

Pelo qual, lembra-se que o art. 108, do CC, ressalva a desnecessidade de escritura pública para os casos em que a lei estabelecer. Sendo assim, faz-se necessária expressa autorização legal para se dispensar a escritura pública. Nesse sentido, conforme já exposto anteriormente, o primeiro aspecto a se observar é o de que não são todas as pessoas jurídicas que estão autorizadas a efetuar a conferencia de capital por instrumento particular (contrato social). Somente as que têm seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial podem dispensar a necessidade de escritura pública. Nesse sentido, não há previsão legal para que as sociedades de advogados (que registram seus atos de constituição na OAB), sociedades simples, associações,[20] autarquias, entidades religiosas e partidos políticos (que têm seus atos constitutivos registrados no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas) possam dispensar a necessidade de escritura pública.

---

[20] BRASIL. TJSP. Apelação Cível 0001587-62.2013.8.26.0629; Relator (a): Elliot Akel; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Data do Julgamento: 19/08/2015. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=8773802&cdForo=0>>. Acesso em: 14/04/21.

O Enunciado n. 478, da V Jornada de Direito Civil do CJF, diz que a integralização de capital social pode ser por instrumento particular, inclusive, para as sociedades simples (registradas no CRCPJ). No entanto, por se tratar de doutrina, sem vinculação direta na atividade do registrador de imóveis, não se recomenda a adoção desse entendimento, o qual pode desencadear insegurança e prejuízos para o usuário do serviço.

Conforme se observa nos dispositivos legais acima citados, estes autorizam o uso do instrumento particular (certidão da Junta Comercial) somente para a constituição do capital. Portanto, quando a sociedade é extinta, há o distrato social, redução de capital ou, por algum outro motivo, o imóvel retorna para o patrimônio do sócio (é desincorporado), essa transferência deve ser por escritura pública de dação em pagamento (IRIB - consultas sob os protocolos 15.267, 14.276 e 11.392 e CSMSP AC 63.971-0/1, DJ 3/2/00).

2.6.9 – Imóvel pertencente ao sócio casado

Outro aspecto a se observar é que o sócio que efetua a integralização deve ser o proprietário do imóvel. Se o proprietário for um terceiro, haverá uma doação, compra e venda ou outro negócio, não se enquadrando como integralização, e será necessário que essa transferência seja efetuada por escritura pública.

Portanto, quando o bem a ser integralizado pertence à comunhão patrimonial dos cônjuges, o cônjuge não sócio é tido como um terceiro, e a transferência de sua cota necessita ser efetuada por escritura pública. Nesse sentido, deve ser observado que, se o imóvel pertencer aos dois cônjuges, como ocorre na comunhão universal de bens ou quando o bem foi adquirido com esforço dos dois na vigência da comunhão parcial de bens e apenas um deles é o sócio que efetuará a integralização, será necessária escritura pública para se transferir a quota de propriedade do não sócio.

> Caso apenas um dos cônjuges seja sócio e o regime de casamento seja o da comunhão universal, haverá integralização por este e transferência da propriedade pelo outro não sócio a título de alienação pura e simples. Nesse caso, ainda que se trate de sociedade empresária, a escritura pública será necessária se o valor do imóvel ultrapassar 30 salários mínimos, excepcionando o art. 64 da Lei 8.934/1994.[21]

[21] KÜMPEL, V. 5, Tomo I, 2020, p. 1185.

No mesmo sentido é a jurisprudência do TJPR:

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL. REGISTRO DE IMÓVEIS. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. BEM IMÓVEL COMUM DO CASAL, ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DO CASAMENTO. REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS. AUSÊNCIA DA QUALIDADE DE SÓCIA DA CÔNJUGE VIRAGO. ART. 64 DA LEI N. 8.934/94. INAPLICABILIDADE. EXIGÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. MAJORAÇÃO QUANTITATIVA. § 11 DO ART. 85 DA LEI N. 13.105/2015. AUSÊNCIA DE ESTIPULAÇÃO NA DECISÃO JUDICIAL OBJURGADA. INAPLICABILIDADE.
1. Quando o sócio subscritor de cotas sociais, casado sob o regime da comunhão universal de bens, pretende a integralização de bem imóvel, adquirido na constância do casamento, e o cônjuge não integra o quadro societário da sociedade empresária, não se aplica a exceção disposta no art. 64 da Lei n. 8.934/94, exigindo-se, assim, escritura pública.
2. A majoração de honorários advocatícios sucumbenciais, em sede recursal, consoante o disposto no § 11 do art. 85 da Lei n. 13.105/2015 (Código de Processo Civil), não se afigura legitimamente plausível, em virtude de não terem sido estipulados judicialmente os honorários advocatícios em favor dos Advogados da causa.
3. Recurso de apelação cível conhecido, e, no mérito, não provido. (TJPR - 12ª C.Cível - 0003178-74.2017.8.16.0119 – Nova Esperança - Rel.: Desembargador Mário Luiz Ramidoff - J. 23.11.2018).

