



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**

## **Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

---

### **DECISÃO**

**Ementa:** Decisão administrativa em sede de Processo Administrativo Tributário. ITBI. Integralização de capital social por meio de bens imóveis. Pedido de reconhecimento de não incidência/imunidade. Art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal. Arts. 33 e 34 do Código Tributário Municipal de Andirá. Sociedade empresária recém-constituída. Apuração da atividade preponderante nos três primeiros anos seguintes à aquisição, sem prejuízo de posterior verificação fiscal. Tema 796 do STF. Não incidência limitada aos bens incorporados ao patrimônio da pessoa jurídica em realização do capital social subscrito. Possibilidade de incidência sobre eventual valor que exceda o capital social a ser integralizado. Tema 1113 do STJ. Valor declarado pelo contribuinte com presunção relativa de compatibilidade com o valor de mercado. Afastamento somente mediante regular processo administrativo, com motivação, avaliação individualizada, contraditório e ampla defesa. Tema 1124 do STF. Fato gerador do ITBI que somente se aperfeiçoa com a efetiva transferência da propriedade imobiliária mediante registro. Recurso conhecido e parcialmente provido.

**Processo Administrativo originário nº:** 1192/2026

**Protocolo/Recurso em autos eletrônicos nº:** 2309/2026

**Recorrente:** R LOURENÇO AGRICULTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA

**CNPJ:** 64.571.489/0001-34

**Interessado/Sócio integralizante:** RUBENS LOURENÇO

**Tributo:** Imposto sobre Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis — ITBI

**Objeto:** Pedido de reconhecimento de não incidência/imunidade de ITBI sobre transmissões imobiliárias destinadas à integralização de capital social.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**  
**Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

**RELATÓRIO**

Trata-se de recurso administrativo apresentado por R LOURENÇO AGRICULTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 64.571.489/0001-34, em face da decisão administrativa constante do Ofício PMA-DCT nº 007/2026, proferida no âmbito do Processo Administrativo nº 1192/2026, referente ao pedido de reconhecimento de não incidência/imunidade de ITBI sobre transmissões imobiliárias destinadas à integralização de capital social.

O requerimento originário foi formulado pela pessoa jurídica, representada por seu sócio integralizante, Rubens Lourenço, tendo por objeto a expedição de certidão ou declaração administrativa que reconhecesse a não incidência do ITBI sobre imóveis destinados à realização do capital social da sociedade empresária.

Consta dos autos que a sociedade foi constituída mediante contrato social registrado em **05/01/2026**, com capital social subscrito e integralizado por meio da incorporação de bens imóveis indicados no instrumento constitutivo. Consta, ainda, que o objeto social da empresa envolve atividades relacionadas ao setor agropecuário e de participação societária, não havendo, nos elementos até aqui analisados, demonstração de que a sociedade exerça atividade preponderante de compra e venda de bens imóveis ou direitos a eles relativos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Ao apreciar o pedido, o Departamento de Cadastro e Tributação, por meio do **Ofício PMA-DCT nº 007/2026**, deferiu de forma condicionada o reconhecimento da não incidência/imunidade quanto ao montante correspondente ao capital social integralizado, ressalvando a



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

---

necessidade de posterior verificação da atividade preponderante da pessoa jurídica no período legal. Todavia, a decisão indeferiu o pedido quanto ao eventual valor dos imóveis que exceder o capital social integralizado, ao fundamento de que, conforme o **Tema 796 do Supremo Tribunal Federal**, a imunidade/não incidência prevista no art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado.

A decisão recorrida também determinou o encaminhamento à Comissão de Avaliação para apuração do valor de mercado dos imóveis e consignou que, caso constatada diferença entre o valor apurado pela avaliação municipal e o valor atribuído aos bens para integralização do capital social, deveria ser emitida guia de ITBI sobre a diferença, individualmente por imóvel.

