

TRANSFORMAMOS INTELIGÊNCIA
JURÍDICA EM ATIVO EMPRESARIAL

IMUNIDADE DE ITBI NA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL

STF · TEMA 1.348 · HOLDINGS PATRIMONIAIS E EMPRESAS
IMOBILIÁRIAS

OBJETO	Imunidade do ITBI na integralização de imóveis ao capital de sociedades com atividade imobiliária preponderante
JULGAMENTO	RE 1.495.108, com conclusão prevista para a sessão virtual de 9 a 19 de outubro de 2026
TEMAS CONEXOS	Tema 796 do STF, Tema 1.113 do STJ e redutor de ajuste do IBS e da CBS
DESTINATÁRIOS	Sócios, administradores e contadores de holdings, incorporadoras, loteadoras e administradoras de imóveis
AUTORIA	Iago Pereira Covre, sócio · OAB/SC 41.135



01 | Objeto e síntese

O Supremo Tribunal Federal está concluindo o julgamento do **Tema 1.348 da repercussão geral**, no qual se decide se a imunidade do ITBI na integralização de imóveis ao capital social alcança também as sociedades cuja atividade preponderante é a compra e venda ou a locação de imóveis. A questão interessa diretamente às holdings patrimoniais que recebem imóveis dos sócios para administrá-los e locá-los, bem como às incorporadoras, às loteadoras e às administradoras de bens próprios, que há anos convivem com a cobrança do imposto por parte de diversos municípios.

Com seis votos favoráveis à tese do contribuinte e conclusão prevista para a sessão virtual de 9 a 19 de outubro de 2026, o cenário mais provável é o reconhecimento de que a imunidade na integralização **independe da atividade da empresa**. A decisão, contudo, não resolve todas as discussões que cercam a transferência de imóveis para uma pessoa jurídica, e a forma como cada empresa deve reagir depende do ponto em que ela se encontra.

Este material organiza o que o julgamento resolve, o que permanece em disputa e quais providências merecem avaliação, separando quatro frentes que costumam ser tratadas como se fossem uma só.

FRENTE	SITUAÇÃO EM 30/09/2026	O QUE OBSERVAR
Atividade imobiliária preponderante	Maioria formada no Tema 1.348 pela imunidade incondicionada na integralização	A tese depende da conclusão do julgamento e da redação final

FRENTE	SITUAÇÃO EM 30/09/2026	O QUE OBSERVAR
Valor alcançado pela imunidade	Limitado ao capital integralizado (Tema 796) e disputado quanto à diferença entre o valor declarado e a avaliação municipal	Fica fora do Tema 1.348 e exige análise própria
ITBI já recolhido	Restituição possível nos últimos cinco anos, sujeita a eventual modulação de efeitos	Avaliação que não deve aguardar a publicação do acórdão
Redutor de ajuste do IBS e da CBS	Imóvel em nome da empresa em 31/12/2026 pode adotar o valor de referência	Prazo independente do julgamento, que depende do registro na matrícula

02 | A regra constitucional e a controvérsia

O art. 156, § 2º, I, da Constituição afasta a incidência do ITBI em duas situações, a transmissão de bens para a realização de capital, isto é, a integralização, e a transmissão decorrente de operações societárias, e encerra o dispositivo com uma ressalva ligada à atividade da sociedade adquirente.

CONSTITUIÇÃO FEDERAL, ART. 156, § 2º, I

*[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 de bens ou direitos 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, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.*

Toda a controvérsia está na expressão **nesses casos**, que muitos municípios interpretam como referência às duas hipóteses do dispositivo, de modo que a sociedade que recebe imóveis para comprá-los, vendê-los ou locá-los ficaria sujeita ao imposto também na integralização. A leitura sustentada pelos contribuintes vincula a ressalva apenas às operações de fusão, incorporação, cisão e extinção, o que torna a imunidade na integralização incondicionada quanto à atividade.

