

IMUNIDADE DO ITBI NA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL: LIMITES, PROVA TÉCNICA E DEVIDO PROCESSO NO ARBITRAMENTO DO VALOR EXCEDENTE**ITBI EXEMPTION IN CAPITAL CONTRIBUTIONS: LIMITS, TECHNICAL EVIDENCE AND DUE PROCESS IN THE ARBITRATION OF THE EXCESS VALUE****EXENCIÓN ITBI EN LAS APORTACIONES DE CAPITAL: LÍMITES, PRUEBAS TÉCNICAS Y DEBIDO PROCESO EN EL ARBITRAJE DEL VALOR EXCEDENTE**

10.56238/revgeov16n5-169

Celio Feu

Especialização em MBA em Direito Tributário, Especializado em Direito Tributário Municipal, Especializado em Licitações e contratos administrativos
Instituição: Fundação Getúlio Vargas, Universidade de Araraquara, Universidade Pitágoras Unopar Anhanguera
E-mail: celio@feuadvogados.com.br

RESUMO

O artigo examina a imunidade do ITBI nas operações de integralização de capital, com ênfase nos seus limites objetivos, na definição e mensuração do “valor excedente” e nas garantias do devido processo no arbitramento da base de cálculo. Adota-se abordagem dogmático-analítica a partir da Constituição (art. 156, § 2º, I), das normas gerais do CTN (em especial o art. 148) e da jurisprudência recente dos tribunais superiores (Tema 796 do STF; decisões sobre atividade preponderante; e precedentes quanto à presunção relativa do valor declarado e à suficiência da motivação técnica). Defende-se que a imunidade é estritamente limitada ao montante efetivamente destinado à realização do capital social; que a incidência sobre eventual diferença depende de avaliação idônea do valor de mercado na data do ato; e que o arbitramento é providência excepcional, condicionada a motivação específica e contraditório substancial. Propõe-se, ao final, um roteiro interpretativo-probatório para Administração e contribuintes, voltado a reduzir litigiosidade e a promover decisões replicáveis e tecnicamente verificáveis.

Palavras-chave: ITBI. Imunidade Tributária. Integralização de Capital. Valor Excedente. Devido Processo Legal. Jurisprudência do STF.

ABSTRACT

The article examines the immunity of the Tax on the Transfer of Real Estate (ITBI) in capital-contribution transactions, with particular emphasis on its objective limits, the definition and measurement of the “excess value,” and the due-process safeguards involved in determining the taxable base through official appraisal. A dogmatic-analytical approach is adopted, grounded in the Constitution (art. 156, §2, I), the general rules of the National Tax Code (especially art. 148), and recent case law from the higher courts (STF Theme 796; decisions on predominant activity; and precedents concerning the rebuttable presumption of the declared value and the requirement of adequate technical reasoning). The article argues that immunity is strictly limited to the amount effectively allocated to the formation of the company’s capital; that taxation of any excess depends on a reliable assessment



of fair market value at the date of the transaction; and that official appraisal is an exceptional measure, contingent on specific justification and meaningful adversarial participation. It concludes by proposing an interpretive and evidentiary framework for tax authorities and taxpayers aimed at reducing litigation and promoting replicable, technically verifiable decisions.

Keywords: ITBI. Tax Immunity. Capital Contribution. Excess Value. Due Process of Law. Brazilian Supreme Court Case Law.

RESUMEN

Este artículo examina la exención del ITBI (Impuesto sobre la Transmisión de Bienes Inmuebles) en las operaciones de aportación de capital, haciendo hincapié en sus límites objetivos, la definición y medición del «exceso de valor» y las garantías procesales en el arbitraje de la base imponible. Se adopta un enfoque dogmático-analítico, fundamentado en la Constitución (artículo 156, § 2, I), las normas generales del CTN (especialmente el artículo 148) y la jurisprudencia reciente de los tribunales superiores (caso 796 del Tribunal Supremo; decisiones sobre la actividad predominante; y precedentes sobre la presunción relativa del valor declarado y la suficiencia de la justificación técnica). Se argumenta que la exención se limita estrictamente al importe efectivamente destinado a la realización del capital social; que la aplicación del impuesto a cualquier diferencia depende de una correcta valoración del valor de mercado en la fecha de la operación; y que el arbitraje es una medida excepcional, condicionada a una justificación específica y a un procedimiento contencioso sustancial. Finalmente, se propone una hoja de ruta interpretativa y probatoria para la Administración y los contribuyentes, con el objetivo de reducir los litigios y promover decisiones replicables y técnicamente verificables.

