



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
18ª CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0001770-85.2023.8.16.0168 -
DA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS E CORREGEDORIA
DA FORO EXTRAJUDICIAL DE TERRA ROXA/PR.

APELANTE: CARAMBOLA AGROPECUARIA LTDA.

APELADO: MARCELO ANTONIO CAVALLI.

RELATORA: DESEMBARGADORA SUBSTITUTA ANA
PAULA KALED ACCIOLY RODRIGUES DA COSTA (EM
SUBST. À DESª DENISE KRUGER PEREIRA) .

APELAÇÃO CIVIL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA
REGISTRAL. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL
COM BENS IMÓVEIS COMUNS DO CASAL. REGIME DE
COMUHÃO UNIVERSAL DE BENS. NECESSÁRIA
ANUÊNCIA DE CÔNJUGE NÃO-SÓCIO POR MEIO DE
ESCRITURA PÚBLICA. INAPLICABILIDADE DO ART. 64
DA LEI Nº 8934/94. INCIDÊNCIA DA REGRA GERAL
PREVISTA NO ART. 108 DO CC. APRESENTAÇÃO DE
DECLARAÇÃO DE VALOR VENAL E CERTIDÃO DE NÃO
INCIÊNCIA DE ITBI ATUALIZADAS. NECESSIDADE.
EXIGÊNCIAS INDISPENSÁVEIS À REGULARIDADE DO
REGISTRO IMOBILIÁRIO. PROVIMENTO Nº 300/2021-
GC DA CGJ/PR. ART. 28 DA LEI N. 8.935/94. SENTENÇA
MANTIDA PELOS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS.
RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

VISTOS e relatados estes autos de Apelação Cível nº 0001770-85.2023.8.16.0168, da Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Terra Roxa/PR, em que é **Apelante** Carambola Agropecuaria Ltda. e **Apelado** Marcelo Antonio Cavalli.

I - Trata-se de Recurso de Apelação (mov. 38.1) interposto em face da sentença (mov. 31.1) que julgou procedente a Suscitação de Dúvida Registral, para que a Apelante fosse compelida a atender as exigências solicitadas para o registro da integralização do capital social, nos seguintes termos:

“Pelo exposto, na forma do artigo 487, I, do CPC e do artigo 201 da Lei nº 6.015/1973,3, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na presente dúvida suscitada pelo oficial de registro de imóveis deste Município (Marcelo Antônio Cavalli), de forma que a pessoa jurídica CARAMBOLA AGROPECUÁRIA LTDA seja compelida a atender as exigências solicitadas para realização do registro de integralização ao capital social quanto a: a) necessidade de

escritura pública para a integralização de imóveis de propriedade comum de ENEDINA DOS SANTOS WEBER e ROSALINO DOMINGOS WEBER na pessoa jurídica CARAMBOLA AGROPECUÁRIA LTDA, da qual Enedina não é sócia; b) a necessidade de apresentação de declaração de valor venal atualizada, em conformidade com o art. 62 do Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná; e, c) eventual incidência tributária do ITBI no ato de integralização de capital sobre o valor excedente (STF – Tema 796) e necessidade de certidão atualizada e contemporânea ao fato gerador.”

Inconformada, a parte apelante alega, em síntese, que a escritura pública é desnecessária para a integralização de capital social com

os bens imóveis pertencentes a ROSALINO DOMINGOS WEBER e ENEDINA DOS SANTOS WEBER, uma vez que são casados sob o regime de comunhão universal de bens. Argumenta, ainda, que já houve anuência do cônjuge não sócio da sociedade empresária, que se deu por meio da certidão dos atos de constituição e alteração fornecida pela Junta Comercial.

Alega que, em razão do regime de comunhão parcial de bens, as cotas empresariais integram o patrimônio comum do casal, sendo suficiente a outorga uxória, nos termos do artigo 64 da Lei nº 8.934/1994 e do artigo 220 do Código Civil.

O recorrente também impugna a exigência de apresentação de declaração de valor venal atualizada dos imóveis a serem integralizados, bem como de certidão de imunidade do ITBI ou guia de recolhimento. Defende que, conforme o entendimento fixado no Tema 1.124 do STF, o fato gerador do imposto ocorre somente com a efetiva transferência do bem, por meio de registro. Assim, sustenta que não há fundamento jurídico para a exigência do pagamento antecipado do ITBI antes do registro imobiliário.

Ao final, requer o provimento do recurso, a fim de reformar a sentença para: (i) dispensar a exigência de escritura pública para a integralização de capital social na pessoa jurídica CARAMBOLA AGROPECUÁRIA LTDA; (ii) dispensar a apresentação de declaração de valor venal atualizada e de nova certidão de imunidade do ITBI.