O critério de preponderância está nos arts. 36 e 37 do Código Tributário Nacional, segundo os quais a atividade é considerada preponderante quando **mais de 50% da receita operacional** da adquirente, nos dois anos anteriores e nos dois anos subsequentes à aquisição, decorre de venda ou locação de imóveis ou de cessão de direitos relativos à sua aquisição, e, para a sociedade que inicia suas atividades após a aquisição ou menos de dois anos antes dela, a apuração considera os três primeiros anos. Na prática, a regra levou muitas prefeituras a conceder a imunidade sob condição, sujeita a verificação posterior da receita, e a exigir o imposto da holding cuja receita se compõe essencialmente de aluguéis.

TESE PROPOSTA PELO RELATOR

“A imunidade tributária do ITBI, prevista no art. 156, § 2º, I, na realização do capital social mediante integralização de bens e valores, é incondicionada, portanto, indiferente a atividade preponderantemente imobiliária.” Ministro Edson Fachin, RE 1.495.108.

03 | Situação do julgamento

O recurso tem origem em cobrança do Município de Piracicaba, validada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, sobre imóvel integralizado ao capital de uma administradora de bens próprios, e, segundo o relator, há mais de trezentos processos sobrestados aguardando a definição.

DATA	ETAPA
03/10/2025	Início no plenário virtual, com voto do relator pela imunidade incondicionada e pedido de vista do ministro Gilmar Mendes
Março de 2026	Retomada no plenário virtual e pedido de destaque do ministro Flávio Dino, que levou o caso ao plenário presencial e fez os votos virtuais perderem efeito
02/09/2026	Sustentações orais no plenário presencial
16/09/2026	Cinco votos a dois pela imunidade e pedido de vista do ministro Alexandre de Moraes
28/09/2026	Devolução dos autos com voto-vista que acompanha o relator e inclusão em sessão virtual
09 a 19/10/2026	Sessão virtual prevista para a conclusão do julgamento



6 × 2

A favor da imunidade. Edson Fachin, relator, Cristiano Zanin, André Mendonça, Nunes Marques, Luiz Fux e Alexandre de Moraes, este em voto-vista.

Contra. Gilmar Mendes e Flávio Dino.

O relator incorporou ao seu voto a ressalva do ministro Cristiano Zanin, segundo a qual a tese não impede o município de demonstrar, diante das particularidades do caso e mediante adequada instrução, a ocorrência de simulação ou fraude à lei. A divergência, aberta pelo ministro Gilmar Mendes e acompanhada pelo ministro Flávio Dino, sustenta que a ressalva alcança todas as hipóteses do dispositivo e que a restrição prevista no Código Tributário Nacional deve orientar a interpretação da norma constitucional.

Até a proclamação do resultado os votos podem ser alterados, razão pela qual as orientações deste material partem do cenário que a maioria indica, sem tratá-lo como definitivo.

04 | O que muda para holdings e empresas imobiliárias

Confirmada a tese do relator, a sociedade que tenha por objeto a compra, a venda ou a locação de imóveis passa a ter direito à imunidade na integralização, independentemente da composição de sua receita operacional, e a ressalva da atividade preponderante fica restrita às operações de fusão, incorporação, cisão e extinção. A consequência mais visível alcança a **holding patrimonial que recebe imóveis dos sócios para locá-los**, situação em que a receita de aluguéis deixa de ser fundamento para a cobrança do imposto na formação ou no aumento do capital.

01 Holdings patrimoniais

A receita de locação dos imóveis recebidos dos sócios deixa de afastar a imunidade na integralização.

02 Incorporadoras e loteadoras

Os terrenos aportados por sócios ou parceiros para empreendimentos passam a ser recebidos com imunidade.

03 Administradoras de bens próprios

A atividade de compra, venda e locação de imóveis próprios deixa de condicionar a imunidade na formação do capital.

04 Imunidades condicionadas

A imunidade concedida no passado sob condição de verificação futura da receita tende a perder o risco de revisão.

Há reflexos também sobre estruturas já existentes, porque os grupos que separaram a propriedade dos imóveis e a sua locação em sociedades distintas, com o propósito de afastar a receita imobiliária da sociedade proprietária, devem reavaliar a utilidade dessa separação, sobretudo diante dos custos que as operações entre essas sociedades podem passar a ter com o IBS e a CBS a partir de 2027.

