

# Isenção do ITBI é garantida se atividade principal de empresa não for imobiliária

A **imunidade tributária** do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis na **integralização de capital social** deve ser garantida quando a empresa não tiver atividade imobiliária preponderante. Além disso, uma autoridade fazendária não pode desconsiderar o valor do bem declarado e exigir tributo sobre valor arbitrado sem instauração de procedimento legal adequado.

Com esse entendimento, o juiz Caio Tristão de Almeida Franco, da Vara Única da Comarca de Turvânia (GO), declarou a imunidade tributária de uma holding patrimonial rural em uma operação de integralização de bens imóveis.

No caso concreto, o grupo, que tem como atividades os cultivos de milho e feijão e a criação de bovinos para corte, contestou judicialmente a incidência do ITBI em uma operação de cisão. O conglomerado pediu à Secretaria de Finanças do município um reconhecimento de imunidade tributária em relação ao ITBI nas operações de integralização de quatro bens imóveis. Na solicitação, a empresa informou ao órgão que o valor de R\$ 2,2 milhões correspondia à soma de todos os imóveis a serem integralizados em seu capital social.

A comissão de avaliação da prefeitura negou parcialmente o requerimento de imunidade, fundamentando a decisão nos termos do artigo 151, IV, do **Código Tributário Nacional**, que dispõe sobre os termos da suspensão da exigibilidade do crédito tributário. Em resposta ao grupo, a comissão ainda apresentou um laudo de avaliação no qual atribuía aos mesmos imóveis o valor de R\$ 47,8 milhões.

Diante do novo montante consideravelmente superior, a prefeitura fracionou a incidência do imposto, isentando apenas o valor de R\$ 267,8 mil, referente à soma do valor dos bens imóveis conforme informado em declarações de Imposto de Renda de um dos representantes da empresa. O valor restante — uma diferença de R\$ 47,6 milhões, segundo a prefeitura — passaria a servir de base de cálculo para o crédito tributário do ITBI a ser lançado sobre a integralização dos imóveis.

Contrária à decisão da prefeitura, a holding pleiteou uma tutela de urgência para suspender preventivamente a exigibilidade do crédito a ser lançado, ressaltando que o **Supremo Tribunal Federal** fixou, no **Tema 796**, a tese de que a imunidade constitucional do ITBI não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social integralizado.

## Imunidade assegurada

O juiz julgou procedente o pedido de imunidade tributária feito pela holding. Ele fundamentou a decisão no artigo 487, inciso I, do **Código de Processo Civil**, que determina ser lícito às partes fixarem preço em função de índices ou parâmetros, desde que suscetíveis de objetiva determinação.

Almeida Franco destacou que o artigo 156, §2º, inciso I, da **Constituição Federal** estabelece que o ITBI não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, exceto se a atividade preponderante da adquirente for a compra e venda, locação ou arrendamento mercantil de bens imóveis.

Além disso, afirmou, a mesma previsão tem respaldo no artigo 36, inciso I do Código Tributário Nacional. O dispositivo assegura a imunidade do ITBI em casos de cisão, desde que esteja ausente a preponderância de atividade imobiliária na sociedade beneficiária da transferência.

## Óbices jurídicos

O entendimento do magistrado é de que a decisão da prefeitura de restringir a imunidade tributária ao valor declarado da operação, exigindo a incidência de ITBI sobre a diferença arbitrada com base em valor de mercado, esbarra em óbices





jurídicos quanto à extensão da regra da imunidade e à metodologia adotada.

Para o juiz, uma vez observada ausência de atividade imobiliária preponderante e integralização ao capital social, a imunidade do imposto é objetiva e alcança toda a operação. A avaliação do magistrado é de que o município promoveu um arbitramento unilateral do valor de mercado dos imóveis, visto que não instaurou procedimento administrativo fiscal prévio.

Ele ressalta que o Superior Tribunal de Justiça fixou, no [Tema Repetitivo 1.113](#), a tese de que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado. Ainda segundo a corte, “o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, somente afastável mediante instauração de procedimento administrativo próprio”.

“Eventual alegação de subavaliação dos bens deveria ter sido formalmente apurada por meio de procedimento administrativo específico, e não presumida por mera divergência com valor venal arbitrado”, escreveu o juiz.

“Assim, diante da prova documental constante nos autos, da atividade efetivamente exercida pela Impetrante e da ausência de procedimento fiscal apto a desconstituir o valor declarado, é de rigor reconhecer a ilegalidade da exigência fiscal impugnada, que extrapola os limites constitucionais da competência tributária municipal”, concluiu.

Atuou no caso o advogado **Frederico Medeiros**, do escritório STG Advogados.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 5538545-32.2025.8.09.0151**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-fev-21/isencao-do-itbi-e-garantida-se-atividade-preponderante-de-empresa-nao-for-imobiliaria-2/>