Palabras clave: Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Inmuebles (ITBI). Inmunidad Fiscal. Incremento de Capital. Exceso de Valor. Debido Proceso Legal. Jurisprudencia del Tribunal Supremo.



1 INTRODUÇÃO

A imunidade do ITBI na conferência de bens imóveis para integralização de capital ocupa lugar singular no constitucionalismo tributário brasileiro. De um lado, preserva a neutralidade alocativa das reorganizações societárias; de outro, respeita a autonomia financeira municipal. O ponto de fricção jurídico emerge quando o valor de mercado do imóvel, na data do ato societário, supera o montante efetivamente vertido ao capital social, situação em que, preservado o núcleo imune, cogita-se a tributação da diferença.

A solução não se cria de leituras literalistas. Impõe-se interpretação sistemática que conjugue a finalidade constitucional da imunidade, as balizas do CTN para lançamento e arbitramento e os standards jurisprudenciais sobre base de cálculo e ônus argumentativo da Administração. O Superior Tribunal de Justiça tem rechaçado exigências ancoradas em “valores de referência” ou “plantas genéricas” desacompanhados de prova técnica do caso concreto, reafirmando a presunção relativa do valor declarado e a centralidade do valor de mercado na data do ato. No Supremo Tribunal Federal, a tese do Tema 796 limita a desoneração ao capital efetivamente integralizado, ao passo que segue em apreciação a (in)condicionalidade quanto à atividade preponderante, sem prejuízo do limite objetivo já fixado.

Nesse contexto, a categoria do “valor excedente” é menos um problema de tipicidade tributária e mais um problema de técnica de avaliação e de devido processo: Método adequado, data de referência, comparáveis, ajustes e motivação. Sem esses elementos, o que deveria ser mecanismo de neutralidade transforma-se em fonte de litigiosidade, com invalidações por vício de motivação ou violação ao art. 148 do CTN. O presente trabalho, portanto, sistematiza critérios normativos e probatórios e propõe um roteiro operacional para decisões administrativas e estratégias defensivas coerentes com a legalidade estrita e a segurança jurídica.

2 MARCO CONSTITUCIONAL E INFRACONSTITUCIONAL DO ITBI NAS INTEGRALIZAÇÕES

A Constituição da República atribui aos Municípios a competência para instituir o ITBI e, simultaneamente, restringe seu alcance ao reconhecer hipóteses de imunidade em situações que, embora envolvam transferência de propriedade imobiliária, não devem ser tratadas como fatos econômicos tributáveis em sentido próprio. Entre essas hipóteses está a transmissão de bens para integralização de capital social. A ratio é inequívoca: evitar que o tributo desincentive a formação de capital produtivo e a organização eficiente de estruturas societárias. Essa finalidade não autoriza, contudo, ampliar a imunidade para além do necessário, sob pena de criar assimetrias em detrimento da arrecadação municipal.



No plano infraconstitucional, o CTN provê o arcabouço que disciplina lançamento, base de cálculo e procedimento. Dispositivos sobre competência, sujeição ativa e arbitramento fomentam um equilíbrio entre o dever de tributar e o dever de motivar, exigindo que a Administração demonstre, com base em critérios verificáveis, quando o valor declarado não reflete o valor de mercado. É precisamente essa calibragem, entre imunidade constitucional e técnica de apuração que condiciona a validade das exações sobre o alegado valor excedente.

A leitura sistemática requer distinguir níveis normativos: A Constituição, que define o campo protegido; a legislação municipal, que institui o tributo e regula procedimentos; e as normas gerais do CTN, que impõem padrões mínimos de motivação e contraditório. A ausência de coerência entre esses níveis produz invalidades, especialmente quando se substitui a avaliação concreta por parâmetros padronizados que prescindem do caso específico. A coerência vertical das normas é, portanto, requisito de juridicidade e não mero ideal.

