COMUNICADO TÉCNICO TRIBUTÁRIO · ÂMBITO NACIONAL

STF confirma: holding imobiliária também tem imunidade de ITBI ao integralizar imóveis

Tema 1.348. Orientações para clientes de todos os municípios e, no fim, o passo a passo para imóveis no Município do Rio de Janeiro.

Prezados clientes,

A Hiper Serviços informa que o **Supremo Tribunal Federal** concluiu, em sessão virtual de 9 a 19 de outubro de 2026, o julgamento do **RE 1.495.108 (Tema 1.348)**, com certidão de julgamento juntada em 20/10/2026 e ata divulgada em 21/10/2026.

A decisão reconheceu a **imunidade do ITBI na transmissão de imóveis para integralização do capital social**, independentemente de a atividade preponderante da sociedade ser imobiliária, ressalvados os casos de simulação ou fraude.

1.348	796	3%
Tema do STF que estende a imunidade às holdings imobiliárias.	Tema que mantém o limite: o que exceder o capital integralizado não é imune.	Alíquota do ITBI no Município do Rio de Janeiro sobre a parcela não imune.

Alcance da decisão

A imunidade do art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal também se aplica, em princípio, às sociedades cuja atividade preponderante seja a compra e venda, a locação ou a administração de imóveis próprios, quando a transmissão corresponder à **efetiva realização de capital social**.

O Tema 1.348 não dispensa documentação regular nem impede a fiscalização de operações artificiais.

> **O limite do Tema 796 continua.** A imunidade não alcança o valor dos bens que exceder o capital social efetivamente integralizado. Divergências sobre valores e eventual base tributável devem ser examinadas caso a caso, pelo procedimento legal de avaliação.

Antes de integralizar

1. Fazer o estudo comparativo entre manter os imóveis na pessoa física ou transferi-los à holding, incluindo IR sobre ganho de capital, custos registrais e tributação futura.
2. Definir capital subscrito e integralizado de forma coerente, identificar cada imóvel e documentar a operação sem valores artificiais.
3. Conferir matrícula, titularidade, ônus, custo fiscal, documentos de aquisição e instrumento societário registrado.
4. Verificar, no município de cada imóvel, o procedimento de reconhecimento da não incidência e os documentos exigidos para o registro.
5. Protocolar requerimento fundamentado no art. 156, § 2º, I, da CF e nos Temas 1.348 e 796, guardando comprovantes e decisões.

Se o município cobrar, ou se o ITBI já foi pago

Quando a negativa se basear apenas na atividade imobiliária da sociedade, recomendamos impugnação administrativa fundamentada e, conforme o caso, avaliação de medida judicial.

Se o ITBI já foi recolhido, é preciso examinar a possibilidade de restituição: prova do pagamento, fundamento da exigência, prazo aplicável e eventuais efeitos posteriores do julgamento. **Não há restituição automática.**

> **Atenção ao Imposto de Renda.** A imunidade do ITBI não afasta eventual ganho de capital: o art. 23 da Lei nº 9.249/1995 admite integralizar pelo valor da declaração ou pelo valor de mercado, com consequências tributárias distintas. Doações futuras de quotas, ITCMD, tributação dos rendimentos imobiliários e efeitos da reforma tributária exigem estudo próprio.

Imóveis no Município do Rio de Janeiro

A Prefeitura do Rio mantém o serviço **"ITBI – Processo de Reconhecimento de Não Incidência"**, com autodeclaração e abertura de processo on-line. A página municipal, atualizada em 29/09/2026, prevê a autodeclaração para integralização de capital quando a atividade do adquirente **não** for exclusivamente imobiliária. Essa condição é anterior ao julgamento e deve ser confrontada com o Tema 1.348: não presuma que o sistema já foi atualizado.

Serviço oficial: pref.rio · Formulários: fazenda.prefeitura.rio/nao-incidencia-itbi

1. Conferir a matrícula e os documentos de cada imóvel no Município.
2. Conferir o contrato ou a alteração social registrada, a identificação dos bens e a comprovação do capital integralizado.
3. Consultar o portal da Prefeitura e verificar a modalidade admitida para a operação.
4. Se a holding imobiliária não se enquadrar na autodeclaração, avaliar processo ordinário, **sem prestar declaração inexata**.
5. Pedir o reconhecimento da não incidência, com fundamentos constitucionais, jurisprudência e documentação de suporte.
6. Acompanhar as exigências, obter a manifestação municipal e instruir o título no Registro de Imóveis.
7. Se houver indeferimento, observar prazo e via de impugnação ou recurso e avaliar tutela judicial.

Checklist de documentos

- Contrato social ou alteração contratual registrada e CNPJ.
- Matrícula atualizada e título de aquisição de cada imóvel.
- Documentos fiscais que comprovem o custo e o valor atribuído à integralização.
- Demonstrativo do capital subscrito, integralizado e de eventual diferença.
- Requerimento, protocolos, intimações e decisões da Prefeitura.
- Certificado declaratório ou documentação fiscal aplicável ao registro.

A documentação exata deve ser conferida no formulário vigente e pode variar conforme a operação.

> **A diferença de valor paga ITBI no Rio.** O § 9º do art. 6º da Lei Municipal nº 1.364/1988 determina que a não incidência não alcança a diferença positiva entre o valor venal (de mercado) do imóvel e o valor declarado na integralização. A Prefeitura cobrará automaticamente o ITBI, à alíquota de **3%**, sobre a diferença entre a avaliação que consta em seus sistemas e o valor atribuído ao capital social. Por isso, distinga o custo na declaração de IRPF, o valor do aporte e o valor de mercado apurado pelo Município.

Se o Município exigir o ITBI apenas pela atividade imobiliária da holding, peça decisão fundamentada e prepare a contestação com base no Tema 1.348. Para valores já pagos, reúna guia, comprovante, processo administrativo, matrícula e contrato social e avalie a restituição dentro do prazo legal, sem pressupor êxito ou retroatividade irrestrita.

Nossa orientação

A Hiper Serviços recomenda que nenhuma operação seja implementada sem análise contábil, tributária, societária e registral individualizada. Controvérsias com o Fisco municipal podem ser submetidas à nossa assessoria jurídica especializada em Direito Tributário.

A Hiper ajuda. Nossa equipe orienta e implementa toda a operação para obter o reconhecimento da imunidade do ITBI na integralização de imóveis em holdings patrimoniais e reduzir os efeitos de eventuais oposições das prefeituras.

Falar com a Hiper no WhatsApp | Visitar hiperservicos.com.br

HIPER SERVIÇOS DE APOIO EMPRESARIAL
Hiper Serviços de Apoio Empresarial · Av. Rio Branco, 185, salas 618 a 621, Centro, Rio de Janeiro
(21) 3804-8150 · WhatsApp (21) 97199-6499 · hiperservicos.com.br

Fundamentação: CF, art. 156, § 2º, I; CTN, arts. 35 a 37, 165 e 168; Lei nº 9.249/1995, art. 23; STF, RE 1.495.108 (Tema 1.348) e RE 796.376 (Tema 796); Lei Municipal do Rio nº 1.364/1988; Decreto Rio nº 55.753/2025. Reflete as informações públicas disponíveis em 03/11/2026; acompanhar o inteiro teor do acórdão, eventuais embargos ou modulação e a atualização dos procedimentos municipais. Informativo; cada caso deve ser avaliado individualmente. Você recebe este e-mail por ser cliente ou contato da Hiper.