APELAÇÃO. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. SENTENÇA QUE JULGA PROCEDENTE. REGISTRO DE IMÓVEIS. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. BEM IMÓVEL COMUM DO CASAL, EM RAZÃO DO REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS. AUSÊNCIA DA QUALIDADE DE SÓCIA DA CÔNJUGE VIRAGO. ART. 64 DA LEI N. 8.934/94 INAPLICÁVEL. EXIGÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA. INTELIGÊNCIA DO ART. 108 DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO DESPROVIDO. (TJPR - 11ª C.Cível - 0002988-10.2018.8.16.0109 - Mandaguari - Rel.: Desembargador Mario Nini Azzolini - J. 04.04.2019).

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL OUTORGA UXÓRIA QUE NÃO PODE SE DAR POR SIMPLES ANUÊNCIA EM CONTRATO SOCIAL. INAPLICABILIDADE DO ART. 220 DO CÓDIGO CIVIL. TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS DAS CÔNJUGES E SUA CONCORDÂNCIA QUE DEVE SE DAR ATRAVÉS DE ESCRITURA PÚBLICA. AUSÊNCIA DE QUALIDADE DE SÓCIAS. INAPLICABILIDADE DO ART. 64 DA LEI Nº 8.934/1.994. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DE APELAÇÃO NÃO PROVIDO (TJPR – 11ª Câm. Cível – Apel. Cível n. 1.295.860-8 – Arapongas – Rel.: Des. Sigurd Roberto Bengtsson – Unânime – j. 25.05.2016).

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. DILIGÊNCIAS EXIGIDAS PELO REGISTRO DE IMÓVEIS. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA UNIPESSOAL MEDIANTE A TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL DE VALOR SUPERIOR A TRINTA SALÁRIOS MÍNIMOS POR SÓCIO CASADO SOB REGIME DE COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS. INAPLICABILIDADE DO ART. 64, DA LEI Nº 8.934/94 AO CÔNJUGE ADMINISTRADOR NÃO SÓCIO. AUSÊNCIA DE QUALIDADE DE SUBSCRITOR DE QUOTAS. IMPOSSIBILIDADE DE MERA ANUÊNCIA EM INSTRUMENTO

> PARTICULAR. TRANSMISSÃO DA FRAÇÃO IDEAL MEEIRA. IMPRESCINDIBILIDADE DE INSTRUMENTO PÚBLICO. INTERPRETAÇÃO CONJUNTA DOS ARTS. 108, 200, 1.245 E 1.647, DO CC, E ART. 499, DO CÓDIGO DE NORMAS DA CGJ/PR.
> - O cônjuge administrador não sócio não é subscritor de quotas para formação
> do capital social, de modo que não é alcançado pela exceção legal literalmente
> prevista no art. 64, da Lei nº 8.934/94.
> - A outorga uxória aposta em instrumento particular para fins integralização de capital social pelo cônjuge é insuficiente à transferência de direito real sobre imóvel comum, revelando-se imprescindível a formalização do título translativo em instrumento público, conforme interpretação conjunta dos arts. 108, 200 e 1.245, do CC, e art. 499, do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Paraná, porquanto há verdadeira transmissão da fração ideal meeira.
> Recurso não provido. (TJPR – AC 0000974-68.2021.8.16.0167)

E o Código de Normas do Foro Extajudicial do Paraná, diz expressamente que:

> Art. 838. Na integralização de capital social, sendo o(a) sócio(a) casado(a) e o imóvel também pertencer ao(à) cônjuge não sócio(a), este também deverá transferir sua parte do imóvel à sociedade, observando a formalidade do artigo 108 do Código Civil, que exige escritura pública para transferência do imóvel.

Em resumo, há necessidade de escritura pública sempre que houver direito de meação a ser integralizado.