A finalidade de neutralidade recomenda interpretar a imunidade de modo a evitar a tributação de rearranjos patrimoniais que não implicam acréscimo líquido na esfera do adquirente além do capital realizado. Daí não decorre, contudo, que qualquer diferença entre o valor de mercado do imóvel e a quantia destinada ao capital seja, automaticamente, imune. Pelo contrário, a hipótese de tributação do excedente é compatível com a Constituição, desde que demonstrada de modo tecnicamente responsável, em procedimento regular que observe contraditório e ampla defesa.

A própria experiência comparada sugere cautela com presunções de valores de referência aplicadas de forma automática, porque elas podem resultar em distorções quando descoladas das características do imóvel, de seu entorno e da data da operação. Essa cautela não elimina a possibilidade de parâmetros auxiliares. Apenas reafirma que o núcleo decisório precisa estar ancorado em prova técnica idônea. Em suma, o marco constitucional e infraconstitucional oferece o esqueleto do sistema, mas é a musculatura procedimental que dá legitimidade à incidência sobre o excedente.

3 COMPETÊNCIA TRIBUTÁRIA E CAPACIDADE ATIVA

Competência tributária e capacidade tributária ativa são categorias próximas, mas distintas. A primeira identifica o poder normativo originário para criar tributos, nos termos da Constituição. A segunda refere-se à aptidão para lançar, fiscalizar e cobrar, decorrente da lei e do vínculo territorial com o fato gerador. No ITBI, a competência é municipal, e o sujeito ativo é o Município da situação do bem. Essa distinção, embora elementar, tem consequências diretas sobre a validade dos atos administrativos e a delimitação do foro adequado para impugnações.

A legitimidade da exigência pressupõe que o Município disponha de lei instituidora do ITBI e de normas procedimentais que respeitem as balizas do CTN. Não basta alegar interesse fiscal. É necessário observar o devido processo, garantir o acesso do contribuinte às bases técnicas que lastreiam



a avaliação e permitir-lhe contestar métodos, amostras e ajustes. Na ausência dessas garantias, a exigência padece de vício de motivação, que compromete o próprio lançamento.

Outra consequência prática da distinção entre competência e capacidade ativa está em operações complexas, como integralizações envolvendo bens situados em diferentes localidades ou sociedades com sede diversa. A regra da situação do bem (*lex rei sitae*) simplifica, mas não elimina conflitos de atribuição, especialmente quando há atos societários em cadeia. Nesses cenários, a coordenação entre entes evita dupla exigência sobre a mesma diferença de valor, o que violaria a não cumulatividade material do sistema.

A jurisprudência tem, em geral, rechaçado tentativas de deslocar a competência por arranjos formais ou por leitura extensiva de normas municipais que pretendam tributar fatos ocorridos fora de seu território. A observância estrita do critério espacial é condição para a validade do lançamento e para a previsibilidade dos custos de transação. Ao contribuinte, não se pode impor o ônus de navegar em ambiguidade normativa fabricada.

Por fim, é crucial notar que a capacidade ativa não autoriza o Município a criar, por via administrativa, novas bases de cálculo ou presunções absolutas de valor. A avaliação é instrumento para estimar a grandeza definida em lei, o valor de mercado, e não para substituir o conceito legal por artificiais “valores venais” desvinculados do caso concreto. Quando a Administração confunde instrumento com finalidade, viola-se a legalidade estrita que rege o sistema tributário.

4 O VALOR EXCEDENTE E A BASE DE CÁLCULO

O conceito de “valor excedente” surge quando, em uma integralização, o valor de mercado do imóvel, na data da operação, supera a parcela efetivamente destinada à formação do capital social. Nessa hipótese, preservada a imunidade quanto ao capital integralizado, admite-se a incidência do ITBI sobre a diferença. O ponto sensível, entretanto, não é a lógica jurídica do recorte, mas a aferição técnica do valor de mercado em condições de confiabilidade e auditabilidade.

A literatura de avaliação imobiliária aponta três grandes métodos, comparativo, de custo e de renda, com preferência prática pelo comparativo quando há amostras de transações similares recentes e documentadas. A escolha do método não é livre. Deve ser justificada em razão das características do imóvel, da disponibilidade de dados e do objetivo da avaliação. Ajustes por liquidez, estado de conservação, localização e vocação de uso precisam ser explicitados, sob pena de transformar estimativas em arbitrariedade.

