



**MUNICÍPIO DE CRICIÚMA**  
**PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO**  
**AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA**

---

**PROCESSO nº: 649563/2022 (apensos 0646619 e 0646620)**

**IMPUGNANTE:** GRD Administradora de Bens Ltda

**OBJETO:** ITBI – integralização do capital social – ausência de efetivação do registro no cartório imobiliário

**DECISÃO**

**1. RELATÓRIO**

Trata-se de impugnação oferecida por GRD Administradora de Bens Ltda, contra a decisão fiscal que indeferiu o pedido de imunidade de ITBI previsto no art. 156, § 2º, I, da CF e art. 36, I, do CTN, sob o fundamento de que a mera disposição contratual no sentido de promessa de transmissão de imóvel para fins de integralização de capital social não é suficiente para a transmissão da propriedade, que se dá apenas com o registro translativo no cartório de registro de imóveis.

Em sua insurgência argumenta que os imóveis foram integralizados ao seu capital social pelo registro do contrato social na JUCESC, perfectibilizado em 09/05/2014, sendo que a retirada do quadro societário de Gladius Consultoria e Gestão Empresarial LTDA, ocorrida em 29/08/2016, não anula e não torna sem efeito a integralização do capital.

Ao final, impugna a guia de recolhimento de ITBI expedida, a qual estaria em desconformidade com o parecer fiscal emitido.



**MUNICÍPIO DE CRICIÚMA**  
**PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO**  
**AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA**

---

Com base nisso, requereu o acolhimento da impugnação oposta para ver reconhecido o seu direito de não incidência do ITBI na transferência a título de integralização de capital dos imóveis ditos integralizados.

Encaminhada as razões de impugnação ao autor do ato impugnado para revisão ou apresentação de réplica (art. 143 do Código Tributário Municipal – LC nº 287/2018), restou mantido o indeferimento do pedido e esclarecido que a guia de ITBI foi emitida para o caso de a impugnante vir a realizar a transmissão dos imóveis, podendo, não obstante, ser cancelada caso não seja este o interesse da parte.

Sobreveio, então, o expediente para julgamento em 1ª instância.

É o relatório.

Passo a decidir.

## **2. DA FUNDAMENTAÇÃO**

Os artigos 156, § 2º, I, da Constituição Federal e 35 do Código Tributário Nacional, ao tratarem da não incidência e fato gerador do ITBI exigem a ocorrência da “transmissão” de bens ou direito:

*Art. 156. (...)*

*§ 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;*

*(Grifou-se)*



**MUNICÍPIO DE CRICIÚMA**  
**PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO**  
**AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA**

---

*Art. 35. O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:*

*I - a **transmissão**, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;*

*II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;*

*III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II.*

**(Grifamos)**

No caso de transmissão de propriedade imobiliária exige a mudança de titularidade no registro do título perante o Registro de Imóveis (art.227 e art. 1.245, Código Civil):

*Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.*

*Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*

*§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.*

*§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.*

Desse modo, o bem somente se incorpora à sociedade com a transferência no registro imobiliário e para fins de ITBI o fato gerador se dá com a transferência da propriedade imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis (art. 35, I, CTN).



**MUNICÍPIO DE CRICIÚMA**  
**PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO**  
**AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA**

---

O registro na Junta Comercial da alteração do contrato social estabelecendo a integralização do capital serve apenas como “documento hábil para a transferência, por transcrição no Registro de Imóveis” (art. 64 da Lei 8.934/94), não substituindo o registro imobiliário.

Dito de outro modo, enquanto não efetivada a transferência no Registro de Imóveis não há efetiva integralização de capital, nem fato gerador do ITBI.

Foi nesse sentido, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça firmado no REsp: 1743088 PR 2017/0251311-8, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 12/03/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/03/2019):

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIROS. PRETENSÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA, NA CONDIÇÃO DE TERCEIRA, DE AFASTAR A CONSTRICÇÃO JUDICIAL DETERMINADA EM AÇÃO EXECUTIVA QUE RECAIU SOBRE TRÊS IMÓVEIS, OBJETO DE INTEGRALIZAÇÃO DE SEU CAPITAL SOCIAL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS EM RELAÇÃO A DOIS IMÓVEIS. BENS QUE NÃO FORAM INCORPORADOS AO PATRIMÔNIO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA E TAMPOUCO ENCONTRAM-SE EM SUA POSSE. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM. RECONHECIMENTO. TRANSFERÊNCIA DE UM DOS IMÓVEIS APÓS A AVERBAÇÃO DA AÇÃO EXECUTIVA. FRAUDE À EXECUÇÃO. OCORRÊNCIA. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. **1. A estipulação prevista no contrato social de integralização do capital social por meio de imóvel indicado pelo sócio, por si, não opera a transferência de propriedade do bem à sociedade empresarial. De igual modo, a inscrição do ato constitutivo com tal disposição contratual, no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo das Juntas Comerciais, não se presta a tal finalidade.** 1.1 A integralização do capital social da empresa pode se dar por meio da realização de dinheiro ou bens móveis ou imóveis, havendo de se observar, necessariamente, o modo pelo qual se dá a transferência de titularidade de cada qual. **Em se tratando de imóvel, como se dá no caso dos autos, a incorporação do bem à sociedade empresarial haverá de observar, detidamente, os ditames do art. 1.245 do Código Civil, que dispõe: transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.** 1.2 O registro do título translativo no Registro de Imóveis,