Irresignada, a recorrente apresentou recurso administrativo. Em síntese, sustenta que todos os imóveis foram destinados integralmente à realização do capital social da empresa, inexistindo reserva de capital ou parcela patrimonial desvinculada da integralização. Defende que o Tema 796 do STF teria sido indevidamente aplicado, pois, segundo a recorrente, não haveria excedente tributável quando os bens são integralmente utilizados para compor o capital social subscrito. Alega, ainda, que a legislação federal permitiria a integralização pelo valor constante da declaração de bens da pessoa física, não cabendo ao Município substituir tal critério por avaliação unilateral de mercado para criar hipótese de incidência tributária.

O recurso foi inicialmente dirigido ao Auditor Fiscal da Receita Municipal/Departamento de Cadastro e Tributação. O Departamento, entendendo não possuir competência para reapreciação recursal do mérito da decisão anteriormente proferida, recebeu a manifestação apenas para fins de



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**

## **Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

---

regular tramitação administrativa e determinou a remessa dos autos à Procuradoria Geral do Município, para análise de admissibilidade e julgamento pela autoridade competente.

É o relatório.

### **DA ADMISSIBILIDADE**

Presentes os pressupostos de conhecimento, especialmente a legitimidade da recorrente, o interesse recursal, a regularidade de representação e a adequação da remessa dos autos a esta Procuradoria Geral do Município, conheço do recurso administrativo.

O Código Tributário Municipal prevê que a decisão administrativa deve conter relatório, fundamentos de fato e de direito, indicação dos dispositivos legais aplicados e conclusão expressa quanto aos efeitos da decisão, além de disciplinar o recurso voluntário para o Conselho Municipal de Contribuintes contra decisão de primeira instância desfavorável ao sujeito passivo.

### **DOS FUNDAMENTOS**

#### **DA REGRA CONSTITUCIONAL E MUNICIPAL APLICÁVEL À INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL COM BENS IMÓVEIS**

O ITBI, no plano constitucional, tem como hipótese geral a transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis,



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

### Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, excetuados os direitos reais de garantia.

A própria Constituição Federal, contudo, estabelece limitação específica à incidência do imposto ao dispor, no art. 156, § 2º, I, que o ITBI não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, ressalvadas as hipóteses em que a atividade preponderante do adquirente seja a compra e venda desses bens ou direitos, a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil.

No mesmo sentido, o Código Tributário Municipal de Andirá prevê que o imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos quando realizada para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito. O mesmo diploma municipal ressalva que tal não incidência não se aplica quando a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens e direitos, sua locação ou arrendamento mercantil.

Tratando-se de pessoa jurídica que iniciou suas atividades após a aquisição, ou menos de dois anos antes dela, a legislação municipal prevê que a preponderância deve ser apurada levando-se em conta os três primeiros anos seguintes à data da aquisição:

**Art. 34** Não se aplica o disposto nos incisos I e II do artigo anterior, quando a **atividade preponderante do adquirente** for a compra e venda desses bens e direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil.

§ 1º **Considera-se caracterizada a atividade preponderante**, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, **nos 2 (dois) anos anteriores à aquisição**, decorrer de transações mencionadas no "caput" deste artigo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

§ 2º **Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição**, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância, **levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição**.

§ 3º A inexistência da preponderância de que trata o §1º será demonstrada pelo interessado, quando da apresentação da "Declaração para Lançamento do ITBI-IV", sujeitando-se a posterior verificação fiscal.

No caso concreto, pelos elementos atualmente constantes dos autos, a sociedade recorrente foi constituída recentemente e recebeu imóveis para integralização do capital social. Não há, nesta fase, demonstração administrativa definitiva de que a pessoa jurídica exerça atividade preponderantemente imobiliária, razão pela qual é juridicamente adequado o reconhecimento condicionado da não incidência em relação ao montante efetivamente destinado à realização do capital social, sem prejuízo de posterior verificação fiscal no período legal.