A data de referência é outro elemento decisivo. O valor de mercado deve retratar a realidade na data do ato societário de integralização, e não projeções futuras ou dados pretéritos desconectados. Variações conjunturais, ciclos de preço, mudanças regulatórias, obras de infraestrutura, podem



impactar significativamente o valor. Laudos que não ancoram temporalmente os comparáveis incorrem em erro de especificação e minam a confiabilidade do resultado.

Em termos documentais, espera-se que o laudo identifique a origem dos dados, descreva a metodologia, apresente planilhas de ajustes e disponibilize evidências verificáveis (matrícula, vistorias, fotografias, memorial descritivo). Relatórios conformes a boas práticas técnicas, como as diretrizes da ABNT aplicáveis, não são meros formalismos. São garantias de transparência que permitem o contraditório substancial. A Administração, ao confrontar o valor declarado, deve produzir algo equivalente em qualidade técnica.

Não se recomenda o uso de “valores de referência” ou “plantas genéricas” como substitutos do valor de mercado do caso concreto. Podem servir como balizadores iniciais, mas não como prova bastante para desconstituir a presunção relativa de veracidade do valor declarado. Quando a diferença detectada é marginal e explicada por fatores metodológicos, a exigência sobre o alegado excedente tende a ser insustentável. Quando é substancial e tecnicamente demonstrada, fortalece-se a legitimidade da tributação.

5 DEVIDO PROCESSO E ARBITRAMENTO

A Primeira Seção do STJ, no Tema 1.113¹ (REsp 1.937.821/SP, repetitivo), fixou que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não se vinculando ao valor venal do IPTU, que, inclusive, não pode funcionar como piso de tributação. Reafirmou-se que o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de veracidade e só pode ser afastado mediante regular processo administrativo, com fundamento técnico e observância do art. 148 do CTN.

O Tribunal também vedou o arbitramento prévio da base do ITBI com base em “valor de referência” unilateralmente estabelecido pelo Município, por inverter o ônus probatório e desconsiderar as peculiaridades do bem e do negócio jurídico. Em consequência, o lançamento do ITBI deve refletir avaliação individualizada do imóvel e apenas pode ser revisto pelo fisco com motivação específica e contraditório, não sendo legítimo o uso de tabelas genéricas como parâmetro mínimo de exação.

A expressão “valor de referência” unilateralmente estabelecido pelo Município significa, tecnicamente, a vedação de substituir o valor de mercado do caso concreto por tabelas genéricas ou “plantas” tomadas como piso automático de tributação. Não importa negar ao ente municipal a possibilidade de atribuir valor de mercado, mas impedir que o faça por parâmetros padronizados e sem lastro técnico individualizado.

¹ <https://processo.stj.jus.br>. Acesso em 14/11/2025.



Esses referenciais podem, quando muito, servir como balizadores iniciais, jamais como prova bastante para afastar a presunção relativa do valor declarado. O núcleo decisório deve estar ancorado em avaliação idônea, com método e comparáveis explicitados.

Concluída a apuração do valor de mercado, impõe-se a abertura de procedimento regular, com notificação do contribuinte, franqueamento de acesso às provas e oportunidade de manifestação técnica (inclusive perícia), em observância ao contraditório e à ampla defesa.

O arbitramento é técnica excepcional prevista no CTN para estimar grandezas quando a apuração direta se mostra inviável ou quando o contribuinte omite ou presta informações inidôneas. No contexto do ITBI, seu emprego pressupõe a demonstração de que o valor declarado não reflete o valor de mercado, com indicação clara dos vícios identificados e da metodologia substitutiva. Não se trata de autorização para impor, de ofício, valores padronizados, mas de mecanismo para reconstruir, com critérios técnicos, a base de cálculo legal.

O devido processo administrativo tributário exige que a Administração notifique o contribuinte, franquee acesso aos elementos de prova e oportunize manifestação técnica, inclusive com possibilidade de perícia independente. A motivação deve ser específica, enfrentando os argumentos do laudo do contribuinte e explicando por que os comparáveis eleitos não são idôneos ou por que os ajustes propostos são inadequados. A ausência de motivação densa reduz a decisão a um enunciado de autoridade, incompatível com a legalidade.