No entanto, esse entendimento não é unânime, pois há uma corrente que defende que, com a integralização do imóvel, o cônjuge não sócio não está se desfazendo do seu patrimônio, pois continuará tendo direito de metade do valor das cotas sociais da sociedade, pelo qual, mesmo havendo o regime da comunhão de bens, é suficiente a anuência (e não transferência) que pode ocorrer no instrumento particular de subscrição do capital (art. 220 do CC). Nesse sentido, o Manual de Registro da Sociedade Limitada, emanado pelo Departamento de Registro Empresarial e Integração, em seu item 1.2.10.7, dispõe que,

> No caso de sócio casado, salvo no regime de separação absoluta, deverá haver a anuência do cônjuge no contrato ou declaração arquivada em separado.[22]

O mesmo consta no item 1.2.16.3 do Manual de Registro da EIRELI:

[22] Disponível em: <<http://www.institucional.jucesp.sp.gov.br/downloads/anexo2_ltda.pdf>>. Acessado em: 24/5/21.

> No caso de titular casado, salvo no regime de separação absoluta, deverá haver a anuência do cônjuge no ato constitutivo ou declaração arquivada em separado.[23]

Nas respostas às consultas ao IRIB (protocolos 17.300, 16.084, 15.943, 15.437 e 14.998), a orientação é com fundamento nos manuais mencionados acima, no sentido de que basta a anuência do cônjuge no instrumento particular registrado na Junta Comercial. A CGJ/SP também segue essa mesma corrente (Apelação nº 1001689-21.2015.8.26.0363; AC 990.10.541.347-1 de 02.06.11).

Por outro lado, se o imóvel for do patrimônio particular de um dos cônjuges e este seja o sócio que efetuará a integralização, será necessária a anuência do outro. Essa anuência pode ocorrer no mesmo ato de subscrição de capital, tendo-se em vista que o art. 220, do CC, estabelece que a anuência deve se dar na mesma forma do ato principal, que é o que ocorre com a "*outorga conjugal necessária aos atos listados no art. 1.647 do Código Civil*".[24]

> Art. 220. A anuência ou a autorização de outrem, necessária à validade de um ato, provar-se-á do mesmo modo que este, e constará, sempre que se possa, do próprio instrumento.

A jurisprudência da CGJ/SP se posiciona nesse sentido (Ap. 1.129-6/8 j. em 24/07/2009; Ap.Civ.1.226.6/0; Ap. 1.234-6/7; Ap.Civ. 990.10.541.347-1 j. em 02/06/2011).

Por fim, no regime da separação convencional de bens, não há necessidade de participação do outro cônjuge (art. 1.687, CC), assim como no regime da participação final dos aquestos em que há autorização no pacto antenupcial (art. 1.656, CC). No entanto, se o regime for outro, o cônjuge que não é sócio deve participar como proprietário alienando o imóvel (arts. 1.658 e 1.667, CC) ou prestando anuência (art. 1.647, I, CC), conforme acima exposto.

Em resumo, o entendimento que predomina é o de que, quando o imóvel pertence ao patrimônio particular do sócio que efetuará a integralização o outro deve prestar anuência a qual pode constar no instrumento particular de conferência de capital. Se o imóvel pertencer aos dois cônjuges (é de propriedade

---

[23] Disponível em: <<http://www.institucional.jucesp.sp.gov.br/downloads/anexo5_eireli.pdf>>. Acessado em: 24/5/21.
[24] SCHREIBER, 2019, p. 133.

comum dos mesmos), será necessária a escritura pública em virtude da transferência da cota de propriedade do não sócio.

Se houver união estável entre as pessoas que efetuarão a integralização de capital, deverá ser observado se esta união estável foi informada na matrícula, assim como outras particularidades similares aos demais negócios jurídicos.

2.6.10 – Sucessão empresarial

Outro aspecto a ser observado é quando há sucessão empresarial (a qual não se confunde com a integralização de capital), que pode ser por incorporação, fusão, cisão ou transformação. Nessas operações, o patrimônio de uma pessoa jurídica é transferido para outra. A sucessão só pode ocorrer entre pessoas jurídicas com a mesma natureza, sendo vedada para pessoas com naturezas diversas como entre uma sociedade anônima e uma Ltda., por ausência de previsão legal (TJSP CG n° 226/2007).

Na incorporação, uma ou mais sociedades são absorvidas por outra (art. 227, da lei 6.404/76, e art. 1.116, CC). Com essa operação, ocorre a extinção da personalidade jurídica da incorporada, e seu patrimônio é inteiramente absorvido por outra sociedade já existente. Não se cria uma nova pessoa jurídica.