Portanto, deve ser mantida a orientação da decisão recorrida no ponto em que reconheceu, de forma condicionada, a não incidência/imunidade do ITBI quanto aos bens incorporados ao patrimônio da pessoa jurídica em pagamento do capital social subscrito, ressalvada a apuração da atividade preponderante nos termos do Código Tributário Municipal.

### DO ALCANCE DO TEMA 796 DO STF

A controvérsia principal reside em definir se a não incidência constitucional alcança todo e qualquer valor econômico dos imóveis transferidos à pessoa jurídica ou se fica limitada ao montante correspondente ao capital social a ser integralizado.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

### Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

---

O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do **Tema 796** de repercussão geral, fixou a seguinte tese:

*“A imunidade em relação ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado.”*

A tese vinculante não autoriza a tributação do valor efetivamente utilizado para integralizar o capital social, desde que ausente a atividade preponderante imobiliária. Contudo, também não permite estender a não incidência constitucional a eventual parcela patrimonial que, embora transmitida no mesmo contexto societário, exceda o capital social subscrito e integralizado.

Assim, o fato de o contrato social declarar que os imóveis são destinados à integralização do capital social é elemento relevante, mas não impede, por si só, a atuação fiscal para verificar se o valor econômico dos bens transmitidos ultrapassa o capital social efetivamente subscrito.

A interpretação sustentada pela recorrente, no sentido de que a simples declaração contratual afastaria qualquer possibilidade de tributação sobre eventual excedente, ampliaria a limitação constitucional para além do que foi definido pelo Supremo Tribunal Federal. A não incidência alcança a incorporação ao patrimônio da pessoa jurídica em realização de capital. Não alcança, entretanto, valor que exceda o limite do capital social a ser integralizado, caso tal excedente seja regularmente apurado.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Paraná também vem aplicando o Tema 796 nesse sentido, reconhecendo a possibilidade de cobrança do ITBI sobre a parcela que exceder as quotas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**  
**Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

integralizadas, desde que observada a correta base de cálculo e o regular procedimento administrativo:

APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. ITBI. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. PEDIDO PARA EMISSÃO DE CERTIDÃO DE IMUNIDADE TRIBUTÁRIA. INDEFERIMENTO PELA ADMINISTRAÇÃO. APLICAÇÃO DO ART. 156, § 2º, INCISO I, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E ART. 36 E 37 DO CTN. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. ART. 38 DO CTN. **POSSIBILIDADE DE APURAÇÃO POR ARBITRAMENTO. ART. 148 DO CTN E TEMA 1.113/STJ. COBRANÇA DO IMPOSTO EM RELAÇÃO AO VALOR EXCEDENTE AO DAS QUOTAS INTEGRALIZADAS. TEMA 796/STF.** PRECEDENTES. RECURSO DESPROVIDO.

(TJPR - 1ª Câmara Cível - 0039194-75.2022.8.16.0014 - Londrina - Rel.: SUBSTITUTO FERNANDO CESAR ZENI - J. 25.07.2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. DECISÃO QUE INDEFERIU PEDIDO DE LIMINAR. TRANSMISSÃO DE BEM IMÓVEL PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. **INCIDÊNCIA DE ITBI SOBRE O VALOR DO IMÓVEL QUE EXCEDER O LIMITE DO CAPITAL SOCIAL A SER INTEGRALIZADO. TEMA Nº 796 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL.** PRECEDENTES DESTE TRIBUNAL. AUSENTE A PROBABILIDADE DO DIREITO ALEGADO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Conforme decidido pelo Supremo Tribunal Federal ao julgar o tema nº 796, com repercussão geral reconhecida, "a imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado".