**MUNICÍPIO DE CRICIÚMA**  
**PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO**  
**AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA**

---

como condição imprescindível à transferência de propriedade de bem imóvel entre vivos, propugnada pela lei civil, não se confunde, tampouco pode ser substituído para esse efeito, pelo registro do contrato social na Junta Comercial, como sugere a insurgente. 1.3 A inscrição do contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo das Juntas Comerciais, destina-se, primordialmente, à constituição formal da sociedade empresarial, conferindo-se-lhe personalidade jurídica própria, absolutamente distinta dos sócios dela integrantes. 2. Explicitado, nesses termos, as finalidades dos registros em comento, pode-se concluir que o contrato social, que estabelece a integralização do capital social por meio de imóvel indicado pelo sócio, devidamente inscrito no Registro Público de Empresas Mercantis, não promove a incorporação do bem à sociedade; constitui, sim, título translativo hábil para proceder à transferência da propriedade, mediante registro, perante o Cartório de Registro de Imóveis em que se encontra registrada a matrícula do imóvel. 3. Os embargos de terceiro consubstanciam a via processual adequada àquele que, não sendo parte no processo, tenha por propósito afastar a contrição judicial que recaia sobre o bem do qual seja titular ou que exerça a correlata posse. Especificamente em relação aos imóveis, objeto das Matrículas n. 90.219 e 90.220, a recorrente não ostenta a qualidade de proprietário, tampouco de possuidor, conforme expressamente consignou o Tribunal de origem, o que evidencia sua ilegitimidade ativa ad causam. 4. A transferência da propriedade de bem imóvel rural (de Matrícula n. 1.129) à sociedade empresária recorrente deu-se em momento posterior à averbação da ação executiva no Registro de Imóveis, de que trata o art. 615-A, do CPC/1973, a ensejar a presunção absoluta de que tal alienação deu-se em fraude à execução, afigurando-se de toda inapta à produção de efeitos em relação ao credor/exequente. 5. Recurso especial improvido. (STJ - REsp: 1743088 PR 2017/0251311-8, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 12/03/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJE 22/03/2019)

**(Grifamos)**

Segundo consta da fundamentação do precedente “(...) *A estipulação prevista no contrato social de integralização do capital social por meio de imóvel devidamente individualizado, indicado pelo sócio, por si, não opera a transferência de propriedade do bem à sociedade empresarial. De igual modo, a inscrição do ato constitutivo com tal*



**MUNICÍPIO DE CRICIÚMA**  
PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO  
AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA

---

***disposição contratual, no Registro Público de Empresas Mercantis a cargo das Juntas Comerciais não se presta a tal finalidade. (...) enquanto não operado o registro do título translativo — no caso, o contrato social registrado perante a Junta Comercial — no Cartório de Registro de Imóveis, o bem, objeto de integralização, não compõe o patrimônio da sociedade empresarial. (...)***

Ainda,

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2150288 - GO (2022/0180868-7)  
EMENTA AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL. PENHORA. POSSIBILIDADE. **INTEGRALIZAÇÃO AO CAPITAL SOCIAL. NÃO OCORRÊNCIA. HIPOTECA ANTERIOR. PROPRIEDADE. COMPROVAÇÃO. NECESSIDADE DE ESCRITURA EM CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL. ARTS. 1.227 E 1.245 DO CC. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA Nº 568 DO STJ. RAZÕES DO ACÓRDÃO NÃO COMBATIDAS. SÚMULA Nº 283 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL. NÃO PROVIMENTO. DECISÃO**

**(Grifamos)**

Seguindo a linha de entendimento da Corte de Justiça, *in casu*, com a retirada do quadro societário de Gladius Consultória e Gestão Empresarial LTDA, em 2016, sem o registro do título translativo no cartório de registro de imóveis, não houve incorporação dos bens ao patrimônio da impugnante e, por consequência, não houve efetiva integralização de capital.

Logo, o negócio jurídico acaso firmado será de compra e venda, não justificando a imunidade do ITBI invocada; ação pela qual, entendo acertada a decisão fiscal.

Quanto à guia de ITBI emitida, embora a autoridade fiscal tenha esclarecido em sua réplica que a mesma poderia ser cancelada caso não fosse de interesse da parte realizar a transmissão dos imóveis, considero que o cancelamento da mesma deve



**MUNICÍPIO DE CRICIÚMA**  
**PROCESSO CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO**  
**AUTORIDADE JULGADORA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA**

---

ocorrer de imediato, sendo em eventual transmissão dos bens observada a instauração de procedimento próprio de arbitramento da base de cálculo, com garantia do contraditório, nos termos do Código Tributário Municipal (LC 287/2018), com alterações dadas pela LC 485/2022.

**3. DECISÃO**

Ante todo o exposto, decido pelo conhecimento e **improcedência da impugnação** oposta; ressalvando, contudo, que a guia de ITBI deve ser cancelada, com observância futura as determinações suprarreferidas.

Notifique-se o impugnante do resultado desta decisão primeira, nos termos dos arts. 149 e 150 da LC 287/2018.

Criciúma - SC, 08 de novembro de 2022.

FERNANDA  
WULFING

Assinado de forma digital por  
FERNANDA WULFING  
Dados: 2022.11.08 16:39:35 -03'00'

**FERNANDA WÜLFING,**  
Julgadora de Primeira Instância  
Matrícula Funcional nº 56.790  
(Procuradora do Município)