LANNA RIBEIRO

PLANEJAMENTO PATRIMONIAL
E SUCESSÓRIO

30 OUTUBRO/2026

STF DECIDE QUE ATIVIDADE IMOBILIÁRIA NÃO AFASTA, POR SI SÓ, A IMUNIDADE DO ITBI NA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL

LANNA RIBEIRO

PLANEJAMENTO PATRIMONIAL E SUCESSÓRIO

1. INTRODUÇÃO

1.1 O Supremo Tribunal Federal julgou o mérito do Tema 1.348 da repercussão geral (RE 1.495.108, relator Ministro Edson Fachin), que discutia o alcance da imunidade do ITBI na transferência de imóveis para integralização de capital social quando a atividade preponderante da empresa é a compra e venda, a locação ou o arrendamento mercantil de imóveis. O Tribunal reconheceu que a imunidade, nessa hipótese, é incondicionada: a atividade imobiliária da sociedade, por si só, não impede sua aplicação.

1.2 A decisão tem impacto direto sobre a constituição e a capitalização de empresas patrimoniais — as chamadas holdings imobiliárias ou familiares —, estrutura frequentemente utilizada no planejamento patrimonial e sucessório. A imunidade, porém, tem limites relevantes, que devem ser considerados na estruturação de cada operação.

2. A REGRA CONSTITUCIONAL E A CONTROVÉRSIA

2.1 O art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal estabelece que o ITBI não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão 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, a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil.

2.2 A controvérsia residia em saber se a ressalva final, relativa à atividade preponderante, alcança as duas hipóteses de imunidade ou apenas a segunda — a das operações societárias de fusão, incorporação, cisão e extinção. Muitos Municípios, com respaldo em decisões de tribunais estaduais, vinham negando a imunidade na integralização de capital de empresas cuja atividade principal fosse imobiliária, adotando como referência o critério de preponderância previsto no art. 37 do Código Tributário Nacional.

3. O QUE O STF DECIDIU NO TEMA 1.348

3.1 Ao julgar o Tema 1.348, o STF reconheceu que a imunidade na integralização de capital é incondicionada, aplicando-se também quando a pessoa jurídica exerce atividade preponderantemente imobiliária. A ressalva relativa à atividade preponderante, portanto, não se estende à primeira parte do dispositivo constitucional, permanecendo restrita às operações de fusão, incorporação, cisão e extinção.

3.2 O entendimento confere maior segurança jurídica à integralização de imóveis em empresas patrimoniais, cuja atividade consiste justamente na administração, locação ou venda de imóveis próprios. O Fisco municipal, contudo, continua podendo questionar a operação se demonstrar a ocorrência de simulação ou fraude destinada a obter indevidamente o benefício.

4. O LIMITE DO CAPITAL SOCIAL: O TEMA 796

4.1 A imunidade fica restrita ao valor do capital social a ser integralizado. No Tema 796 da repercussão geral (RE 796.376), o STF fixou a tese de que a imunidade do ITBI prevista no art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado. Segundo o acórdão, a norma não imuniza qualquer incorporação de bens ao patrimônio da pessoa jurídica, mas exclusivamente o pagamento, em bens ou direitos, que o sócio faz para integralizar o capital subscrito.

4.2 No caso concreto julgado no Tema 796, o imóvel foi incorporado por valor superior ao capital subscrito, e a parcela excedente foi destinada à constituição de reserva de capital. Foi sobre essa parcela que o STF reconheceu a incidência do ITBI.

5. O TEMA 796 NÃO AUTORIZA COBRANÇA AUTOMÁTICA SOBRE A DIFERENÇA DE VALOR

5.1 A tese do Tema 796 não autoriza, por si só, a cobrança de ITBI sobre toda a diferença entre o valor atribuído ao imóvel na integralização e o valor de mercado ou de referência adotado pelo Município. O art. 23 da Lei nº 9.249/1995 permite que a pessoa física transfira bens à pessoa jurídica, a título de integralização de capital, pelo valor constante de sua declaração de bens ou pelo valor de mercado. Integralizado o imóvel pelo valor declarado e correspondendo esse valor ao capital subscrito, não há excedente destinado a reserva de capital.

5.2 O que o Tema 796 alcança é a parcela do valor do imóvel que, segundo os atos societários e contábeis da operação, exceder o capital social e receber outra destinação. Quando a cobrança municipal se apoia apenas na diferença entre o valor de integralização e o valor de mercado, sem demonstrar que o excedente deixou de ser destinado ao capital, há fundamento para questioná-la — especialmente à luz do Tema 1.113 do STJ, segundo o qual o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com base em valor de referência fixado unilateralmente.

6. SIMULAÇÃO E FRAUDE: O LIMITE DA PROTEÇÃO

6.1 A imunidade não protege operações que não correspondam à realidade. Integralizações seguidas de alienação imediata dos imóveis, ingressos e retiradas sucessivos de sócios destinados a encobrir verdadeira compra e venda, ou estruturas sem substância econômica ou societária, podem ser desconsideradas pelo Fisco, nos termos do art. 149, inciso VII, e do art. 116, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, desde que demonstrada a simulação ou a fraude.

6.2 Por isso, a integralização deve ser acompanhada de documentação consistente — contrato social ou alteração contratual que reflita fielmente o capital subscrito e sua forma de integralização, registros contábeis compatíveis e coerência entre a finalidade declarada da sociedade e sua efetiva atuação.

7. IMPACTOS PRÁTICOS PARA O PLANEJAMENTO PATRIMONIAL

7.1 A decisão afasta um dos principais obstáculos à integralização de imóveis em holdings patrimoniais, mas não transforma essa alternativa em solução automática para qualquer patrimônio ou objetivo. A conveniência da estrutura depende do valor e da natureza dos bens, da composição familiar, dos objetivos sucessórios, dos custos de constituição e manutenção da sociedade e dos efeitos tributários da operação como um todo — incluindo o imposto de renda sobre eventual ganho de capital, a tributação das receitas de locação e de venda pela pessoa jurídica e o ITCMD na posterior transmissão das quotas.

7.2 Recomenda-se, assim, que a decisão pela integralização seja precedida de análise comparativa com outras estratégias de organização patrimonial e sucessória, e que a operação seja estruturada com atenção ao valor de integralização, à correspondência entre esse valor e o capital subscrito e à documentação societária e contábil. Para operações já realizadas, em que o Município tenha negado a imunidade em razão da atividade imobiliária, convém avaliar a possibilidade de restituição dos valores pagos, observado o prazo de cinco anos do art. 168 do CTN.

8. CONCLUSÃO

8.1 Com o Tema 1.348, o STF firmou que a imunidade do ITBI na integralização de capital é incondicionada e se aplica também às empresas de atividade preponderantemente imobiliária. Essa proteção, porém, está limitada ao valor do capital social a ser integralizado, nos termos do Tema 796, e não alcança operações marcadas por simulação ou fraude.

8.2 A decisão dá mais segurança à constituição de empresas patrimoniais, mas não dispensa planejamento cuidadoso: a escolha da estrutura deve considerar o conjunto dos efeitos societários, sucessórios e tributários da operação, e não apenas o ITBI.