(TJPR - 2ª Câmara Cível - 0065598-45.2021.8.16.0000 - Matelândia - Rel.: DESEMBARGADOR ROGÉRIO LUIS NIELSEN KANAYAMA - J. 11.04.2022)

Desse modo, a decisão recorrida deve ser mantida no ponto em que afastou a pretensão de reconhecimento de não incidência total e incondicionada sobre todo e qualquer valor atribuído aos imóveis, pois eventual



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**

## **Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

---

excedente ao capital social, se existente e regularmente demonstrado, pode ser alcançado pelo ITBI.

### **DA DIFERENÇA ENTRE VALOR DECLARADO, VALOR DE MERCADO E RESERVA DE CAPITAL**

A recorrente sustenta que não há reserva de capital, ágio ou parcela patrimonial desvinculada da integralização, pois o contrato social afirma que todos os bens foram destinados ao capital social, sem constituição de reserva.

Esse argumento merece consideração, mas não conduz ao acolhimento integral do recurso.

A ausência de reserva de capital formalmente declarada no contrato social não impede, por si só, a verificação fiscal da existência de eventual diferença entre o valor de mercado dos imóveis transmitidos e o capital social efetivamente subscrito. O Tema 796 do STF não condiciona a incidência sobre o excedente apenas à existência de reserva de capital formalmente contabilizada, mas ao fato objetivo de haver valor dos bens que exceda o limite do capital social a ser integralizado.

Por outro lado, também assiste razão à recorrente quando sustenta que a Administração Tributária não pode simplesmente substituir, de modo automático e unilateral, o valor declarado no negócio jurídico por outro valor previamente apurado, sem instauração de procedimento regular e sem permitir ao contribuinte a impugnação dos critérios utilizados.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

A legislação federal que permite, para fins de imposto de renda, a transferência de bens pelo valor constante da declaração da pessoa física não tem por efeito vincular automaticamente a base de cálculo do ITBI. O ITBI possui regra própria de incidência e de base de cálculo, orientada pelo valor do bem imóvel transmitido em condições normais de mercado. Todavia, isso não autoriza arbitramento unilateral e definitivo, sem motivação e sem contraditório:

### **CTN**

Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

§ 1º Considera-se valor venal, para fins do caput deste artigo, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. (Incluído pela Lei Complementar nº 227, de 2026)

(...)

Portanto, há duas conclusões que devem ser harmonizadas:

a) o Município não está obrigado a aceitar, de forma absoluta, o valor declarado pelas partes, se houver elementos concretos que indiquem incompatibilidade com o valor de mercado;

b) o contribuinte também não pode ser compelido ao recolhimento de ITBI sobre diferença apurada unilateralmente, sem regular procedimento administrativo, motivação adequada, avaliação individualizada e oportunidade de impugnação.

**DA BASE DE CÁLCULO E DA NECESSIDADE DE REGULAR  
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO — TEMA 1113 DO STJ**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

O Superior Tribunal de Justiça, no **Tema 1113** dos recursos repetitivos, fixou orientação relevante para a definição da base de cálculo do ITBI. Em síntese, assentou que:

- a) a **base de cálculo** do ITBI é o **valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado**, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;
- b) o **valor da transação declarado** pelo contribuinte **goza da presunção** de que é condizente com o valor de mercado, que **somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio** (art. 148 do CTN);
- c) **o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI** com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

O Código Tributário Municipal de Andirá, em sua redação atual, também dispõe que a base de cálculo do ITBI corresponde ao valor do imóvel transmitido em condições de mercado e declarado no negócio, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU e não se admitindo a utilização de valor de referência elaborado previamente pela Fazenda Pública:

Art. 37. A base de cálculo do imposto é o valor dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, no momento da transmissão ou cessão.

§ 1º **A base de cálculo do imposto será o valor do imóvel transmitido em condições de mercado** e declarado no negócio, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU e não se admitindo a utilização de qualquer valor de referência elaborado previamente pela Fazenda Pública. (Redação dada pela Lei nº 3738/2023)  
(...)