Do ponto de vista do contribuinte, a estratégia probatória não pode restringir-se a apresentar um número. É necessário evidenciar a coerência entre método, dados e conclusões, bem como a sensibilidade do resultado a variações razoáveis de parâmetros. Quando o laudo explicita intervalos de confiança e demonstra robustez, aumenta-se a deferência institucional a seu conteúdo e, por consequência, a dificuldade de superação por simples tabelas administrativas.

Na perspectiva municipal, o arbitramento responsável também exige governança informacional. Bases de dados de transações comparáveis, georreferenciadas e atualizadas, reduzem o custo e o risco de avaliações inconsistentes. A padronização de relatórios técnicos, com checklists mínimos, não suprime a análise do caso concreto, mas cria um piso de qualidade que favorece decisões replicáveis e defensáveis em juízo.

Por derradeiro, o controle jurisdicional de decisões lastreadas em lançamento por arbitramento revela-se, em regra, deferente quando verificadas a integridade procedimental e a coerência técnico-probatória; em contraste, mostra-se naturalmente mais severo diante de decisões lacônicas ou fundadas em presunções absolutas (*iuris et de iure*). Tal orientação fomenta a prolação de decisões administrativas densamente motivadas, reduz a litigiosidade e robustece a legitimidade da exação quando juridicamente devida.



6 JURISPRUDÊNCIA APLICADA

A jurisprudência constitucional firmou entendimento de que a imunidade do ITBI em integralizações alcança a parcela do valor do bem efetivamente destinada à realização do capital social, admitindo-se a incidência sobre o excedente. Essa orientação confere previsibilidade ao recorte, mas não elimina a necessidade de apurar, com rigor metodológico, o valor de mercado na data do ato. A imunidade, portanto, não imuniza “valores” por presunção. Protege uma finalidade, a capitalização, até o limite de sua concretização econômica.

No Superior Tribunal de Justiça, consolidou-se que o valor declarado goza de presunção relativa de veracidade, que somente pode ser afastada por procedimento regular, com motivação técnica suficiente. Ao reafirmar que a base de cálculo é o valor de mercado e não um valor venal arbitrário, a Corte impôs à Administração o ônus de demonstrar, com dados e método, porque o valor declarado pelo contribuinte é inidôneo. A consequência prática é a rejeição de lançamentos baseados exclusivamente em plantas genéricas ou em coeficientes descontextualizados.

Permanece em debate, na Suprema Corte, a extensão da ressalva atinente à atividade preponderante da pessoa jurídica adquirente, especialmente quanto à sua influência sobre a integralização. A controvérsia interessa porque, se a imunidade fosse incondicionada nesse caso, diminuir-se-iam os espaços de discussão sobre a atividade realizada pela empresa. Se condicionada, reforça-se a necessidade de aferição concreta da atividade exercida. Enquanto não houver definição plena, recomenda-se prudência argumentativa e decisões fundamentadas em elementos probatórios robustos.

Outra linha jurisprudencial relevante trata da motivação do arbitramento. Tribunais locais têm anulado exigências quando detectam ausência de enfrentamento de argumentos técnicos pela administração tributária, inadequação do método aplicado ou descompasso entre os dados utilizados e a data do ato societário. Esses julgados, embora não vinculantes em todo o território, indicam convergência quanto ao padrão de racionalidade esperado das decisões administrativas no tema.

Em síntese, os precedentes convergem em três pontos: a) a imunidade recai sobre o capital efetivamente realizado; b) o valor de mercado, na data do ato, é a régua de mensuração; e c) a superação do valor declarado depende de motivação técnica em processo regular. Essa tríade fornece um guia seguro para decisões administrativas e para a formulação de estratégias defensivas em juízo, reduzindo a incerteza e promovendo a estabilidade das relações jurídico-tributárias.

7 ROTEIRO INTERPRETATIVO E PROBATÓRIO PARA CASOS CONCRETOS

Em operações de integralização, a primeira providência é definir, no ato societário, o montante exato do capital a ser realizado com o imóvel e discriminar, de forma transparente, eventuais reservas ou ajustes. Essa separação contábil não apenas atende à boa governança, mas também facilita a



identificação, se houver, do suposto “excedente” tributável. Quanto mais precisa a documentação societária, menor a margem para controvérsia sobre a finalidade da transmissão.