Na fusão, duas ou mais sociedades se unem para formar uma nova sociedade (art. 228, da lei 6.404/76). As sociedades anteriores deixam de existir, e a nova passa a ficar com todo o patrimônio das extintas.

Na cisão, uma sociedade transfere todo ou parte do seu patrimônio para uma ou mais sociedades criadas para esse fim ou já existentes (art. 229, da lei 6.404/76). Se a sociedade cindida transferir todo o seu patrimônio, será extinta; se a cisão for parcial, ela permanecerá ativa, com apenas parte do patrimônio que possuía.

Nessas três situações de incorporação, fusão e cisão, ocorre a transferência de propriedade dos imóveis pertencentes às empresas. Nesse sentido, a doutrina se divide quanto ao ato a ser realizado: averbação ou registro.[25] Se for observado que ocorre a transferência de um patrimônio (uma espécie de massa patrimonial) de uma pessoa jurídica para outra e não os imóveis em si que representam esse patrimônio, o mais adequado é a averbação, por ser uma sucessão patrimonial. Ou

[25] KÜMPEL, V. 5, Tomo II, 2020, p. 2838.

seja, há uma sucessão do direito de propriedade, mudança do titular do direito real inscrito, que necessita ser averbada na matrícula do imóvel. Averbam-se a incorporação, fusão ou cisão, e a propriedade do imóvel que antes era da sucedida (que geralmente deixa de existir) passa a pertencer à sucessora. Por outro lado, há forte entendimento de que se trata de uma transferência de bens, pois o bem passa de uma pessoa jurídica para outra e, portanto, deve ser ato de registro. No Estado do Paraná, o art. 836 do NCNFE remete à Lei 8.934 a qual é omissa a respeito. Por outro lado, o art. 234 da Lei 6.404/76 diz que é ato de averbação. Diante disso e pela regra geral contida nos incisos I e II do art. 167 da Lei 6.015/73, conclui-se que para a sucessão de sociedades por ações é ato de averbação (diante da previsão expressa) e para as demais situações, como as sociedades limitadas e outras previstas no Código Civil, é ato de registro.

Nesses casos de sucessão empresarial, geralmente os atos levados a registro na Junta Comercial não atendem adequadamente às exigências do § 1º, do art. 176, da lei 6.015/73, e poderão ser complementados por declaração do representante legal da empresa (art. 644, CNFE/PR).[26]

Nesses casos, quando a sucessão ocorrer entre Sociedades Anônimas, o título hábil para a averbação pode ser a certidão da Junta Comercial do ato que efetuou a sucessão, conforme prevê a lei 6.404/76:

> Art. 234. A certidão, passada pelo registro do comércio, da incorporação, fusão ou cisão, é documento hábil para a averbação, nos registros públicos competentes, da sucessão, decorrente da operação, em bens, direitos e obrigações.

No caso das demais sociedades empresárias, mesmo não havendo autorização específica (no art. 1.113 e segs., do CC, e na lei 8.934/94), o entendimento é que, também, pode ser aceita a certidão da Junta Comercial como título hábil para a averbação, "*já que não há transmissão da propriedade, mas mera mutação subjetiva do titular do direito real inscrito*" (TJSP AC 19.891-0-9). Há que se avaliar com cautela a possibilidade de dispensa da escritura pública nessa situação, por ausência de previsão expressa nesse sentido.

A decisão no processo sob autos n. 000.04.049033-5, da 1VRPSP, sintetiza os requisitos para a prática do ato no caso de sucessão empresarial:

---

[26] No Paraná: se efetuada a averbação, os emolumentos são os relativos a ato de averbação com valor (item II, "d" da tabela paranaense). Se efetuado o registro, segue a tabela normal de registro com valor.

> Ante o exposto, EM CARÁTER NORMATIVO, declaro que a AVERBAÇÃO das transferências patrimoniais determinadas por INCORPORAÇÃO, FUSÃO e CISÃO de sociedades, deve ser efetivada à vista de requerimento específico, subscrito por representante da sociedade incorporadora, fundida ou das sociedades cindidas, acompanhado do "protocolo de justificação"; do "laudo de avaliação" e de "certidão da Junta Comercial", acompanhada da NEGATIVA de ITBI quando se tratar de sociedade que atua no ramo imobiliário na compra e venda de bens imóveis, e quitação da verba condominial, quando for o caso.
> A descrição dos imóveis transmitidos, pode se limitar à mera "identificação", assim considerada a simples indicação do número tabular, acompanhada ou não da localização dos imóveis.