Foram apresentadas contrarrazões pelo Ministério Público (mov. 42.1).

Remetidos os autos ao Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, a Procuradoria-Geral de Justiça manifestou-se pela conversão do feito em diligência (mov. 11.1 – TJPR).

O Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Terra Roxa /PR também apresentou contrarrazões (mov. 17.2 - TJPR).

Posteriormente, a Procuradoria-Geral de Justiça emitiu parecer pelo desprovimento do recurso (mov. 22.1 - TJPR).

Os autos vieram conclusos.

É o relatório.

II – Presentes os pressupostos de admissibilidade intrínsecos (legitimidade, interesse, cabimento e inexistência de fato impeditivo ou extintivo) e extrínsecos (tempestividade e regularidade formal), impõe-se o conhecimento do recurso interposto.

A controvérsia recursal diz respeito à pretensão de registro imobiliário de integralização de capital social da pessoa jurídica de **Carambola Agropecuária Ltda.**, mediante a transferência de imóveis rurais pertencentes ao casal **Rosalino Domingos Weber e Enedina dos Santos Weber**. A parte apelante sustenta ser suficiente a anuência do cônjuge não sócio em certidão dos atos de constituição e alteração fornecida pela junta comercial.

Assim, a recorrente sustenta a desnecessidade de: a) escritura pública para integralização de imóveis de propriedade comum do casal, considerando que o regime de bens adotado é o da comunhão universal; b) apresentação de declaração atualizada do valor venal do bem imóvel, bem como de nova certidão de não incidência do ITBI.

Todavia, razão não lhe assiste.

Da necessidade de escritura pública

Inicialmente, cabe ressaltar que a integralização de bens imóveis ocorre mediante a efetiva transferência de propriedade, a qual se dá com o registro de título translativo no Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.245, do Código Civil. Ademais, a escritura pública constitui requisito essencial à validade de negócios jurídicos que envolvam imóveis de valor superior a trinta salários mínimos, conforme dispõe o art. 108 do mesmo diploma legal:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à

constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Insta salientar, no entanto, que o art. 64 a Lei de Registros Públicos (Lei nº 8.934/1994) prevê uma exceção à exigência de escritura pública para integralização de bens ao capital social de pessoa jurídica, nos seguintes termos:

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.

Entretanto, a exceção prevista no referido dispositivo legal aplica-se exclusivamente ao **sócio** ou **subscritor**, permitindo-lhe, por liberalidade, integralizar o capital da sociedade empresária da qual faz parte sem a necessidade de lavratura de escritura pública. Essa dispensa, contudo, não se estende a terceiros que não integrem o quadro societário.

No caso em questão, trata-se da integralização de capital social da pessoa jurídica **Carambola Agropecuária Ltda.** pelo sócio Rosalino Domingos Weber, por meio da transferência de imóveis de sua propriedade em conjunto com sua cônjuge, Enedina dos Santos Weber, com quem é casado sob o regime da comunhão universal de bens.

Ressalta-se que, embora o regime de comunhão universal de bens implique a comunicação de todos os bens do casal, salvo as exceções previstas no art. 1.668 do Código Civil, tal circunstância não torna a Sra. Enedina dos Santos Weber automaticamente sócia da sociedade empresária.

Logo, considerando que a integralização pretendida envolve um bem imóvel cuja propriedade é compartilhada com pessoa não integrante do quadro societário, a exceção prevista no art. 64 da Lei nº 8.934/94 não se aplica ao caso. Com efeito, a integralização do capital social deve atender os requisitos legais previstos no art. 108 do Código Civil.

Portanto, a mera outorga uxória do cônjuge, formalizada por meio da certidão de constituição e alteração de sociedade empresária, não é suficiente para validar o negócio jurídico. Tratando-se da transferência integral de um bem comum do casal, é indispensável a lavratura de escritura pública, nos termos do art. 108 do Código Civil.

Nesse sentido, é o entendimento deste E.Tribunal de Justiça em casos análogos:

*“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. 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. **IMPRESINDIBILIDADE 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 - 18ª Câmara Cível - 0000974-68.2021.8.16.0167 - Terra Rica - Rel.: DESEMBARGADOR PERICLES BELLUSCI DE BATISTA PEREIRA - J. 01.08.2022)" - grifei

Assim, considerando que os bens imóveis a serem integralizados possuem valor superior a trinta vezes o salário mínimo e que a exceção prevista no art. 64 da Lei nº 8.934/94 não se aplica ao cônjuge não sócio, sua anuência à transferência do direito real sobre os referidos bens deve ser formalizada mediante escritura pública.

Dessa forma, impõe-se a manutenção da sentença quanto a esse ponto.

Da necessidade de apresentação de declaração de valor venal atualizada e da certidão de não incidência do ITBI ou da guia devidamente recolhida.