A segunda etapa consiste na avaliação técnica do imóvel na data do ato. Recomenda-se a elaboração de laudo por profissional qualificado, com indicação do método escolhido, justificativa de sua adequação ao caso e apresentação dos comparáveis utilizados, com os respectivos ajustes. A robustez documental, como fotos, vistorias, certidões, memorial descritivo e trilha de dados, é determinante para sustentar a veracidade do valor de mercado e para inibir arbitramentos frágeis.

Na perspectiva do contribuinte, é prudente antecipar possíveis questionamentos administrativos. Isso envolve demonstrar, no próprio laudo, análises de sensibilidade, explicitar limites de confiança e tratar, preventivamente, de variáveis que costumam suscitar dúvidas, como benfeitorias recentes, vocação de uso e impactos de obras públicas no entorno. A transparência metodológica funciona como barreira técnica contra decisões genéricas.

Do lado da Administração, a instauração de processo² com motivação inicial clara, apontando precisamente as inconsistências do valor declarado, orienta a instrução probatória e evita que a disputa se transforme em uma busca indiscriminada por um número “mais alto”. A construção de bases municipais de dados transacionais confiáveis, com registros auditáveis, melhora a qualidade dos laudos oficiais e reduz a dependência de parâmetros genéricos.

Por fim, a decisão administrativa deve enfrentar todos os argumentos relevantes trazidos pela defesa, indicar a razão técnica para aceitar ou rejeitar comparáveis, justificar ajustes e declarar, explicitamente, a data de referência do valor. Esse padrão decisório, além de juridicamente exigível, promove deferência judicial e desestimula litígios temerários. Quando as partes operam com esse horizonte de qualidade, a tributação de eventual excedente torna-se exceção legitimamente fundamentada, e não regra automática.

8 ALCANCE DA IMUNIDADE NA LINHA DO TEMPO

A delimitação do alcance da imunidade tributária do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nas hipóteses de integralização de capital social foi submetida ao crivo do Supremo Tribunal Federal (STF), cuja moldura interpretativa contemporânea remonta a agosto de 2020. O *leading case* é o RE 796.376/SC³ (Tema 796 da repercussão geral), por meio do qual se firmou a tese de que a Constituição Federal de 1988 (art. 156, § 2º, I) confere imunidade ao ITBI nas operações de integralização do capital social mediante transferência de imóveis, afastando a incidência do tributo até o limite do capital subscrito e efetivamente integralizado pelo sócio ou acionista.

² https://cnm.org.br/comunicacao/noticias/cnm-e-ctat-publicam-nota-tecnica-para-orientar-municipios-sobre-cobranca-de-itbi-em-integralizacao-de-capital?utm_source=chatgpt.com.

³ <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=4529914>. Acesso em 14/11/2025.

Importa frisar, todavia, que tal imunidade não se projeta sobre toda e qualquer incorporação de bens ou direitos ao patrimônio da pessoa jurídica. A proteção constitucional circunscreve-se ao aporte específico destinado à integralização do capital subscrito. Desse modo, a parcela do valor do imóvel que exceder o montante a integralizar permanece sujeita à tributação pelo ITBI. Ao julgar o referido recurso extraordinário, o STF negou provimento e fixou a tese de repercussão geral segundo a qual a imunidade não alcança o valor dos bens que ultrapassa o limite do capital social a ser integralizado (Tema 796).

Em abril de 2023, ao apreciar a Reclamação 57.836/SP⁴, a Corte reafirmou que a imunidade alcança apenas o montante integralizado, destacando que: (i) a decisão reclamada não negava a existência de imunidade de caráter limitado, tal como reconhecida no Tema 796; (ii) a base de cálculo fundada no valor venal atribuído pelo Município permanece regular, sendo a definição do valor venal competência municipal, admitida revisão judicial a requerimento do interessado. E (iii) o conteúdo do julgado não se confundia com o suporte fático do Tema 796.