Isso significa que a Comissão de Avaliação pode atuar como órgão técnico auxiliar da Administração Tributária, desde que sua avaliação não seja tratada como imposição automática e definitiva. O laudo deve indicar os critérios utilizados, considerar as características de cada imóvel, observar dados de mercado tecnicamente idôneos e ser submetido ao



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**  
**Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

conhecimento do contribuinte, para que possa exercer o contraditório e a ampla defesa.

No caso concreto, a decisão recorrida encaminhou os autos à Comissão de Avaliação e determinou que, após o laudo, a contribuinte recolhesse o ITBI sobre a diferença entre o valor apurado pela comissão e o valor integralizado ao capital social.

Esse ponto deve ser reformado parcialmente.

É juridicamente possível que o Município apure eventual diferença tributável, à luz do Tema 796 do STF. Todavia, a cobrança não pode decorrer automaticamente da avaliação administrativa. Havendo divergência entre o valor declarado e o valor apurado pela Administração, deve ser instaurado ou formalizado procedimento administrativo próprio, com:

- a) avaliação individualizada de cada imóvel;
- b) indicação clara dos critérios técnicos utilizados;
- c) motivação quanto à razão pela qual o valor declarado não refletiria o valor de mercado;
- d) intimação da contribuinte para ciência do laudo e apresentação de impugnação, documentos ou avaliação particular, se entender cabível;
- e) decisão administrativa fundamentada antes da constituição definitiva do crédito tributário sobre eventual excedente.

Inclusive, é o procedimento administrativo tributário expressamente previsto no CTN após a alteração legislativa decorrente da Lei Complementar nº 227/2026:

Art. 38. **A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

§ 1º Considera-se **valor venal**, para fins do caput deste artigo, **o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.** (Incluído pela Lei Complementar nº 227, de 2026)

§ 2º **O valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado,** a que se refere o § 1º deste artigo, **será estimado por meio de critérios técnicos**, considerando pelo menos um dos seguintes: (Incluído pela Lei Complementar nº 227, de 2026)

I - análise de preços praticados no mercado imobiliário; (Incluído pela Lei Complementar nº 227, de 2026)

II - informações prestadas pelos serviços notariais e registrais e por agentes financeiros; (Incluído pela Lei Complementar nº 227, de 2026)

III - localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e construção, entre outras características do bem imóvel; e (Incluído pela Lei Complementar nº 227, de 2026)

IV - outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis. (Incluído pela Lei Complementar nº 227, de 2026)

§ 3º **As administrações tributárias dos Municípios e do Distrito Federal deverão divulgar os critérios utilizados para estimar o valor venal a que se refere o caput deste artigo, o qual poderá ser contestado pelo contribuinte mediante a apresentação de avaliação contraditória em procedimento específico,** nos termos da legislação específica municipal ou distrital. (Incluído pela Lei Complementar nº 227, de 2026)

§ 4º Os serviços registrais e notariais deverão compartilhar as informações das operações realizadas com bens imóveis com as administrações tributárias dos Municípios e do Distrito Federal, sob pena de multa prevista em lei específica municipal ou distrital. (Incluído pela Lei Complementar nº 227, de 2026)

Apenas após esse procedimento, previsto também no **Tema 1113 do STJ**, e se mantida a conclusão de existência de valor excedente ao capital social integralizado, **poderá ser lançado o ITBI sobre a diferença**, observada a alíquota prevista na legislação municipal para o valor que excede o capital social a ser integralizado com bens imóveis.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

### DO MOMENTO DO FATO GERADOR DO ITBI E DA IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DEFINITIVA ANTES DO REGISTRO

Outro ponto que deve ser observado pela Administração diz respeito ao momento de ocorrência do fato gerador do ITBI.

O Supremo Tribunal Federal, no **Tema 1124** de repercussão geral, fixou a tese de que o fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro.

