

# Relator no STF propõe imunidade de ITBI para capital social de imobiliárias

12/10/2025

A imunidade do Imposto de Transferência de Bens Imóveis (ITBI) para transferência de bens e direitos em integralização de capital social é também assegurada para a empresa cuja atividade preponderante seja imobiliária.

A proposta foi feita pelo ministro Luiz Edson Fachin, relator do recurso extraordinário que visa decidir se empresas de compra, venda ou locação de imóveis devem pagar o imposto ao transferir bens e direitos para incorporação em seu capital social.

O julgamento foi iniciado em 3 de outubro, em sessão virtual, e interrompido por pedido de vista do ministro Gilmar Mendes. Trata-se do Tema 1.348 da repercussão geral.

## Imunidade de ITBI

O recurso ataca um acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que validou cobrança de ITBI feita pela prefeitura de Piracicaba (SP) sobre uma administradora de bens que incorporou um imóvel ao seu capital social.

A empresa defende que a tributação só caberia para transmissões de imóveis decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

A imunidade tributária que ela pretende exercer está prevista no artigo 156, parágrafo 2º, inciso I da Constituição, que tem a seguinte redação:

*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.*

## Imunidade não depende da atividade

Para o ministro Edson Fachin, a resolução do tema parte da razão de decidir adotada pelo STF quando **julgou o Tema 796 da repercussão geral**, em 2020.

Na ocasião, ficou definido que a imunidade em relação ao ITBI não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado.

Segundo Fachin, ficou definido o caráter incondicional da imunidade de ITBI: ou seja, ela incide independente da atividade preponderante da sociedade empresária.

“A imunidade na integralização do capital social é incondicionada, isto é, se estende a todas as pessoas jurídicas, uma vez que independe do objeto social do sujeito passivo”, disse.

O ministro ainda acrescentou que a vedação de tributação não é privilégio, mas opção constitucional legítima voltada à proteção da liberdade de atuação das pessoas jurídicas em determinadas áreas econômicas.





## Tese proposta:

*A imunidade tributária do ITBI, prevista no artigo 156, parágrafo 2º, I, na realização do capital social mediante integralização de bens e valores, é incondicionada, portanto, indiferente a atividade preponderantemente imobiliária.*

Até o momento, apenas o ministro Alexandre de Moraes votou com o relator. Cristiano Zanin acompanhou-o com ressalvas. Para ele, a tese não afasta a possibilidade de que os fiscos municipais identifiquem simulação ou fraude à lei com o objetivo de usufruir indevidamente da imunidade tributária.

**Clique [aqui](#) para ler o voto de Edson Fachin**  
**Clique [aqui](#) para ler o voto de Cristiano Zanin**  
**RE 1.495.108**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-out-12/relator-no-stf-propoe-imunidade-de-itbi-para-capital-social-de-imobiliaras/>