No que tange ao RE 1.495.108/SP⁵ (protocolo em maio de 2024), discute-se se a imunidade do ITBI nas transferências de bens ou direitos destinados à integralização do capital social possui caráter incondicionado quanto à atividade preponderante do adquirente, isto é, se subsiste ainda que a pessoa jurídica se dedique à compra e venda de bens ou direitos, à locação de imóveis ou ao arrendamento mercantil. O debate ocorre sem prejuízo do limite objetivo fixado no Tema 796, segundo o qual a desoneração alcança apenas o montante correspondente ao capital a ser integralizado. Embora o julgamento ainda não tenha sido concluído, registra-se, até o momento, placar de 3–0 em favor dos contribuintes quanto ao caráter incondicionado da imunidade em relação à atividade da empresa, não estando em discussão o tratamento do valor excedente.

Mais recentemente, em abril de 2025, a Primeira Turma do STF, ao decidir o RE 1.487.168/MS, reafirmou que a incidência do ITBI sobre o valor excedente (isto é, a diferença entre o valor de mercado do bem e o montante efetivamente utilizado na integralização do capital) independe de registro contábil específico em “reserva de capital”. Em outras palavras, a ausência de contabilização formal do excedente não desnatura sua tributação: Se o valor de mercado superar o utilizado para integralizar o capital, a diferença constitui base legítima do imposto, preservada a parcela imune correspondente à efetiva realização de capital.

Diante desse panorama, mostra-se incontroverso que a imunidade do ITBI, nas operações de integralização de capital, atinge exclusivamente o limite do capital integralizado. Há, todavia, um aspecto prático que merece destaque e que pode levar o Judiciário a afastar a pretensão fazendária de tributar o excedente: A aferição do valor do imóvel “em condições normais de mercado” deve observar

⁴ <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=6565722>. Acesso em 14/11/2025.

⁵ <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=6929423>. Acesso em 14/11/2025.

os requisitos do art. 148 do CTN. Assim, se a Administração municipal não observar os pressupostos legais do lançamento por arbitramento (motivação, critérios técnicos idôneos, respeito ao contraditório e à ampla defesa, entre outros), abre-se espaço para o controle jurisdicional e para o não reconhecimento da exação quanto ao excedente. Por outro lado, quando os comandos legais do arbitramento são corretamente seguidos, inexistente norma jurídica capaz de afastar a exigência do ITBI sobre a parcela que excede o capital efetivamente integralizado.

Síntese: (i) a imunidade do ITBI na integralização de capital é objetivamente limitada ao valor integralizado (Tema 796); (ii) a atividade preponderante do adquirente, no contexto específico da integralização, encontra-se sob reexame no RE 1.495.108, com tendência favorável aos contribuintes, sem afetar o limite quantitativo da imunidade; e (iii) a tributação do excedente depende de avaliação regular do valor de mercado, em conformidade com o art. 148 do CTN, sob pena de invalidação do lançamento.

9 CONCLUSÃO

Conclui-se que a imunidade do ITBI nas integralizações é quantitativamente limitada ao capital efetivamente realizado, segundo a moldura constitucional e a tese firmada no Tema 796 e por conseguinte, eventual parcela que exceda esse limite compõe base legítima de incidência, desde que apurada por avaliação tecnicamente responsável na data do ato e instruída com motivação específica.

A jurisprudência recente reforça esse desenho: a Primeira Turma do STF assentou que a tributação do excedente independe de seu registro formal em “reserva de capital”, ao passo que a superação do valor declarado exige procedimento regular e demonstração técnica, não bastando “valores de referência” padronizados.

O arbitramento previsto no art. 148 do CTN permanece excepcional e vinculado a critérios verificáveis, com acesso do contribuinte às bases, possibilidade de perícia e enfrentamento dos argumentos apresentados. Nesse arranjo, a estabilidade do sistema depende da tríade formada pela delimitação estrita do núcleo imune, pela aferição confiável do valor de mercado e pela integridade procedimental do lançamento. Quando tais vetores são observados, a incidência sobre o excedente deixa de ser automatismo arrecadatório para se afirmar como expressão de juridicidade material e formal.



REFERÊNCIAS

Confederação Nacional dos Municípios. CNM e CTAT publicam Nota Técnica para orientar Municípios sobre cobrança de ITBI em integralização de capital. Disponível em: https://cnm.org.br/comunicacao/noticias/cnm-e-ctat-publicam-nota-tecnica-para-orientar-municipios-sobre-cobranca-de-itbi-em-integralizacao-de-capital?utm_source=chatgpt.com. Acesso em: 14 nov. 2025.

STJ. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br>. Acesso em: 14 nov. 2025.