A tese preserva, porém, o controle de abusos, uma vez que o município poderá questionar operações artificiais, desde que demonstre simulação ou fraude no caso concreto, o que reforça a importância de que a integralização tenha **propósito documentado** e coerente com a organização patrimonial da família ou do grupo, registrado nos atos societários e no planejamento que os acompanha.

05 | O que não muda: o valor alcançado pela imunidade

O Tema 1.348 trata da atividade da sociedade que recebe o imóvel, e não do valor alcançado pela imunidade. Essa segunda questão foi enfrentada pelo STF em 2020, no **Tema 796**, a partir de cobrança do Município de São João Batista, em Santa Catarina, em caso no qual parte do valor dos imóveis conferidos havia sido destinada a reserva de capital. Prevaleceu o voto do ministro Alexandre de Moraes, e a tese fixada foi a de que a imunidade não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado.

Desde então, muitos municípios passaram a invocar o Tema 796 para exigir o imposto sobre a diferença entre o valor pelo qual o imóvel é integralizado, normalmente o custo histórico declarado no imposto de renda, como autoriza o art. 23 da Lei 9.249/1995, e a avaliação feita pelo próprio município. Essa cobrança não depende da atividade da empresa e **não será resolvida pelo Tema 1.348**.

Em favor do contribuinte, o STJ fixou no Tema 1.113 que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel em condições normais de mercado, que o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade e só pode ser afastado em processo administrativo próprio, nos termos do art. 148 do CTN, e que o município não pode arbitrar previamente a base com fundamento em valor de referência estabelecido unilateralmente. A Lei Complementar 227/2026, por sua vez, redefiniu no art. 38 do CTN o valor venal como o valor de mercado estimado por critérios técnicos que o município deve divulgar, assegurada a avaliação contraditória, o que tende a alterar os termos dessa disputa à medida que cada município regulamentar a matéria.

EXEMPLO · UMA INTEGRALIZAÇÃO, DUAS DISCUSSÕES

Sociedade de locação recebe imóvel declarado pelo sócio por R\$ 1,2 milhão, o município nega a imunidade em razão da atividade e cobra o imposto sobre avaliação própria de R\$ 4 milhões, à alíquota hipotética de 2%.

PARCELA	ITBI	FUNDAMENTO	PERSPECTIVA
Valor integralizado, R\$ 1,2 milhão	R\$ 24 mil	Tema 1.348	Favorável com a conclusão do julgamento, observada eventual modulação

PARCELA	ITBI	FUNDAMENTO	PERSPECTIVA
Diferença de avaliação, R\$ 2,8 milhões	R\$ 56 mil	Tema 796, Tema 1.113 e LC 227/2026	Controvertida, depende do procedimento adotado pelo município e da regulamentação local

VALORES HIPOTÉTICOS, SEM CORREÇÃO MONETÁRIA

06 | Recolhimentos anteriores e modulação de efeitos

Quem recolheu ITBI em integralização de capital porque o município negou a imunidade em razão da atividade imobiliária pode pleitear a restituição, observado o **prazo de cinco anos contado do pagamento**, previsto no art. 168 do CTN. A mesma lógica alcança quem foi autuado ou tem pedido administrativo pendente, situações em que a tese firmada em repercussão geral passa a orientar a decisão do próprio município e dos tribunais.

O ponto sensível é a eventual modulação de efeitos, porque o STF pode limitar a aplicação da tese no tempo e, quando o faz, costuma ressaltar quem já discutia o tema em juízo. Nos Temas 962 e 745, o tribunal preservou as ações ajuizadas até a data de início do julgamento de mérito, que neste caso ocorreu em **3 de outubro de 2025**.

As notícias publicadas até 30 de setembro de 2026 não registram proposta de modulação no Tema 1.348, e há bom argumento contra ela, porque o voto do relator se apoia na interpretação já adotada no Tema 796, julgado em 2020, o que enfraquece a ideia de mudança de jurisprudência que costuma justificar a medida.