O Tema 1124 do STF é amplamente aplicado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná:

DIREITO TRIBUTÁRIO. RECURSO INOMINADO. **ITBI**. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. **AUSÊNCIA DE REGISTRO DO ATO TRANSLATIVO**. INEXISTÊNCIA DE FATO GERADOR. ARBITRAMENTO UNILATERAL DA BASE DE CÁLCULO SEM PROCESSO ADMINISTRATIVO IDÔNEO. TEMA 1.124/STF. TEMA 1.113/STJ. RESTITUIÇÃO DO INDÉBITO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME Recurso Inominado interposto pelo Município de Curitiba contra sentença que julgou procedente o pedido de restituição de ITBI formulado por contribuinte, reconhecendo a inexigibilidade do imposto pago por ocasião de escritura pública de cessão de direitos hereditários não registrada e, subsidiariamente, a nulidade do arbitramento da base de cálculo sem regular processo administrativo, condenando o ente municipal à restituição de R\$ 25.277,40, com atualização e juros nos critérios fixados. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há duas questões em discussão: (i) definir se incide ITBI sobre cessão de direitos hereditários sem registro do ato translativo na matrícula do imóvel; (ii) estabelecer se é válida a fixação unilateral de base de cálculo superior ao valor declarado pelo contribuinte sem comprovação de regular processo administrativo, nos termos do art. 148 do CTN e do Tema 1.113/STJ. III. RAZÕES DE DECIDIR O fato gerador do ITBI somente se



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

aperfeiçoa com o registro do título translativo no cartório competente, inexistindo incidência do imposto na mera cessão de direitos hereditários não registrada, conforme o **Tema 1.124/STF. A jurisprudência do TJPR e do STJ reafirma que a promessa ou cessão de direitos aquisitivos sem registro não configura fato gerador do ITBI, devendo o imposto ser exigido uma única vez quando efetivamente registrada a transferência da propriedade. O art. 148 do CTN exige procedimento administrativo regular e motivado para afastar o valor declarado pelo contribuinte e arbitrar base de cálculo diversa, ônus que incumbe à Administração Tributária.** A mera indicação de número de protocolo administrativo, desacompanhada da juntada de laudo ou decisão fundamentada que demonstre divergência concreta entre o valor declarado e o valor de mercado, não supre a exigência de procedimento idôneo, conforme o Tema 1.113/STJ. Reconhecida a inexistência de fato gerador e, subsidiariamente, a nulidade do arbitramento da base de cálculo, impõe-se a restituição integral do valor indevidamente recolhido, com atualização e juros nos termos fixados na sentença. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso desprovido. Tese de julgamento: O ITBI somente incide com o registro do título translativo no cartório de registro de imóveis, não configurando fato gerador a cessão de direitos hereditários sem registro. A Administração Tributária deve instaurar e comprovar procedimento administrativo regular e motivado para arbitrar base de cálculo diversa da declarada pelo contribuinte, nos termos do art. 148 do CTN e do Tema 1.113/STJ. Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 156, II; CTN, art. 148; Lei Complementar Municipal nº 108/2017, art. 2º, XI; Lei nº 18.413/2014, art. 5º. Jurisprudência relevante citada: STF, Tema 1.124; STJ, Tema 1.113; STJ, AgRg no REsp 327.188/DF; TJPR, RN e RV nº 0000567-61.2024.8.16.0004, j. 20.02.2026; TJPR, ED nº 0065563-04.2025.8.16.0014, j. 09.12.2025.

(TJPR - 4ª Turma Recursal - 0003708-05.2025.8.16.0182 - Curitiba - Rel.: JUIZ DE DIREITO DA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS LEO HENRIQUE FURTADO ARAUJO - J. 22.04.2026)



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**

## **Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

---

Embora a legislação municipal discipline prazos, guias, declaração e deveres instrumentais, tais regras devem ser interpretadas em conformidade com a Constituição Federal e com a tese vinculante do STF. Assim, o Município pode exigir informações, instaurar procedimento de análise, expedir declaração fiscal, promover avaliação e preparar eventual lançamento, mas não pode considerar definitivamente ocorrido o fato gerador do ITBI antes do registro imobiliário da transmissão.

