

ITBI NA INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM HOLDINGS FAMILIARES APÓS A REFORMA TRIBUTÁRIA: IMUNIDADE, BASE DE CÁLCULO E SEGURANÇA JURÍDICA

João Paulo Cicoti Torreglossa¹; Marina Bonissato Frattari²
Grupo de Pesquisa: Direito Tributário / Planejamento Patrimonial

RESUMO

A constituição de holdings familiares pode envolver a transferência de imóveis da pessoa física para a pessoa jurídica mediante integralização do capital social, operação que suscita relevante controvérsia quanto ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). O presente estudo analisa os limites da imunidade prevista no art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal e os efeitos do cenário normativo e jurisprudencial posterior à reforma tributária sobre a segurança jurídica dessas operações. A pesquisa é qualitativa, bibliográfica e documental, baseada na Constituição Federal, no Código Tributário Nacional, na Lei Complementar nº 227/2026, nos Temas 796 e 1.348 do Supremo Tribunal Federal, no Tema 1.113 do Superior Tribunal de Justiça e em estudos acadêmicos sobre holdings patrimoniais e imunidade tributária. Sustenta-se que o ITBI é elemento relevante do planejamento, mas não permite, isoladamente, afirmar a viabilidade ou inviabilidade de uma holding familiar. O Tema 796 limita a imunidade ao valor destinado à integralização do capital social; a LC nº 227/2026 acrescentou critérios legais para a estimativa do valor venal; e o Tema 1.348, ainda sem julgamento definitivo de mérito na data desta pesquisa, discute se a imunidade da integralização depende da atividade preponderante da pessoa jurídica. Conclui-se que a reforma não extinguiu a utilidade das holdings familiares, mas reforçou a necessidade de análise individualizada da operação, especialmente quanto ao valor integralizado, à atividade da sociedade e à legislação municipal aplicável.

Palavras-chave: ITBI. Holding familiar. Integralização de capital. Imunidade tributária. Reforma tributária.

1 INTRODUÇÃO

A holding familiar é uma estrutura societária utilizada para organizar a titularidade e a administração de patrimônio, podendo integrar estratégias de planejamento patrimonial e sucessório. Quando imóveis pertencentes aos membros da família são transferidos à pessoa jurídica para integralizar o capital social, surge a necessidade de examinar a incidência do ITBI, imposto de competência municipal previsto no art. 156, II, da Constituição Federal. A própria Constituição estabelece, no art. 156, § 2º, I, regra de imunidade para a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital. Essa previsão tornou o ITBI tema recorrente na estruturação de holdings patrimoniais. Jankowski Junior (2023)

¹ Discente do primeiro período do curso de Direito da UEMG Frutal.

² Orientadora. Docente de Direito Tributário na UEMG Frutal. Doutoranda e mestre em Direito pela UNESP – FCHS – Franca. E-mail: marina.frattari@uemg.br.

observa que a não incidência nas operações de integralização se relaciona diretamente ao planejamento tributário e patrimonial, mas deve ser examinada dentro dos limites constitucionais e da atividade econômica desenvolvida pela sociedade. O trabalho originalmente elaborado identificou corretamente a importância dos Temas 796 do STF e 1.113 do STJ, bem como a necessidade de avaliar os efeitos da reforma tributária. Entretanto, reuniu questões distintas - fato gerador, base de cálculo, valor de referência, imunidade e viabilidade econômica da holding - como se todas tivessem sido modificadas pela Emenda Constitucional nº 132/2023. Além disso, a viabilidade global de uma holding familiar não pode ser determinada apenas pelo ITBI, pois depende de elementos societários, sucessórios, patrimoniais e de outros tributos que não integram o recorte deste estudo. Por isso, a pesquisa é reformulada para uma pergunta mais delimitada: quais são os efeitos do atual regime jurídico do ITBI sobre a integralização de imóveis em holdings familiares e em que medida as controvérsias sobre imunidade e base de cálculo afetam a segurança jurídica do planejamento? A expressão 'após a reforma tributária' é utilizada para situar o cenário normativo vigente, especialmente a alteração do Código Tributário Nacional pela Lei Complementar nº 227/2026, sem atribuir à EC nº 132/2023 modificações que ela não promoveu diretamente no regime constitucional da imunidade do ITBI.

2 PROBLEMA DE PESQUISA

Em que medida o regime jurídico do ITBI, considerado o Tema 796 do STF, a alteração do art. 38 do Código Tributário Nacional pela Lei Complementar nº 227/2026 e a controvérsia submetida ao Tema 1.348 do STF, interfere na segurança jurídica da integralização de imóveis em holdings familiares após a reforma tributária?