PONTO DE ATENÇÃO

Como o marco de eventual modulação não é previsível, a avaliação dos recolhimentos dos últimos cinco anos **não deve aguardar a publicação do acórdão**. Cada caso exige o levantamento das guias, dos atos societários de integralização, das matrículas e da decisão administrativa, e a escolha entre ação de repetição de indébito e mandado de segurança depende do estágio em que a discussão se encontra.

A vinculação da administração tributária aos precedentes do STF e do STJ, introduzida no CTN pela Lei Complementar 236/2026, tende a facilitar o reconhecimento administrativo da tese depois do trânsito em julgado, mas o prazo de noventa dias úteis para o parecer da Fazenda Pública corre a partir do trânsito, e não do encerramento da sessão virtual, razão pela qual não substitui a medida judicial para quem precisa proteger recolhimentos passados.

07 | O prazo de 31 de dezembro de 2026 e o redutor de ajuste

Para quem ainda pretende transferir imóveis a uma holding, a data mais relevante deste ano não é a do julgamento, e sim o encerramento de 2026. A Lei Complementar 214/2025, que regulamentou o IBS e a CBS, criou o **redutor de ajuste**, valor vinculado a cada imóvel do contribuinte do regime regular e abatido da base de cálculo desses tributos na futura alienação, cujas alíquotas são reduzidas em 50% nas operações com imóveis, nos termos do art. 261.

O art. 258 fixa o valor inicial do redutor conforme a situação do imóvel, de modo que, para o imóvel de propriedade do contribuinte em 31 de dezembro de 2026, ele corresponde ao valor de aquisição atualizado ou, **por opção do contribuinte, ao valor de referência**, ao passo que, para o imóvel adquirido de não contribuinte a partir de 1º de janeiro de 2027, ele corresponde ao valor de aquisição. Como a integralização costuma ser feita pelo custo histórico declarado no imposto de renda, a holding que receber o imóvel em 2027 tende a ficar presa a esse valor, sem a opção que existiria se a transferência tivesse sido concluída em 2026.

SITUAÇÃO DO IMÓVEL	VALOR INICIAL DO REDUTOR DE AJUSTE
De propriedade da empresa em 31/12/2026	Valor de aquisição atualizado ou, por opção, valor de referência (LC 214/2025, art. 258, I)
Adquirido de não contribuinte, como o sócio pessoa física, a partir de 01/01/2027	Valor de aquisição, que na integralização corresponde em regra ao custo histórico (art. 258, III)

SIMULAÇÃO DE VENDA FUTURA	BASE TRIBUTÁVEL	IBS E CBS
Redutor pelo valor de referência, R\$ 2,5 milhões	R\$ 500 mil	R\$ 70 mil
Redutor pelo custo histórico, R\$ 500 mil	R\$ 2,5 milhões	R\$ 350 mil
Diferença na mesma venda		R\$ 280 mil

VENDA POR R\$ 3 MILHÕES · ALÍQUOTA HIPOTÉTICA DE 28% REDUZIDA À METADE · SEM ATUALIZAÇÃO DO CUSTO E SEM REDUTOR SOCIAL

Quando o redutor de ajuste for relevante, a discussão sobre o ITBI não deve atrasar o registro, porque a restituição do imposto pode ser buscada depois, ao passo que a opção pelo valor de referência se perde com a virada do ano, de modo que recolher, registrar e discutir em seguida costuma preservar os dois direitos.