Se a sucessão ocorrer entre sociedades simples ou outras entidades não empresariais (art. 2033, CC), será necessária escritura pública, pois não há previsão legal para se viabilizar a averbação mediante os atos constitutivos daquelas.

2.6.11 – Transformação de tipo

Como o próprio nome diz, a transformação é a mudança de um tipo societário em outro. Ocorre, por exemplo, quando os sócios decidem mudar de Ltda., para S.A. ou outro tipo (art. 220, lei 6.404/76).

> A transformação é uma operação de mudança de tipo societário: a sociedade limitada torna-se anônima, ou vice-versa. Pode dizer respeito aos cinco tipos de sociedades personalizadas do direito brasileiro e não acarreta a dissolução e liquidação de ente societário. Aliás, a transformação não extingue a pessoa jurídica da sociedade, nem cria outra nova. É o mesmo sujeito de direito coletivo anterior à transformação que permanece.[27]

A sociedade simples pode se transformar em empresária.[28] No entanto, predomina o entendimento de que a transformação de tipo só pode ocorrer entre entes de mesma natureza, entre sociedades. Pelo qual, por exemplo, não é possível se transformar uma associação em uma sociedade simples ou empresária.

Na transformação de tipo societário, não há transferência de patrimônio de uma pessoa para outra, apenas a mudança de sua constituição. Para tanto, basta que o (re)presentante da pessoa jurídica apresente requerimento acompanhado da certidão da Junta Comercial demonstrando isso. O ato de inscrição é o de averbação.

2.6.12 – Alteração de denominação social

---

[27] COELHO, 2012, p. 260.
[28] IRIB Consulta sob protocolo n. 17587.

Tanto o empresário individual quanto a pessoa jurídica são conhecidos no meio empresarial por um nome (art. 1.155, CC). Esse nome, constituído pela firma e denominação, pode ser alterado. A firma tem por base o nome do empresário individual ou dos sócios da sociedade. A denominação está voltada ao objeto da atividade da empresa. As últimas atualizações autorizam a utilização apenas do CNPJ "*como nome empresarial, seguido da partícula identificadora do tipo societário ou jurídico, quando exigida por lei*" (art. 35-A, lei 8.934/94, acrescido pela MP 1.040/21 e art. 18-A, IN DREI 81/20, incluído pela IN DREI 55/21).

As partículas ME e EPP constantes no final do nome empresarial são designações de porte para fins fiscais e não integram o nome da sociedade empresarial e não devem fazer parte do nome (IN DREI 45/18).

Sendo assim, a sociedade pode alterar a seu nome, sem alterar o tipo societário. Nesse caso, o ato, também, será de averbação (art. 167, II, 5, lei 6.015/73).

2.6.13 – Documentos necessários e qualificação

O interessado deve apresentar requerimento com firma reconhecida, acompanhado da certidão do ato de constituição e/ou de alteração fornecida pela Junta Comercial (e, quando necessário, de escritura pública) em que constem a subscrição do capital social e certidão simplificada da Junta Comercial atualizada, cópia autenticada dos documentos pessoais e certidão de ônus com visto das partes, CND federal, declaração de imunidade ou comprovante de recolhimento do ITBI fornecidos pelo Município. Se o imóvel for urbano, a CND municipal ou declaração de sua dispensa, e, se for rural, CCIR, ITR e CAR. Para se aprofundar melhor esse aspecto, verificar o item 6.1.

Tanto para a pessoa jurídica receber o imóvel mediante a conferência de bens quanto para a alienação de bens por parte da pessoa jurídica, deve ser observado, no contrato social e certidão simplificada da Junta Comercial, quem está legitimado para (re)presentar a sociedade, ou seja, quem detém poderes para (re)presentar a sociedade para esse ato, especialmente quando a sociedade alienará bens imóveis, pois isso exorbita os poderes gerais de administração ou gerência. Nas

escrituras públicas, cabe ao tabelião verificar isso e, nos instrumentos particulares, cabe ao registrador.

Aspectos relacionados ao direito empresarial para que ocorra a subscrição do capital, como o quórum necessário e outros requisitos, cabe à Junta Comercial averiguar. O Oficial do Registro de Imóveis deve se ater aos aspectos formais do título apresentado.