3 OBJETIVOS

O objetivo geral é analisar os efeitos do atual regime do ITBI sobre a integralização de imóveis em holdings familiares. Especificamente, pretende-se: delimitar a imunidade constitucional na realização de capital; examinar o alcance do Tema 796 do STF; identificar as alterações promovidas pela Lei Complementar nº 227/2026 na definição e estimativa do valor venal; confrontar esse novo cenário com o Tema 1.113 do STJ; verificar o estado atual do Tema 1.348 do STF; e avaliar por que o ITBI deve ser considerado um fator de custo e segurança jurídica, mas não critério isolado para afirmar a viabilidade de uma holding familiar.

4 METODOLOGIA

Adota-se abordagem qualitativa, de caráter exploratório e método dedutivo. A pesquisa é bibliográfica e documental, baseada na Constituição Federal, no Código Tributário Nacional, na Lei Complementar nº 227/2026, nos precedentes qualificados dos Tribunais Superiores e nos trabalhos acadêmicos anexados, com destaque para Jankowski Junior (2023) e Souza e Barcellos (2026). O recorte limita-se ao ITBI incidente ou afastado na transferência de imóveis para integralização do capital social de holdings familiares, não abrangendo uma comparação completa de custos tributários entre pessoa física e pessoa jurídica. A situação do Tema 1.348 é considerada conforme o andamento oficial disponível em setembro de 2026.

5 DISCUSSÃO E RESULTADOS ALCANÇADOS

5.1 ITBI, integralização de capital e holding familiar

O ITBI incide, em regra, sobre transmissões inter vivos e onerosas de bens imóveis e direitos reais imobiliários, nos termos do art. 156, II, da Constituição. A mesma Constituição, contudo, determina que o imposto não incida sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital. A integralização ocorre quando o sócio cumpre sua obrigação de formação do capital mediante a entrega do imóvel à sociedade. Essa operação é frequente em estruturas patrimoniais porque permite concentrar determinados bens na pessoa jurídica. Jankowski Junior (2023) relaciona as holdings patrimoniais à organização patrimonial, ao planejamento tributário e à simplificação sucessória, mas também demonstra que a utilização da imunidade exige atenção aos seus limites e não pode ser confundida com uma autorização genérica para qualquer transferência imobiliária à sociedade. Desse modo, a primeira correção necessária é conceitual: não existe uma 'isenção da holding'. A Constituição prevê imunidade objetiva vinculada à operação de realização do capital, e sua extensão deve ser examinada conforme o valor efetivamente destinado ao capital social e as demais condições constitucionais em discussão.

5.2 O Tema 796 do STF: imunidade limitada ao capital social

No Tema 796, julgado em 2020, o STF fixou a tese de que a imunidade do art. 156, § 2º, I, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado. O

precedente, portanto, não estabeleceu que toda valorização econômica do imóvel seja automaticamente tributável. O ponto decisivo é a destinação societária do valor: a parcela efetivamente utilizada para realizar o capital subscrito encontra-se dentro da imunidade; eventual excedente que não seja destinado à integralização não é abrangido pela tese imunizante. Essa distinção corrige a formulação do trabalho original, que tratava o excedente de forma genérica como 'ágio' e sugeria que a simples diferença entre valor contábil e valor venal produziria ITBI. O Tema 796 é mais específico: seu objeto é a parcela do valor do imóvel que supera o capital social a ser integralizado. Por isso, a análise de uma holding deve começar pela correspondência entre o imóvel transferido e o capital efetivamente subscrito e integralizado, evitando conclusões baseadas apenas na diferença entre avaliações.

5.3 Base de cálculo: Tema 1.113 do STJ e Lei Complementar nº 227/2026

Outra questão é a base de cálculo quando o ITBI for devido. No Tema 1.113, o STJ estabeleceu que a base do imposto corresponde ao valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado; que o valor declarado pelo contribuinte gozava de presunção de correspondência ao mercado, afastável mediante processo administrativo próprio; e que o Município não poderia utilizar unilateralmente um valor de referência previamente fixado como base automática. A Lei Complementar nº 227/2026 acrescentou os §§ 1º a 4º ao art. 38 do CTN e passou a definir valor venal como o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. A norma prevê que a estimativa poderá considerar preços praticados no mercado imobiliário, informações de serviços notariais, registrais e agentes financeiros, localização, tipologia, destinação, padrão, área e outros parâmetros técnicos. Também exige divulgação dos critérios pela administração municipal e assegura ao contribuinte a possibilidade de apresentar avaliação contraditória. A alteração cria um novo ponto de tensão interpretativa com o Tema 1.113, especialmente quanto à forma de estimativa administrativa do valor venal. Entretanto, ela não deve ser confundida com ampliação da hipótese constitucional de incidência. Se determinada parcela da transferência estiver protegida pela imunidade, a discussão sobre base de cálculo somente se torna relevante para a parcela efetivamente tributável. Essa separação entre imunidade e quantificação do imposto é essencial para evitar que a avaliação municipal seja tratada como capaz, por si só, de eliminar a proteção constitucional.

