

# Juíza suspende cobrança de ITBI sobre transferências feitas por imobiliária

31/01/2025

O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) não incide sobre a integralização de capital social, mesmo no caso de empresas que desenvolvem atividades imobiliárias.

Com esse entendimento, a juíza Sheila Draxler Pereira de Souza, da Central de Dívida Ativa da Comarca de Cabo Frio (RJ), em decisão liminar, suspendeu a cobrança do tributo sobre transferências de imóveis feitas por uma imobiliária do município fluminense.

Na ação, a imobiliária pleiteou a emissão de uma certidão de imunidade e o fim da exigência do pagamento do ITBI para a concretização das transferências. A empresa mencionou no pedido a imunidade tributária do artigo 156, parágrafo 2º, inciso I, da Constituição. Além disso, citou o entendimento do Supremo Tribunal Federal no julgamento do [Tema 796](#), em que a corte entendeu que o benefício é incondicional, exceto nos casos de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

## Imunidade ao ITBI

Havendo mais de uma interpretação possível para o dispositivo constitucional mencionado — tema do [Recurso Extraordinário 1.495.108](#), que teve repercussão geral reconhecida ([Tema 1.348](#)) e deve ser julgado neste ano —, a juíza endossou o argumento da empresa.

“O entendimento do STF reconhece a imunidade pleiteada como incondicionada, ou seja, não se sujeitando às ressalvas contidas na segunda parte do dispositivo, a saber: ‘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’”, escreveu a julgadora.

Ela frisou que as ressalvas do texto não se aplicam ao caso da empresa autora da ação. O advogado **Marcus Vinicius Gontijo Alves**, do escritório Micheloni Advogados, representou a imobiliária no processo.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 3000275-20.2024.8.19.0011**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jan-31/juiza-suspende-cobranca-de-itbi-sobre-transferencias-feitas-por-imobiliaria/>

