

# **ITBI no STF: Temas RG nº 796 e nº 1.348**

---

**Valter Lobato**

# Tema RG n° 796

---

## **Questão levada a julgamento**

Qual o alcance da imunidade tributária do ITBI em relação à incorporação de imóveis ao patrimônio de pessoa jurídica, nos casos em que o valor total desses bens excederem o limite do capital social a ser integralizado?

# Norma constitucional em análise

**Art. 156.** Compete aos Municípios instituir impostos sobre: (...)

**II** - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição; (...)

**§ 2º** O imposto previsto no inciso II:

**I** - 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; (...)

## Divergência na Suprema Corte

Quatro dos onze ministros votaram pela **imunidade sobre o valor total dos imóveis**, nos termos do voto do Ministro Relator Marco Aurélio.

Já os sete ministros restantes votaram pela **imunidade restrita ao valor do capital social a ser integralizado**, nos termos do voto do Ministro Alexandre de Moraes

# Voto do Min. Marco Aurélio

Favorável à imunidade sobre o  
valor total dos imóveis  
integralizados

O Ministro entendeu que a norma constitucional que imuniza do ITBI os imóveis utilizados na integralização de capital social tem como finalidade “*facilitar o trânsito jurídico de bens, considerado o ganho social decorrente do desenvolvimento nacional, objetivo fundamental da República*”.

---

# Voto do Min. Alexandre de Moraes

Favorável à imunidade restrita  
à integralização do capital

O Ministro entendeu que “*ainda que o preceito constitucional em apreço tenha por finalidade incentivar a livre iniciativa, estimular o empreendedorismo, promover a capitalização e o desenvolvimento das empresas, não chega ao ponto de imunizar imóvel cuja destinação escapa da finalidade da norma*”.

---

## “*Obiter dictum*” no voto do Min. Alexandre de Moraes

O Ministro asseverou que a norma imunizante se divide em duas partes:

(i) a primeira, relativa à **imunidade na integralização**, que independe da atividade preponderante da sociedade;

(ii) a segunda, relativa à **imunidade na “*transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica*”**, que não deve ser aplicada quando a atividade preponderante da sociedade empresária for “*a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil*”.

## “*Obiter dictum*” no voto do Min. Alexandre de Moraes

### Conclusão:

A exceção relativa à atividade preponderante da PJ ser a compra e venda ou locação de imóveis **se aplica somente para o segundo caso.**

**Logo, mesmo que a PJ atue na compra e venda ou locação de imóveis, haverá direito à imunidade na integralização.**

**Tese fixada:** “*A imunidade em relação ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado.*”

# Tema RG n° 1.348

---

## Questão levada a julgamento

As pessoas jurídicas cuja atividade preponderante é a compra e venda ou locação de bens imóveis estão dispensadas do recolhimento de ITBI na integralização de capital social?

A questão se relaciona diretamente com o Obiter dictum do Min. Alexandre de Moraes no Tema RG nº 796.

## Norma constitucional em análise

"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." (art. 156, II, § 2º, I, CRFB).

## Norma constitucional em análise

"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." (art. 156, II, § 2º, I, CRFB).

## Atual situação do julgamento

**O julgamento ainda não foi finalizado**, mas alguns ministros do STF já se posicionaram:

*(i)* Min. Fachin: Entendeu que o direito à imunidade do ITBI na integralização de bens imóveis é incondicionado. Foi acompanhado pelos Mins. Alexandre de Moraes e Zanin;

*(ii)* Min. Gilmar Mendes: Pediu vista dos autos.

# Muito obrigado!

---

**Valter Lobato**