

IMUNIDADE TOTAL DE ITBI NA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL

Em linha com o que [comunicamos anteriormente](#), trazemos novas atualizações sobre a incidência do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) na integralização de capital em *holdings* patrimoniais, assunto que segue em discussão no Supremo Tribunal Federal (STF) através do Tema 1.348, que definirá a correta interpretação do dispositivo constitucional que estabelece a imunidade do ITBI, para que se compreenda se tal imunidade é (i) incondicionada, não importando a atividade da empresa, ou; (ii) condicionada, sendo inaplicável se a empresa tiver atividade preponderantemente imobiliária (compra, venda ou locação de imóveis).

Neste sentido, uma recente decisão da 1ª Vara da Fazenda Pública de Salvador¹ afastou a cobrança de ITBI na integralização de imóveis ao capital social de uma *holding*, reconhecendo a aplicação da imunidade constitucional mesmo para empresas com atividade imobiliária preponderante.

Esta decisão é importante, pois se baseou na tendência de entendimento do STF no Tema 1.348, que embora ainda pendente de julgamento definitivo, já conta com uma propensão a um entendimento favorável aos contribuintes, no sentido de que a imunidade seria incondicionada, ou seja, não dependeria da atividade da empresa.

No STF, o julgamento do Tema 1.348 ocorria de forma virtual e, em virtude de pedido de destaque por um dos ministros, foi suspenso e será reiniciado em plenário físico, o que mantém o cenário de incerteza jurídica, eis que o placar que era favorável aos contribuintes agora inicia-se de forma “zerada”.

Neste contexto, gera-se uma janela estratégica para judicialização do tema, especialmente porque há sinalização favorável aos contribuintes na jurisprudência, e o STF poderá modular os efeitos da decisão a ser tomada (limitando o benefício a quem já tenha ação em curso), quando ela se tornar definitiva.

Com isso, como impactos práticos para *holdings* e planejamentos patrimoniais de um modo geral, destacamos que poderá haver a não tributação do ITBI na integralização de imóveis, o que resultará numa redução relevante do custo de constituição de *holdings* e no aumento da segurança jurídica neste tipo de planejamento sucessório e patrimonial.

Entretanto, permanecem como pontos de atenção a possibilidade de tributação sobre valores, atribuídos aos imóveis, nos montantes que excedam o capital social, além do risco de modulação de efeitos da futura decisão a ser proferida pelo STF e a manutenção de discussões administrativas pelos municípios.

Diante desse cenário, recomendamos que sejam revisadas as estruturas patrimoniais que envolvam a integralização de imóveis, analisando-se eventuais oportunidades de ingresso de medidas judiciais e a consecutiva avaliação individualizada de risco, especialmente para operações recentes que envolvam os últimos cinco anos.

Nosso escritório permanece à disposição para avaliar casos concretos e orientar sobre as melhores estratégias diante desse tema.

¹ <https://valor.globo.com/legislacao/noticia/2026/04/14/juiza-livra-holding-de-itbi-na-integralizacao-de-capital.ghtml>

Av. João XXIII, 20 - 5º andar - cj 51 - Santo André/SP - CEP 09190-500

Av. Paulista, 726 - 17º andar - cj 1707 - São Paulo/SP - CEP 01310-910

www.bolognese.adv.br - Telefone: 11 4422-4450 / 4455