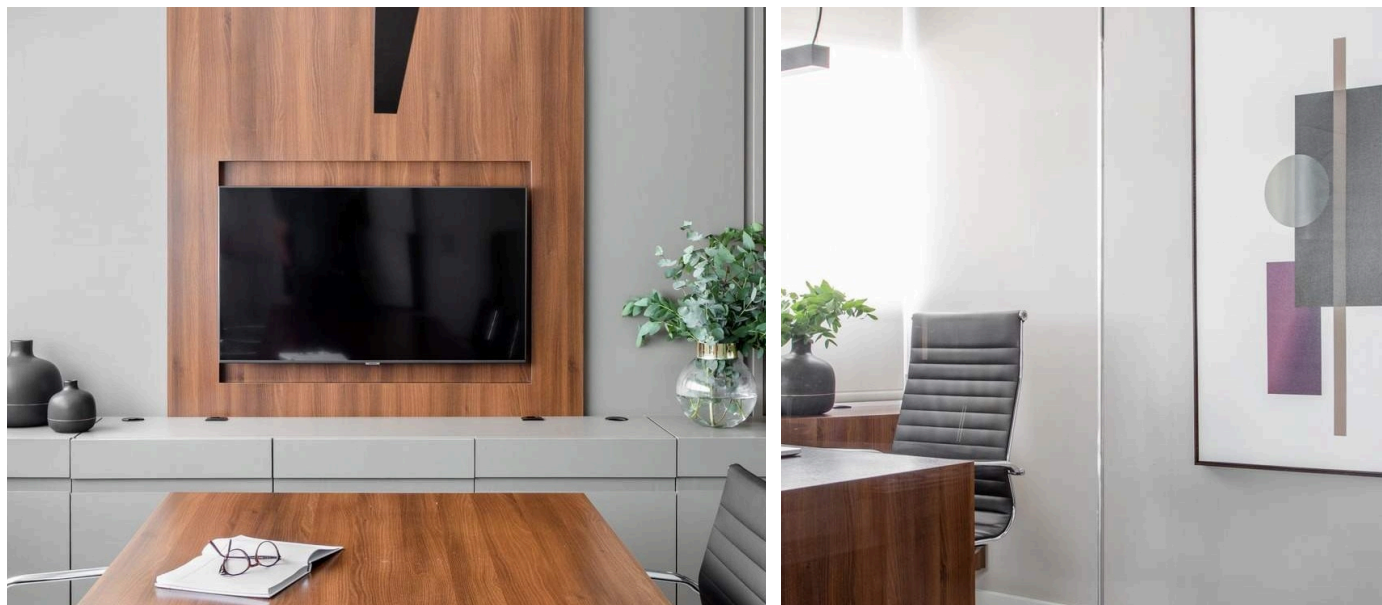
O REGISTRO É QUE TRANSFERE A PROPRIEDADE

A propriedade imobiliária se transfere com o **registro do título no Registro de Imóveis**, nos termos do art. 1.245 do Código Civil, e o arquivamento da alteração contratual na Junta Comercial não basta para que o imóvel seja considerado da empresa. O cronograma deve considerar o requerimento de imunidade na prefeitura, o eventual recolhimento do ITBI e o prazo do cartório, que costuma ser mais longo no fim do ano.

A antecipação, por outro lado, não serve a todos os casos, porque a pessoa física, em regra, não é contribuinte do IBS e da CBS na venda de imóveis e só passa a sê-lo em hipóteses objetivas previstas na lei, como a alienação, no ano anterior, de mais de três imóveis mantidos há menos de cinco anos, ao passo que a holding fora do Simples Nacional é contribuinte do regime regular. Levar para a pessoa jurídica um imóvel que seria vendido de forma ocasional pode criar uma incidência que hoje não existe, de modo que a decisão deve ser tomada **imóvel a imóvel**, a partir do que se pretende fazer com cada bem nos próximos anos e em conjunto com a contabilidade.

08 | Condutas recomendadas por situação

SITUAÇÃO	PONTO DE ATENÇÃO	PROVIDÊNCIA
Ainda vai integralizar imóveis	Redutor de ajuste e registro até 31/12/2026	Decidir imóvel a imóvel, requerer a imunidade e concluir o registro em 2026, recolhendo o imposto se necessário e discutindo a restituição depois
Pedido de imunidade pendente	Calendário do registro	Acompanhar o pedido e avaliar se convém recolher e registrar ainda em 2026
ITBI recolhido nos últimos cinco anos	Prazo do art. 168 do CTN e eventual modulação	Levantar guias e atos societários e definir desde já a medida adequada
Autuação ou cobrança em curso	Fundamento de cada parcela	Separar a parcela exigida pela atividade da exigida sobre a diferença de valor e definir a defesa de cada uma



