

STF reconhece imunidade de ITBI na integralização de capital por empresas com atividade imobiliária

O Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) concluiu, em 19 de outubro de 2026, o julgamento do Recurso Extraordinário (RE) nº 1.495.108/SP (Tema 1.348 da Repercussão Geral). **Por maioria de 8 votos a 2**, prevaleceu o entendimento de que a imunidade do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI") na transferência de bens para integralização de capital social independe da atividade preponderante da empresa, inclusive quando dedicada à compra e venda, à locação ou ao arrendamento mercantil de imóveis.

Os ministros entenderam que o art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal deve ser interpretado no sentido de que a ressalva relativa à atividade preponderante se aplica às transmissões decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoas jurídicas, mas não à integralização de capital social.

A imunidade, contudo, não é ilimitada e deve observar, especialmente, os seguintes parâmetros:



Limite do capital integralizado: conforme o Tema 796 do STF, a imunidade não alcança a parcela do valor do imóvel que exceder o montante destinado à integralização do capital social, sobre a qual poderá incidir ITBI.



Simulação ou fraude: o entendimento não impede os municípios de fiscalizar as operações concretas e comprovar eventual simulação ou fraude à lei para obtenção indevida do benefício.

Quais os impactos práticos?

O precedente pode reduzir os custos de integralização de imóveis por holdings patrimoniais, sociedades imobiliárias e veículos de investimento, além de orientar a condução de discussões administrativas e judiciais sobre a matéria, por se tratar de julgamento sob o rito da repercussão geral.

Quais serão os próximos passos?

O julgamento foi concluído, mas ainda podem ser opostos embargos de declaração, inclusive para suscitar eventual modulação dos efeitos da decisão. Como esse ponto não foi definido, a recuperação de valores pretéritos exige cautela e acompanhamento da publicação do acórdão.

De todo modo, a tese firmada pelo STF tende a reduzir os custos de estruturação de holdings patrimoniais, reorganizações societárias e veículos de investimento imobiliário, trazendo maior segurança jurídica às operações de integralização de capital social ao afastar a análise de preponderância de receitas imobiliárias exigida por diversos municípios.

As equipes de Direito Imobiliário e Tributário do Mello Torres permanecem à disposição para avaliar os impactos do julgamento e as medidas cabíveis em cada caso.

