



ALERTA

STF forma maioria pela imunidade do ITBI na integralização de imóveis ao capital social

SOUZACKAWA

Alerta

STF forma maioria pela imunidade do ITBI na integralização de imóveis ao capital social

O Supremo Tribunal Federal formou maioria no julgamento do Tema 1.348 da Repercussão Geral (RE 1.495.108/SP) para reconhecer que a imunidade do ITBI na transferência de imóveis destinada à integralização de capital social independe da atividade preponderante da pessoa jurídica.

Com o voto-vista apresentado pelo Ministro Alexandre de Moraes, o placar passou a 6 votos a 2 em favor do entendimento do Relator, Ministro Edson Fachin. Segundo a posição majoritária, a ressalva prevista no art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal para empresas com atividade preponderante de compra e venda, locação ou arrendamento de imóveis não se aplica às operações de integralização de capital. Essa limitação alcançaria apenas a segunda hipótese prevista no dispositivo constitucional, relativa às transmissões decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

Na prática, caso o entendimento seja confirmado ao término do julgamento, a transferência de imóveis para integralização do capital de holdings patrimoniais, incorporadoras, administradoras de imóveis, sociedades de locação e outras empresas com atividade imobiliária poderá usufruir da imunidade de ITBI mesmo quando a exploração imobiliária represente sua atividade principal.

A imunidade, contudo, não é ilimitada. Permanece aplicável o entendimento firmado pelo STF no Tema 796, segundo o qual a imunidade não alcança o valor dos bens que exceder o capital social a ser efetivamente integralizado. O voto do Relator também ressalva expressamente a possibilidade de os Municípios demonstrarem a existência de simulação ou fraude à lei destinada à obtenção indevida da imunidade.

Há, ainda, uma discussão relevante sobre a aplicação prática do Tema 796. Municípios têm buscado exigir ITBI sobre diferenças entre o valor atribuído ao imóvel na operação societária e o valor apurado pela Administração Tributária, inclusive em situações nas quais todo o valor declarado foi destinado ao capital social, matéria que permanece sujeita a controvérsia própria.

O julgamento ainda não foi concluído. O RE 1.495.108 foi incluído em sessão virtual do Plenário do STF prevista para ocorrer entre 9 e 19 de outubro de 2026, quando deverão ser conhecidos o resultado definitivo, a redação final da tese e eventual discussão sobre modulação de efeitos.

A confirmação desse entendimento tende a reduzir o custo de operações envolvendo o aporte de imóveis ao capital social e a ampliar a segurança jurídica de estruturas utilizadas por holdings patrimoniais, SPEs, incorporadoras, administradoras e sociedades de locação.

A decisão também poderá repercutir sobre operações já realizadas, especialmente nos casos em que houve recolhimento de ITBI em razão da atividade imobiliária da sociedade, abrindo espaço para análise de eventual recuperação de valores pagos.

O principal ponto de atenção, neste momento, está na redação final da tese e em eventual modulação de efeitos, que poderão definir o alcance temporal da decisão e seus reflexos sobre operações passadas e futuras.

Caso haja modulação, a prática recente do STF tem sido ressaltar as ações judiciais ajuizadas até a data do julgamento. Por isso, contribuintes que recolheram ITBI nos últimos cinco anos em razão da atividade imobiliária preponderante devem avaliar, desde já, o ajuizamento de medidas para preservar o direito à restituição.

De forma geral, empresas que utilizam imóveis em estruturas de capitalização ou reorganização patrimonial devem acompanhar a conclusão do julgamento e revisar operações recentes e em planejamento à luz do entendimento que vier a ser definitivamente fixado pelo STF.

