

## DEPARTAMENTO JURÍDICO TRIBUTÁRIO

ADM – 417 – 17/12/2025

BOLETIM

052/2025

### IMUNIDADE DO ITBI NA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL

#### **Tema 1.348 – Supremo Tribunal Federal**

O Supremo Tribunal Federal está julgando o **Tema 1.348** (RE 1.495.108/SP), que definirá o **alcance da imunidade constitucional do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)** na transferência de bens imóveis para integralização de capital social.

O ITBI é um tributo municipal devido, em regra, na transmissão de imóveis. A questão em julgamento é se a **imunidade prevista no art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal**, aplicável à transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, **é incondicionada ou condicionada à atividade preponderante da empresa adquirente**.

#### **1. O que diz a Constituição Federal**

O **artigo 156, § 2º, I, da Constituição Federal** dispõe:

“Não incide o ITBI sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, **salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.**”

A controvérsia, portanto, não decorre da previsão da imunidade em si — que está expressamente prevista — mas da **incidência da ressalva da “atividade preponderante” às operações de integralização de capital social**.

#### **2. O que está em julgamento no Tema 1.348**

No **Tema 1.348**, o STF irá definir se a imunidade do ITBI na integralização de capital social é:

- **Incondicionada**, aplicável a qualquer pessoa jurídica, **independentemente de sua atividade econômica**; ou
- **Condicionada**, afastando a imunidade quando a empresa tiver atividade preponderantemente imobiliária.

Em termos práticos, o Tribunal decidirá se **empresas e holdings que atuam no setor imobiliário** também podem se beneficiar da imunidade constitucional ao integralizar imóveis em seu capital social.

### 3. **Impactos para holdings e planejamento patrimonial**

O julgamento possui impacto direto sobre:

- **holdings patrimoniais e familiares;**
- *empresas que utilizam imóveis para formação ou aumento de capital social;*
- *operações de reorganização societária;*
- *estratégias de planejamento patrimonial e sucessório.*

Enquanto não há definição definitiva pelo STF, **muitos municípios seguem exigindo o ITBI** quando a atividade da empresa é considerada imobiliária. Por outro lado, **diversas empresas têm obtido decisões judiciais favoráveis**, inclusive liminares, reconhecendo que a imunidade é **incondicionada**, com base na literalidade do texto constitucional.

### 4. **Possíveis desfechos do julgamento**

- **Se o STF reconhecer a imunidade incondicionada:**  
*nenhuma empresa deverá recolher ITBI na integralização de imóveis ao capital social, independentemente da atividade exercida.*
- **Se o STF entender pela existência de condicionantes:**  
*empresas com atividade preponderantemente imobiliária poderão continuar sujeitas à cobrança do ITBI nessas operações.*

### 5. **Conclusão**

O julgamento do **Tema 1.348 pelo STF** definirá, de forma definitiva, o alcance da imunidade constitucional do ITBI nas integralizações de capital social. Até a fixação da tese, o tema permanece em aberto e **pode representar oportunidades relevantes de economia tributária**, desde que analisadas com cautela e respaldo jurídico adequado.

Piracicaba, 17 de dezembro de 2025.

**ISABELLA RICORDI ANTUNES GAGO**  
**OAB/SP 415.027**  
**NÚCLEO JURÍDICO EMPRESARIAL**