G5 Partners

STF reconhece imunidade de ITBI na integralização de imóveis em empresas imobiliárias.

Ao julgar o Tema 1.348, o Supremo Tribunal Federal decidiu que a imunidade do ITBI na integralização de capital social com imóveis também alcança as sociedades cuja atividade preponderante é imobiliária.

Outubro/2026

STF reconhece imunidade de ITBI na integralização de imóveis em empresas imobiliárias

Em 19 de outubro de 2026, o Supremo Tribunal Federal concluiu o julgamento do Tema 1.348, que trata da imunidade do ITBI na transferência de imóveis para integralização de capital social de empresas cuja atividade preponderante seja a compra, venda ou locação de bens imóveis.

Controvérsia

A discussão versa sobre o art. 156, § 2º, I, da Constituição, que trata da imunidade de ITBI em duas situações: (*i*) transferência de bens ou direitos para integralização de capital social; e (*ii*) transmissões decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção.

Especificamente, a controvérsia girava em torno da exceção à imunidade prevista no próprio dispositivo, referente à atividade imobiliária preponderante da empresa adquirente..

Decisão

Por 8 votos a 2, o STF concluiu que a exceção à imunidade do ITBI, quando a atividade preponderante da empresa adquirente for imobiliária, aplica-se apenas nas transmissões de imóveis decorrentes de reorganizações societárias.

Dessa forma, **confirmou-se o entendimento de que a imunidade do ITBI na integralização de capital social com imóveis também alcança as sociedades cuja atividade preponderante é imobiliária**.

Ainda cabem embargos de declaração com pedido de modulação de efeitos. Sem a modulação, haverá margem para pleitos de restituição do ITBI pago em operações anteriores à decisão, observados os prazos prescricionais.

Efeitos Práticos da Decisão

Apesar de reconhecer amplamente a aplicabilidade da imunidade do ITBI em operações de aumento de capital social com imóveis, independentemente de a atividade preponderante da sociedade adquirente ser imobiliária, a decisão do STF traz algumas condicionantes:

Limitação ao Valor do Capital a ser Integralizado

O voto do relator, o ministro Edson Fachin, reforçou que a imunidade "***não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado***", de modo que o ITBI incidirá sobre eventual parcela do valor do imóvel aportado que superar o capital subscrito.

Dessa forma, permanece controvertida a cobrança do ITBI sobre a diferença entre o valor do imóvel declarado pelo sócio e o valor venal apurado pelo município..

Simulação

A substância econômica e a documentação idônea permanecem vitais, pois os fiscos municipais poderão demonstrar, em cada caso, a ocorrência de simulação ou fraude destinadas a usufruir indevidamente da imunidade.

Segurança Jurídica

Por ter efeito vinculante sobre todo o Judiciário, municípios e cartórios, a decisão pacifica a matéria e abre uma oportunidade concreta para holdings e estruturas imobiliárias, além de conferir segurança jurídica ao planejamento patrimonial e sucessório.

RADAR WEALTH PLANNING

Partners

Disclaimer:

As informações contidas neste informativo são de caráter geral e meramente informativas, tendo como objetivo apresentar – sem a intenção de serem exaustivas, completas ou detalhadas – determinadas informações sobre a matéria objeto da publicação. Este material não constitui e não deve ser interpretado como opinião legal, aconselhamento jurídico, fiscal ou financeiro. As informações apresentadas podem não se aplicar à sua situação específica, pois as circunstâncias individuais variam. Recomendamos enfaticamente que você consulte um profissional qualificado (advogado, consultor tributário, contábil ou financeiro) de sua confiança para obter orientação específica sobre como o conteúdo deste informativo pode afetar sua situação particular, bem como para discutir quaisquer questões legais, tributárias, contábeis, ou relacionadas a planejamento patrimonial ou sucessório. A G5 Partners não se responsabiliza por quaisquer decisões de investimento, tributárias, contábeis ou de planejamento patrimonial ou sucessório que venham a ser tomadas com base nas informações ora divulgadas, e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material.