O apelante sustenta que o Oficial de Registro não pode exigir a antecipação do pagamento do ITBI antes do registro imobiliário,

tampouco impugnar o valor atribuído aos bens imóveis para fins de integralização ao capital social da pessoa jurídica.

No entanto, quanto ao recolhimento do ITBI, o próprio Provimento nº 300/2021-GC, da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, mencionado pelo apelante, expressamente dispõe:

“§ 2º-B O recolhimento do ITBI poderá ser antecedente à lavratura da escritura, sendo obrigatória, no caso de recolhimento prévio, a transcrição resumida da respectiva guia de recolhimento do imposto

*§ 2º-C Não obstante a faculdade prevista no parágrafo anterior, **o notário sempre recomendará, por razões de segurança jurídica, o recolhimento do ITBI antes da lavratura da escritura, e que seja desde logo submetida a registro.**”*

Dessa forma, verifica-se a legalidade da exigência de recolhimento do IBI antes da lavratura da escritura, o que justifica a apresentação da certidão atualizada de não incidência do imposto. Isso porque compete ao registrador de imóveis fiscalizar a regularidade dos atos registrais, incluindo a apuração dos tributos incidentes sobre a operação.

No que se refere à declaração de valor venal atualizada, sua exigência possui respaldo legal. O Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná, em seu art. 62, determina que os registradores devem impugnar o valor atribuído ao imóvel quando se tratar de transferência de direitos reais e houver indícios de o valor declarado for irrisório. Veja-se a redação do dispositivo:

Art. 62. Os notários ou os registradores deverão impugnar o valor atribuído a imóvel, constante em escritura pública, contratos ou outros títulos que versem sobre a transmissão

de domínio, constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais, quando o valor declarado pelas partes for irrisório ou demasiadamente discrepante da realidade.

Parágrafo único. Para apurar a correção dos valores declarados pelas partes, deverão se valer, para imóveis urbanos, do valor venal atribuído pela municipalidade e, para imóveis rurais, o preço médio de terras agrícolas estipulado pelo Departamento de Economia Rural, da Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento.

No caso concreto, verifica-se que o valor atribuído aos imóveis no contrato social é manifestamente irrisório e desproporcional ao valor de mercado dos imóveis rurais do município, estando em desacordo com o critério utilizado para o cálculo do ITBI.

O Decreto Municipal nº 3282/2019 estabelece que a base de cálculo do imposto deve observar a tabela do Departamento de Economia Rural - DERAL da SEAB/PR. No entanto, compulsando-se os autos, constata-se uma evidente discrepância entre os valores constantes na referida tabela para imóveis rurais localizados no Município de Terra Roxa e aqueles indicados no contrato social.

Tal distorção foi evidenciada na sentença de primeiro grau: *“A título de exemplo, quanto ao imóvel descrito no item a.8, com área de 24,20 hectares, matrícula nº 12267, apresentou-se o valor total de R\$ 23.064,00, enquanto que o valor por hectare mais baixo para o Município de Terra Roxa é de R\$ 16.800,00.”*

Além disso, como bem afirma a Procuradoria-Geral de Justiça (mov. 22.1), *“a correta aferição do valor venal é, portanto, imprescindível para que o registrador possa calcular e exigir os emolumentos devidos, à luz do art. 28 da Lei n. 8.935/94, evitando-se, assim, a prática de atos que possam comprometer a regularidade fiscal e tributária.”*

Portanto, correto o entendimento do juízo *a quo* ao exigir a apresentação de declaração de valor venal atualizada e certidão de não incidência do ITBI, uma vez que tais documentos são essenciais para garantir a regularidade da transferência imobiliária e a correta apuração dos tributos devidos.

Dessa forma, não há fundamento para o provimento do recurso.

Destarte, voto pelo **conhecimento e desprovimento** do Recurso de Apelação Cível, mantendo-se a sentença em seus exatos termos.

Conforme art. 204 da Lei de Registros Públicos, tem-se que a dúvida registral tem natureza administrativa, instrumentalizada por jurisdição voluntária, portanto, por força do art. 88 do CPC, não há de se falar em honorários advocatícios.

Diante do resultado do julgamento, declaro as custas processuais conforme termos já fixados na sentença.

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 18ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E NÃO-PROVIDO o recurso de CARAMBOLA AGROPECUARIA LTDA .

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Déa, sem voto, e dele participaram Desembargadora Substituta Ana Paula Kaled Accioly Rodrigues Da Costa (relator), Desembargador Vitor Roberto Silva e Desembargador Péricles Bellusci De Batista Pereira.

Curitiba, 28 de março de 2025

Ana Paula Kaled Accioly Rodrigues da Costa

Desembargadora Substituta