

 **STF • TEMA 1.348**

STF tem maioria favorável para reconhecer a imunidade do ITBI na integralização de Imóveis

RE 1.495.108 — Tema 1.348 da Repercussão Geral — maioria absoluta formada; julgamento pendente de conclusão

Em setembro de 2026 o STF formou maioria no sentido de que transferências de imóveis para integralização de capital em empresa com atividade imobiliária não sofre incidência do ITBI.

A seguir, a controvérsia constitucional, o alcance da imunidade e o estágio atual do julgamento.

1 A Controvérsia Constitucional

O art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal garante que não há ITBI quando o sócio transfere um imóvel para sua empresa, com o objetivo de integralizar o capital social. O mesmo artigo traz uma hipótese de exceção à regra de não incidência, aplicável a empresas do ramo imobiliário. A dúvida era se essa exceção se aplicaria à integralização de capital com imóveis, realizadas em empresas do ramo imobiliário.

Para o STF, a exceção prevista no dispositivo permite cobrar o imposto apenas nos casos de fusão, incorporação, cisão e extinção de empresas do ramo imobiliário. Não se estende, contudo, à integralização de capital com imóveis – situação que segue livre da incidência do ITBI, qualquer que seja a atividade da empresa.

Entendimento majoritário no Tema 1.348

I. A imunidade do ITBI na integralização de capital social (art. 156, § 2º, I, primeira parte, da CF) independe da atividade preponderante da pessoa jurídica adquirente, abrangendo as *holdings* patrimoniais.

II. A imunidade limita-se ao valor do capital social efetivamente integralizado, sendo legítima a incidência do ITBI sobre o valor dos bens que exceder esse limite. (Tema 796 — RE 796.376)

2 Estágio do Julgamento e a Modulação de Efeitos

Embora formada a maioria absoluta, o julgamento não foi concluído: os autos retornam ao Plenário Virtual (sessão de 9 a 19/10/2026) para colheita dos votos pendentes, e assim, ainda teremos a proclamação do resultado e a fixação da tese, que deverá ser aplicada por todo o Poder Judiciário.

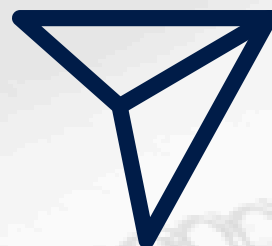
A modulação de efeitos não está em discussão neste momento, porém poderá ser requerida em recurso de embargos de declaração, o que pode restringir a restituição do ITBI já recolhido, observado o prazo de 5 anos do art. 168, I, do CTN.



Nossa equipe está à disposição para avaliar os reflexos desta decisão para a sua empresa.



contato@rivittidias.com.br



Contribuíram para a elaboração deste material:
Hercília Bauer e Mariana Patriota Peres