5.4 Atividade preponderante e o Tema 1.348 do STF

A controvérsia mais sensível para holdings imobiliárias está atualmente no Tema 1.348 do STF. Discute-se se a imunidade do ITBI na integralização de capital também alcança pessoa jurídica cuja atividade preponderante seja compra e venda ou locação de imóveis. A questão é relevante porque o texto constitucional contém ressalva relacionada à atividade preponderantemente imobiliária e a interpretação de sua incidência sobre a realização de capital tornou-se objeto de divergência. Os trabalhos anexados revelam posições opostas. Jankowski Junior (2023), ao examinar a legislação e precedentes anteriores, trabalha com a incidência da ressalva da atividade preponderante. Souza e Barcellos (2026), por sua vez, defendem interpretação restritiva da imunidade para holdings imobiliárias e registram a pendência do Tema 1.348. O contraste entre as fontes é útil porque demonstra que não se trata de questão pacificada. a data considerada por esta pesquisa, o STF ainda não concluiu definitivamente o julgamento de mérito do Tema 1.348. Houve votos em sentidos distintos e destaque que retirou o processo do ambiente virtual, com inclusão posterior em pauta presencial. Portanto, não é metodologicamente adequado apresentar como direito definitivamente consolidado nem a imunidade incondicionada para empresas imobiliárias, nem sua exclusão automática. A conclusão juridicamente segura é reconhecer a existência de controvérsia constitucional pendente, com impacto direto sobre a previsibilidade das holdings cuja receita decorre predominantemente de atividades imobiliárias.

6 CONCLUSÃO

A incidência ou imunidade desse imposto pode alterar o custo inicial da transferência de imóveis, mas a decisão de constituir uma holding depende da composição patrimonial, da finalidade da sociedade, da existência de receitas de locação ou venda, da estratégia sucessória, dos custos contábeis e societários e de outros efeitos tributários. Assim, o resultado da pesquisa não é afirmar que a reforma tornou a holding mais ou menos vantajosa em termos absolutos. O que as fontes permitem sustentar é que o ITBI se tornou um ponto que exige análise técnica mais cuidadosa. O Tema 796 delimita o valor protegido pela imunidade; a LC nº 227/2026 altera o ambiente normativo da base de cálculo; e o Tema 1.348 mantém aberta questão decisiva para sociedades de atividade imobiliária preponderante. A consequência prática é uma exigência maior de planejamento prévio. Antes da integralização, devem ser identificados o valor destinado ao capital social, a destinação societária de eventual excedente, a atividade efetivamente

desenvolvida pela pessoa jurídica e a disciplina municipal do ITBI. Isso não constitui garantia de imunidade, mas permite que a operação seja estruturada a partir das normas e dos riscos efetivamente existentes, e não da premissa simplificadora de que toda transferência de imóvel para holding é imune.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Código Tributário Nacional. Brasília, DF: Presidência da República, 1966.

BRASIL. Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026. Institui o Comitê Gestor do IBS, estabelece normas gerais e altera o Código Tributário Nacional, entre outras providências. Brasília, DF, 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Tema Repetitivo 1.113. REsp nº 1.937.821/SP. Primeira Seção. Rel. Min. Gurgel de Faria. Julgado em 24 fev. 2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Tema 796 da repercussão geral. RE nº 796.376/SC. Tribunal Pleno. Red. p/ acórdão Min. Alexandre de Moraes. Julgado em 5 ago. 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Tema 1.348 da repercussão geral. RE nº 1.495.108/SP. Alcance da imunidade do ITBI na integralização de capital quando a atividade preponderante é imobiliária. Andamento processual consultado em set. 2026.

JANKOWSKI JUNIOR, Romeu José. Incidência do ITBI na integralização de capital social subscrito em holding patrimonial. 2023. 97 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Universidade Católica de Brasília, Brasília, 2023.

SOUZA, Tainara; BARCELLOS, Alessandra. A ressalva constitucional à imunidade do ITBI nas integralizações de capital social: análise do Tema 1.348 do STF sob a perspectiva das holdings imobiliárias. Revista Acadêmica Lusofonia, 2026.