

ORIENTAÇÃO PREVENTIVA N.º 295/2025

STF DEFINE LIMITES DA IMUNIDADE DO ITBI E AUTORIZA TRIBUTAÇÃO DO VALOR EXCEDENTE

1. INTRODUÇÃO

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), tributo de competência municipal, está disciplinado no **inciso II, do artigo 156, da CF¹**, e incide sobre a transmissão onerosa de bens imóveis ou de direitos reais sobre eles, considera-se uma relevante fonte de receita para os entes, sobretudo em contextos de crescimento urbano e expansão patrimonial.

Dentre as hipóteses constitucionais de não incidência, figura a imunidade tributária na integralização de capital social com bens imóveis, estabelecida no **§ 2º, I, do artigo 156 da CF²**. Entretanto, a aplicação da presente imunidade tem sido objeto de discussões quanto ao seu alcance, em razão da divergência entre o valor do imóvel supera o montante subscrito no capital social.

2. DESENVOLVIMENTO

Neste cenário, o **Supremo Tribunal Federal**, ao julgar o **Recurso Extraordinário n.º 1.487.168/MS (2025)**, reafirmou e detalhou a tese fixada no **Tema n.º 796 da Repercussão Geral (RE 796.376/SC)³**, consolidando o entendimento de que a imunidade do ITBI limita-se ao valor do capital social efetivamente integralizado, sendo tributável qualquer valor excedente.

Segue a ementa do julgado assim dispõe:

¹ **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;

² **Art. 156.** [...]

§ 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;

³ **EMENTA. CONSTITUCIONAL E TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. IMUNIDADE PREVISTA NO ART. 156, § 2º, I DA CONSTITUIÇÃO. APLICABILIDADE ATÉ O LIMITE DO CAPITAL SOCIAL A SER INTEGRALIZADO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO IMPROVIDO.**

1. A Constituição de 1988 imunizou a integralização do capital por meio de bens imóveis, não incidindo o ITBI sobre o valor do bem dado em pagamento do capital subscrito pelo sócio ou acionista da pessoa jurídica (art. 156, § 2º). 2. **A norma não imuniza qualquer incorporação de bens ou direitos ao patrimônio da pessoa jurídica, mas exclusivamente o pagamento, em bens ou direitos, que o sócio faz para integralização do capital social subscrito. Portanto, sobre a diferença de valor dos bens imóveis que superarem o capital subscrito a ser integralizado, incidirá a tributação pelo ITBI.** 3. Recurso Extraordinário a que se nega provimento. Tema 796, inserido na seguinte tese de repercussão geral: **“A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que excedem o limite do capital social a ser integralizado.** [destacamos]



A **imunidade em relação ao 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**. (STF - RE: 1487168 MS, Relator.: FLÁVIO DINO, Data de Julgamento: 19/08/2024, Data de Publicação: PROCESSO ELETRÔNICO DJe-s/n DIVULG 20/08/2024 PUBLIC 21/08/2024) [destacamos]

O Supremo esclareceu que a presente limitação aplica-se independentemente da destinação do valor excedente, seja ele contabilizado como reserva de capital ou destinado a qualquer outra finalidade societária, havendo integralização de capital mediante a transferência de imóveis, a parcela que ultrapassar o valor das quotas subscritas caracteriza fato gerador do ITBI e não se beneficia da imunidade constitucional.

O voto do Ministro Flávio Dino enfatiza:

“[...] o recorrente pretende uma restrição que não foi realizada pela Suprema Corte. Nos autos do RE 796.376/SC, extrai-se que a integralização do capital social ocorreu por incorporação de imóveis e o valor excedente constituiu reserva de capital, justamente para escapar à tributação pelo ITBI.

Nesse contexto, apesar de o acórdão do RE 796.376/SC ter feito referência à constituição da reserva de capital, a tese firmada a ela não se limita. Ou seja, **havendo integralização de capital com a transferência de imóveis, constituindo o valor excedente reserva de capital ou não, incide o ITBI sobre aquilo que exceder o capital a ser integralizado.**” [destacamos]

Em continuidade, o STF rechaçou a tese de utilização do valor histórico do imóvel declarado no Imposto de Renda como base de cálculo do ITBI, assentando que a base de cálculo do ITBI, inclusive na hipótese de incidência sobre o valor excedente à integralização, será **o valor de mercado efetivo do bem**, apurado nos termos da legislação municipal, com respaldo técnico e garantias processuais adequadas.

O Município deve apurar o valor real de mercado do imóvel, com base em critérios objetivos e técnicos como os previstos na ABNT NBR 14.653, a fim de calcular o imposto incidente sobre a parcela não abarcada pela imunidade.

Ressalte-se, a importância da observância ao entendimento fixado na tese fixada no **Tema n.º 1.113 do STJ** tratado na **Orientação Preventiva n.º 274/2025**⁴, segundo a qual apuração do valor de mercado e a incidência do ITBI sobre a diferença não violam o direito do contribuinte, desde que garantido o contraditório e a ampla defesa, mediante procedimento administrativo regularmente instaurado.

⁴ Disponível: <https://gepam.adm.br/ead/orientacao-preventiva-no-274-nova-base-de-calculo-de-itbi-tema-n-1-113-do-stj/>. Acesso em 25/08/2025.



Nesse sentido, a decisão da Suprema Corte traz ainda mais segurança para os Municípios na aplicação da tese do Tema n.º 796 nos casos de integralização de capital social com bens imóveis, caso o valor do bem seja superior ao valor das cotas integralizadas por meio do bem imóvel, sendo lícito ao ente municipal exigir o ITBI sobre o montante excedente.

3. CONCLUSÃO

Diante da decisão proferida no **RE 1.487.168/MS** e da reafirmação da tese do **Tema n.º 796 da Repercussão Geral**, conclui-se que a imunidade tributária do ITBI na integralização de capital social com bens imóveis restringe-se ao valor efetivamente subscrito no capital social, sendo tributável pelo ITBI o valor que exceder esse montante.

No mais, adequada observância da decisão não apenas preserva a legalidade dos lançamentos, mas também fortalece a justiça fiscal e representa importante oportunidade de incremento na arrecadação municipal.

Adamantina/SP, 25 de agosto de 2025.

Beatriz Dantas da Silva

Consultora Responsável pela Elaboração

José Carlos Pacheco de Almeida

Diretor Jurídico Responsável pela Revisão e Aprovação

