



N.CAMPOS
advogados

INFORMATIVO · STF · TEMA 1.348

Holdings patrimoniais e a imunidade do ITBI

O que o STF decidiu sobre imóveis integralizados
no capital de empresas — e o que ainda falta
definir.

● DECIDIDO EM 19/10/2026 · 8 × 2

OUT. 2026



O QUE ESTÁ EM JOGO

Ao criar uma holding, o sócio transfere seus imóveis para a empresa para integralizar o capital social. A Constituição afasta o ITBI nessa transferência, **salvo** quando a atividade preponderante da empresa for compra e venda, locação ou arrendamento de imóveis (art. 156, § 2º, I).

MUNICÍPIOS

A exceção vale para qualquer integralização.

Holding que vive de aluguel ou venda de imóveis deve pagar ITBI. Foi a posição do TJ-SP no caso de Piracicaba que chegou ao STF.

CONTRIBUINTE

A exceção vale só para reorganizações.

O “salvo” alcança fusão, incorporação, cisão e extinção. Na integralização de capital, a imunidade é incondicionada.

Na prática, muitos municípios cobram ITBI de holdings novas ou exigem que a empresa comprove, nos três primeiros anos, que a receita imobiliária não passou de 50% do total (CTN, art. 37). O custo costuma ficar entre **2% e 3% do valor do imóvel**.



O QUE O STF DECIDIU

8 × 2

a favor dos contribuintes.
Julgamento concluído em 19/10/2026.
Votaram os 10 ministros em exercício*.

IMUNIDADE VALE

8 votos

Fachin (relator), Zanin, Mendonça, Nunes Marques, Fux, Cármen Lúcia, Toffoli e Moraes. A imunidade na integralização de capital independe da atividade imobiliária da empresa.

ITBI É DEVIDO

2 votos

Gilmar Mendes e Flávio Dino. A imunidade não alcança empresas com atividade preponderante de compra e venda, locação ou arrendamento de imóveis.

TESE DO RELATOR, CONFORME DIVULGADA

A imunidade do ITBI na realização de capital social é incondicionada e indiferente à atividade preponderantemente imobiliária, ressalvada simulação ou fraude à lei.

Limite do capital

Cobre só o valor integralizado. O excedente pode ser tributado (Tema 796).

Simulação ou fraude

O município pode afastar a imunidade se provar operação simulada.

* O STF está com 10 ministros: a cadeira de Luís Roberto Barroso segue vaga após a rejeição de Jorge Messias pelo Senado, em abril de 2026.



ATENÇÃO: A DECISÃO AINDA NÃO É DEFINITIVA



O julgamento terminou, mas o processo não. Até o trânsito em julgado, o resultado prático ainda pode ser ajustado.

01

Publicação da ata e do acórdão.

Confirmam o placar e a redação oficial da tese. A partir da ata, juízes já podem aplicar o precedente.

02

Embargos de declaração.

O município ou terceiros admitidos no processo podem pedir esclarecimentos ou ajustes na decisão.

03

Modulação de efeitos.

Nenhum voto propôs modulação, mas os municípios podem pedi-la nos embargos, e o STF pode acolher (CPC, art. 927, § 3º).

O QUE É MODULAÇÃO

É quando o STF define a partir de quando a decisão produz efeitos. Em casos tributários recentes, o Tribunal aplicou a decisão **dali para frente**, preservando só quem **já tinha ação em andamento** até uma data de corte — como na exclusão do ICMS da base do PIS/Cofins (Tema 69).



REPERCUSSÃO GERAL: O QUE ISSO SIGNIFICA

Como o caso foi julgado com repercussão geral, a tese final **vale para todos os casos iguais no país**, não só para a empresa de Piracicaba.

01

Juízes e tribunais.

Devem aplicar a tese aos processos sobre o mesmo tema (CPC, arts. 927, III, e 1.040). Processos parados à espera do STF voltam a andar.

02

Municípios.

Não ficam obrigados automaticamente na via administrativa. Alguns podem seguir cobrando até ajustarem a lei ou o procedimento.

03

Cartórios e Juntas Comerciais.

Tendem a exigir a guia de ITBI ou a declaração de imunidade da prefeitura. A tese ajuda, mas não elimina essa etapa.

TENDÊNCIA

Juízes de primeira instância já vêm afastando o ITBI na integralização de holdings com base na posição do STF, mesmo antes do fim do julgamento.



JÁ PAGUEI ITBI. POSSO PEDIR DE VOLTA?

Em princípio, sim — se o pagamento foi feito nos últimos 5 anos e a modulação, se houver, não fechar essa porta.

PRAZO

5 anos

contados do pagamento (CTN, arts. 165 e 168). Pagamentos mais antigos estão prescritos.

QUEM PEDE

A holding

Em regra, quem pagou o imposto: a empresa que recebeu o imóvel.

COMO

Repetição

Pedido administrativo à prefeitura e/ou ação de repetição de indébito, com correção.

LIMITE

Capital

Só o ITBI sobre o valor integralizado. O excedente (Tema 796) segue devido.

POR QUE NÃO ESPERAR

Se houver modulação no padrão de casos anteriores, a restituição pode ficar garantida **só para quem já tiver ação ajuizada** até a data de corte. E cada mês de espera pode levar pagamentos antigos além do prazo de 5 anos. Quem já discute uma cobrança tende a ser o mais protegido.



O QUE FAZER AGORA

Sua situação	O que recomendamos
Vai criar uma holding	Planejar com base na tese, acompanhando eventual modulação. Pedir o reconhecimento da imunidade à prefeitura e, se negado, avaliar medida judicial. Integralizar em valor compatível com o capital social.
Já criou a holding e pagou ITBI nos últimos 5 anos	Levantar guias, datas e valores. Avaliar ação de repetição antes de eventual data de corte da modulação.
Tem cobrança de ITBI em aberto ou em discussão	Manter a discussão ativa e pedir a aplicação imediata do Tema 1.348 ao processo.
Está no prazo de verificação da preponderância (CTN, art. 37)	Acompanhar: a tese tende a afastar a cobrança posterior baseada só na atividade imobiliária.

SUBSTÂNCIA É A MELHOR DEFESA

A maioria ressaltou que o município pode afastar a imunidade se provar simulação. Holding com **propósito real** — gestão, sucessão, proteção patrimonial —, contabilidade organizada e documentação consistente reduz esse risco. E o ITBI é só parte da conta: IR, IBS/CBS sobre aluguéis, dividendos e ITCMD também entram no planejamento.

Planejamento patrimonial, societário e sucessório com segurança jurídica.

PLANEJAMENTO · SOCIETÁRIO · SUCESSÓRIO

FALE CONOSCO

Planejamento tributário e
patrimonial sob medida.

WHATSAPP

+55 31 99919-7296

SITE

www.ncampos.com.br

ENDEREÇO

Av. do Contorno, 2646
Conj. 1401 – 1403 · Santa Efigênia
Belo Horizonte / MG

Soluções jurídicas
para um patrimônio
mais sólido.



n.CAMPOS
advogados