09 | Como o WCBAdv conduz esse trabalho

O WCBAdv atua como parceiro estratégico de empresas que entendem o Direito como instrumento de crescimento, e conduz projetos de organização patrimonial integrando as áreas de **Societário e Governança Corporativa, Tributário, Gestão Patrimonial, Família e Sucessões e Negócios Imobiliários**. Nas questões tratadas neste material, o trabalho se organiza em quatro frentes, conduzidas em conjunto com a contabilidade da empresa.

01 Diagnóstico patrimonial

Levantamento de cada imóvel, de sua situação registral e fiscal e do destino pretendido, com a estimativa dos custos de transferência e dos efeitos do IBS e da CBS.

02 Estruturação da holding

Contrato social, classes de quotas, regras de administração, de sucessão e de saída de sócios, alinhadas ao planejamento patrimonial da família.

03 Integralização e registro

Alteração contratual, requerimento de imunidade na prefeitura e acompanhamento na Junta Comercial e no Registro de Imóveis, com atenção ao prazo de 31 de dezembro.

04 Revisão do ITBI e defesa

Análise dos recolhimentos dos últimos cinco anos e das cobranças em curso, com definição da medida administrativa ou judicial adequada para cada parcela.



Iago Pereira Covre

SÓCIO · OAB/SC 41.135 · IAGO@WCBADV.COM.BR

Sócio responsável pelas áreas corporativas e de negócios do WCBAdv. LLM em Direito Empresarial pela FGV, especialista em Prática Empresarial Avançada pelo IBMEC e membro consultivo da Comissão de Direito Empresarial da OAB/SC.

APOIO

Dúvidas sobre a situação de cada imóvel, sobre recolhimentos anteriores ou sobre o cronograma de registro até 31 de dezembro podem ser encaminhadas ao escritório pelo telefone (48) 3632-6237 ou pelo e-mail contato@wcbadv.com.br.

10 | Nota de validação

Este material reflete o andamento do RE 1.495.108 e a legislação vigente em 30 de setembro de 2026. O sentido do voto-vista do ministro Alexandre de Moraes foi considerado conforme as informações disponíveis nessa data, e o resultado do julgamento, a redação da tese e eventual modulação de efeitos dependem da proclamação pelo Supremo Tribunal Federal. O escritório acompanha a sessão virtual e atualizará esta análise após a sua conclusão.

Os valores utilizados nos exemplos são hipotéticos e servem apenas para ilustrar o funcionamento das regras. As alíquotas do IBS e da CBS ainda serão fixadas, e a simulação desconsidera a atualização do custo de aquisição e o redutor social, de modo que os números de cada caso dependem de cálculo próprio.

O conteúdo tem natureza técnico-informativa e não constitui orientação para caso concreto, uma vez que a decisão sobre integralizar imóveis, recolher ou discutir o ITBI e optar pelo valor de referência no redutor de ajuste exige a análise individual de cada patrimônio, de sua documentação e dos objetivos da família ou do grupo.

FONTE	REFERÊNCIA
Supremo Tribunal Federal	RE 1.495.108, Tema 1.348 da repercussão geral, relator ministro Edson Fachin. RE 796.376, Tema 796. Modulação nos Temas 962 e 745
Superior Tribunal de Justiça	REsp 1.937.821, Tema 1.113 dos recursos repetitivos
Legislação	Constituição Federal, art. 156, § 2º, I. CTN, arts. 36, 37, 38, 148 e 168. Lei 9.249/1995, art. 23. LC 214/2025, arts. 251, 258 e 261. LC 227/2026. LC 236/2026. Código Civil, art. 1.245

■ ■ ■
WILLEMANN
COVRE
BORGES
A D V O G A D O S

TRANSFORMAMOS INTELIGÊNCIA
JURÍDICA EM ATIVO EMPRESARIAL

wcbadv.com.br