Tendo-se em vista que esse ato de subscrição de capital, com a certidão da Junta Comercial de que foi registrado, é um instrumento particular (art. 221, II, lei 6.015/73), ele deve qualificar adequadamente as partes bem como descrever adequadamente o imóvel, conforme já exposto no item 1.6. É dispensado o reconhecimento de firma dos sócios (art. 63, da lei 8.934/94), mas ele será necessário em relação aos demais, como a do cônjuge que manifesta a anuência. Se for uma Sociedade Anônima, entende-se necessário o reconhecimento de firma (art. 221, II, lei 6.015/73), pois a lei 6.404/76 não tem previsão de dispensa deste.

Se o transmitente for pessoa jurídica, deve ser apresentada a CND federal, e, se forem pessoas físicas, deve conter a declaração de dispensa.[29]

Pelo qual, o título deve conter todos os requisitos necessários de uma escritura pública de transferência imobiliária. Nesse sentido, o Manual de Registro da Sociedade Limitada, emanado pelo Departamento de Registro Empresarial e Integração, em seu item 1.2.10.7, dispõe que,

> No caso de imóvel, ou direitos a ele relativo, o contrato social por instrumento público ou particular deverá conter sua descrição, identificação, área, dados relativos à sua titulação, bem como o número de sua matrícula no Registro Imobiliário.[30]

Sendo assim,

> Deve-se ressaltar, no entanto, que essa certidão deve trazer todos os requisitos da escritura pública para que possa ter ingresso no registro de imóveis, ou seja, deve trazer as partes perfeitamente qualificadas, descrever o imóvel em todas as suas características e confrontações, vir acompanhada do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e dos cinco últimos Impostos Territoriais Rurais (ITRs), se o imóvel for rural etc.[31]

---

[29] A CGJ/SP entende que é inconstitucional essa exigência (63.829 - DJ 26.11.12).
[30] Disponível em: <<http://www.institucional.jucesp.sp.gov.br/downloads/anexo2_ltda.pdf>>. Acessado em: 24/5/21.
[31] SERRA, 2020, p. 213.

Ao se efetuar a conferência de bens por meio de imóvel rural em uma Sociedade Anônima ou proprietária que altere para SA, deverá ser observada a necessidade de que suas ações sejam nominativas (art. 16, lei 5.709/71, inc. III, art. 13, D. 74.965/74 e art. 16, IN 88/17 Incra).[32]

2.6.14 – Incidência ou não de ITBI

Tendo-se em vista que ocorre uma transferência de propriedade, ou seja, o imóvel sai do patrimônio do sócio e passa para o patrimônio da pessoa jurídica, a princípio, incide o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI (art. 156, II, CF). No entanto, a Constituição Federal prevê que essa transferência é imune.

> Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:
> [...]
> II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;
> [...]
> § 2º O imposto previsto no inciso II:
> I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil; [...]

A imunidade se aplica, também, na redução de capital, quando o imóvel retorna ao patrimônio do sócio que efetuou a incorporação. Se, na desincorporação, o imóvel for para sócio que não o incorporou, incidirá ITBI (parágrafo único, art. 36, CTN e STF ARE 1190759, 690094 e 131027).

Quando o valor do imóvel supera o capital subscrito, incide ITBI (STF Tema 796 de repercussão geral). No entanto, esse e outros aspectos, cabem ao agente público do Município averiguar.

A imunidade não se aplica quando a atividade preponderante da empresa, que receberá o imóvel, for a compra e venda, locação ou arrendamento mercantil desses imóveis. Os parâmetros para se averiguar a preponderância dessa atividade estão nos § § do art. 37, do CTN, a serem aferidos pelo ente da Federação competente para a arrecadação do ITBI. Há uma complexa forma de se averiguar esse aspecto, que permite um lançamento tributário condicional e comprovação contábil

[32] IRIB consultas sob protocolos 4550 e 14632.

(TJSP 1000471-56.2018.8.26.0458). Ou seja, quem deve verificar se incide ou não o imposto é o Município onde está localizado o imóvel. Pelo qual, sempre que for registrada a integralização de capital, cabe ao registrador exigir o recolhimento do ITBI ou a manifestação da Prefeitura dizendo que o ato é imune ou a declaração de eventual diferimento. A incumbência do registrador público é fiscalizar o recolhimento (art. 30, XI, lei 8.935/94), mas não o *quantum* recolhido (despacho 5888185 – GC/PR).