No presente caso, a finalidade prática do pedido administrativo é justamente permitir que a contribuinte leve os instrumentos societários e registrais ao Cartório de Registro de Imóveis. Por isso, a Administração deve expedir documento fiscal adequado, sem que isso represente quitação, isenção definitiva, remissão ou reconhecimento incondicionado de inexistência de tributo.

O documento deve permitir o regular prosseguimento do ato registral e, ao mesmo tempo, preservar o direito do Município de verificar posteriormente a atividade preponderante da pessoa jurídica, nos termos do Código Tributário Municipal, de apurar, por procedimento próprio, eventual valor que exceda o capital social integralizado e de lançar o ITBI eventualmente devido após o aperfeiçoamento do fato gerador, isto é, após o registro imobiliário, e após o regular encerramento da discussão administrativa sobre a base de cálculo, se houver divergência.

Esse encaminhamento preserva o direito da contribuinte ao registro e, simultaneamente, resguarda a competência tributária municipal.

### **DA SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE E DA VERIFICAÇÃO DA ATIVIDADE PREPONDERANTE**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**  
**Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

---

A decisão recorrida reconheceu a não incidência/imunidade de forma condicionada quanto ao montante integralizado ao capital social, determinando a suspensão da exigibilidade enquanto se verifica, no prazo legal, a existência ou não de atividade preponderante imobiliária.

A solução é compatível, em linhas gerais, com a legislação municipal, desde que compreendida corretamente.

Não se trata de benefício fiscal discricionário, mas de aplicação da própria regra constitucional de não incidência, sujeita à condição legal de inexistência de atividade preponderante imobiliária. Como a pessoa jurídica iniciou suas atividades recentemente, a verificação deve ocorrer após o período legal aplicável, com análise da receita operacional e da documentação contábil pertinente.

Caso, ao final, não seja constatada a atividade preponderante impeditiva, deverá ser confirmado o reconhecimento da não incidência quanto ao valor correspondente ao capital social integralizado, com a consequente baixa de eventual lançamento preparatório ou condicionado.

Caso seja constatada a atividade preponderante prevista na Constituição Federal e no Código Tributário Municipal, poderá o Município constituir o crédito tributário cabível, observados o devido processo legal, a legislação aplicável e o direito de defesa da contribuinte.

**DISPOSITIVO**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

---

Diante do exposto, com fundamento na Constituição Federal, no Código Tributário Nacional, no Código Tributário Municipal de Andirá e na jurisprudência vinculante do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça, **CONHEÇO** do recurso administrativo interposto por **R LOURENÇO AGRICULTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA** e, no mérito, **DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, nos seguintes termos:

1. **MANTENHO** a decisão recorrida no ponto em que reconheceu, de forma condicionada, a não incidência/imunidade do ITBI sobre os imóveis incorporados ao patrimônio da pessoa jurídica em pagamento do capital social subscrito, ressalvada a posterior verificação da atividade preponderante prevista no art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal e no art. 34 do Código Tributário Municipal.
2. **MANTENHO** a decisão recorrida no ponto em que afastou o reconhecimento de não incidência total e incondicionada sobre eventual valor dos imóveis que exceda o capital social efetivamente integralizado, declarando que, conforme o **Tema 796 do STF**, a não incidência/imunidade não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado.
3. **DECLARO** que a inexistência de reserva de capital formalmente prevista no contrato social não impede, por si só, a verificação fiscal de eventual excedente tributável. Contudo, eventual diferença entre o valor declarado e o valor de mercado dos imóveis somente poderá ser exigida se regularmente apurada em procedimento administrativo próprio.
4. **REFORMO PARCIALMENTE** a decisão recorrida para afastar a determinação de recolhimento automático do ITBI com base apenas em avaliação administrativa ou laudo da Comissão de Avaliação, devendo eventual divergência de valores observar o **Tema 1113 do STJ**, os arts. 38 e 148 do CTN e art. 37 do CTM, mediante avaliação individualizada, motivação, intimação da contribuinte, contraditório e decisão administrativa fundamentada.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**  
**Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

5. **DECLARO** que o valor declarado pela contribuinte no instrumento societário e nos documentos apresentados goza de presunção relativa de compatibilidade com o valor de mercado, podendo ser afastado pelo Fisco apenas de forma motivada e em regular procedimento administrativo.
6. **DECLARO** que a exigibilidade definitiva do ITBI, quanto a eventual parcela tributável, somente poderá ocorrer após o efetivo registro imobiliário da transmissão, em observância ao **Tema 1124 do STF**, sem prejuízo da prática de atos preparatórios, análise fiscal, avaliação técnica e emissão de declaração fiscal para fins registrais.
7. **ORIENTO** ao Departamento de Cadastro e Tributação que, se ainda não expedido, emita documento fiscal/declaração administrativa para fins de apresentação ao Cartório de Registro de Imóveis, consignando, de forma clara, que:
  - a) a transmissão dos imóveis destinados à realização do capital social encontra-se abrangida pela não incidência/imunidade constitucional, de forma condicionada à posterior verificação da atividade preponderante da pessoa jurídica;
  - b) o reconhecimento não representa quitação, remissão, isenção incondicionada ou renúncia do Município quanto a eventual ITBI devido sobre valor que exceda o capital social integralizado, se regularmente apurado;
  - c) eventual diferença entre o valor declarado e o valor de mercado deverá ser apurada em procedimento administrativo próprio, com contraditório e ampla defesa;
  - d) eventual crédito tributário somente será definitivamente exigível após o registro imobiliário da transmissão e após a regular constituição do crédito, quando cabível;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**  
**Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

- e) a contribuinte deverá apresentar matrícula atualizada ou documento equivalente após o registro, para fins de controle cadastral, acompanhamento fiscal e eventual lançamento, se devido.
8. **ORIENTO** que, após o período legal de apuração da atividade preponderante, o Departamento de Cadastro e Tributação intime a contribuinte para apresentação da documentação contábil e fiscal pertinente, a fim de verificar se a atividade preponderante da pessoa jurídica enquadra-se ou não nas hipóteses impeditivas previstas na Constituição Federal e no Código Tributário Municipal.
  9. **RECOMENDO** que eventual procedimento de avaliação de valor de mercado observe, além dos critérios técnicos pertinentes, a individualização por matrícula/imóvel, a indicação dos elementos concretos de comparação, a motivação quanto ao afastamento do valor declarado e a prévia intimação da contribuinte para manifestação, garantindo o direito ao contraditório e ampla defesa.
  10. **RECONHEÇO** prejudicada, por ora, qualquer cobrança definitiva antes do registro imobiliário e antes do regular encerramento do procedimento administrativo relativo a eventual diferença de base de cálculo, sem prejuízo de atos preparatórios e de controle fiscal.
  11. **RECORRO DE OFÍCIO** ao Conselho Municipal de Contribuintes, em razão do parcial provimento do recurso interposto pela contribuinte, nos termos do art. 510 c/c art. 511, inc. I, do CTM.

Devolvam-se os autos ao Departamento de Cadastro e Tributação para remessa ao Conselho Municipal de Contribuintes, nos termos do art. 510 c/c art. 511, inc. I, do CTM.

Intime-se a interessada, em consequência do parcial provimento, cientificando-a de que eventual insurgência contra esta decisão



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**  
**Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

---

deverá observar o recurso administrativo cabível ao Conselho Municipal de Contribuintes, nos termos do Código Tributário Municipal.

Publique-se. Cumpra-se.

Andirá, 10 de junho de 2026.

**MURILO APARECIDO CORRÊA DE SOUZA**  
**Procurador Municipal**