



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
MONOGRAFIA JURÍDICA

**A EFICÁCIA DO PROCESSO JUDICIAL NA GARANTIA DE IMUNIDADE DE ITBI
NA INTEGRALIZAÇÃO DE BENS IMÓVEIS EM *HOLDINGS* PATRIMONIAIS**

ORIENTANDO: JAIRO ALEXANDRE RODARTE E SILVA
ORIENTADORA: PROFA. MESTRE ISABEL DUARTE VALVERDE

GOIÂNIA

2025

JAIRO ALEXANDRE RODARTE E SILVA

**A EFICÁCIA DO PROCESSO JUDICIAL NA GARANTIA DE IMUNIDADE DE ITBI
NA INTEGRALIZAÇÃO DE BENS IMÓVEIS EM *HOLDINGS* PATRIMONIAIS**

Monografia Jurídica apresentada à disciplina
Trabalho de Curso I, da Escola de Direito,
Negócios e Comunicação da Pontifícia
Universidade Católica de Goiás (PUC GOIÁS).

Profa. Orientadora: Mestre Isabel Duarte
Valverde.

GOIÂNIA

2025

JAIRO ALEXANDRE RODARTE E SILVA

**A EFICÁCIA DO PROCESSO JUDICIAL NA GARANTIA DE IMUNIDADE DE ITBI
NA INTEGRALIZAÇÃO DE BENS IMÓVEIS EM *HOLDINGS* PATRIMONIAIS**

Data da Defesa: 27 de maio de 2025.

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Profa.: Mestre Isabel Duarte Valverde

Nota

Examinador Convidado: Prof.: Esp. Luiz Antônio de Paula

Nota

Dedico este estudo à minha família, minha esposa, Grace, minhas filhas, Antonella e Ana e aos meus pais, Jairo Nasser Quintiliano e Heliana Rodarte.

Agradeço a minha família, por entender que, muitas vezes, me ausentei para me dedicar aos estudos. Agradeço, ainda, à minha orientadora Profa. Ma. Isabel Duarte Valverde e, por fim, ao meu professor de Direito Tributário, Luiz Antônio de Paula.

RESUMO

A Constituição Federal prevê que a integralização de imóvel em realização de capital social de pessoas jurídicas é imune ao imposto de transmissão de bens imóveis “*inter vivos*” (ITBI). No entanto, é comum haver quem pague ITBI nessas operações, mormente na constituição de *holdings* familiares e patrimoniais, o que gera insegurança jurídica, já que não se sabe, ao certo, quais são os limites da incidência da imunidade. Para tanto, o Supremo Tribunal Federal e o Superior Tribunal de Justiça firmaram teses atinentes ao alcance dessa imunidade, bem como definiu a base de cálculo, para fins de se permitir uma tributação justa. Nesse sentido, a análise de como o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás lida com essa imunidade em relação às *holdings* familiares e patrimoniais auxilia a garantir segurança jurídica. Assim, o contraste da teoria relativa às *holdings* e ao ITBI, bem como a análise dos Temas 796 do STF, 1.113 do STJ e 1.348 do STF (ainda em trâmite), além da avaliação de como o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás lida com a questão, permite que se chegue a um entendimento mais assertivo em relação aos limites do alcance da imunidade de ITBI na integralização de bens imóveis para a realização de capital social em *holdings*.

Palavras-chave: ITBI, *holding*, imunidade tributária.

ABSTRACT

THE EFFICACY OF THE JUDICIAL PROCESS IN GUARANTEEING IMMUNITY FROM ITBI IN THE INTEGRATION OF REAL ESTATE IN ASSET HOLDINGS

The Federal Constitution provides that the incorporation of real estate in the form of share capital of legal entities is immune from the tax on the transfer of real estate “inter vivos” (ITBI). However, it is common for some to pay ITBI in these transactions, especially in the formation of family and asset holding companies, and this creates legal uncertainty, since it is not known exactly what the limits of the incidence of immunity are. To this end, the Federal Supreme Court and the Superior Court of Justice have established theses regarding the scope of this immunity, as well as defined the calculation basis, to allow fair taxation. In this sense, the analysis of how the Court of Justice of the State of Goiás deals with this immunity in relation to family and asset holding companies helps to ensure legal certainty. Thus, the contrast of the theory related to holdings and ITBI, as well as the analysis of Themes 796 of the STF, 1,113 of the STJ and 1,348 of the STF (still in progress), in addition to the evaluation of how the Court of Justice of the State of Goiás deals with the issue, allows for a more assertive understanding regarding the limits of the scope of ITBI immunity in the integration of real estate for the realization of corporate capital in holdings.

Keywords: ITBI, *holding*, tax immunity.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	8
1 CONCEITO, NATUREZA JURÍDICA E TUTELA JURÍDICA DA HOLDING.....	101.
1 ASPECTOS TRIBUTÁRIOS APLICÁVEIS ÀS <i>HOLDINGS</i> PATRIMONIAIS.....	111.
2 APLICAÇÃO DOS PRINCÍPIOS TRIBUTÁRIOS ÀS <i>HOLDINGS</i>	141.
2.1 Dever fundamental de pagar tributos e a justiça fiscal.....	171.
3 PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO E <i>HOLDINGS</i> PATRIMONIAIS.....	18
2 IMPOSTO DE TRANSMISSÃO <i>INTER VIVOS</i> E AS HOLDINGS.....	212.
1 ASPECTOS GERAIS DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO <i>INTER</i> <i>VIVOS</i>	21
2.2 INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO EM BENS IMÓVEIS.....	22
2.2.1 Integralização do capital social em bens imóveis na <i>holding</i> <i>patrimonial</i>	24
2.2.2 Objetivo da imunidade de ITBI e a sua cobrança indevida.....	25
3 ANÁLISE DE PRECEDENTES VINCULANTES, DE LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS E DAS DECISÕES JUDICIAIS.....	32
3.1 ANÁLISE DOS PRECEDENTES VINCULANTES.....	32
3.1.1 Tema 796 do STF.....	32
3.1.2 Tema 1.113 do STJ.....	34

3.1.3 Tema 1.348 do STJ.....	36
3.2 ANÁLISE DE LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS GOIANAS REFERENTES AO OBJETO.....	39
3.3 ANÁLISE DAS DECISÕES JUDICIAIS.....	43
3.3.1 Apelação Cível nº 5033353-94.2023.8.09.0136.....	44
3.3.2 Apelação Cível nº 5699299-74.2023.8.09.0067.....	46
3.3.3 Apelação Cível nº 5597868-75.2023.8.09.0138.....	47
3.3.4 Apelação Cível nº 5309130-39.2019.8.09.0105.....	50
3.4 APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS.....	52
3.4.1 Tema 796 do STF.....	51
3.4.2 Tema 1.113 do STJ.....	52
3.4.3 Tema 1.348 do STF.....	53
3.4.4 Diferença de tratamento entre pessoas jurídicas que exercem atividade econômica e as <i>holdings</i>	54
CONCLUSÃO.....	55
REFERÊNCIAS.....	58

INTRODUÇÃO

Ao adotar, como linha de pesquisa, Estado e Políticas Públicas, mormente Pensar as Políticas Públicas e os Ajustes Fiscais, a presente monografia tem como objetivo investigar a eficácia dos processos judiciais na garantia da imunidade do Imposto sobre Transmissão “*inter vivos*” (ITBI) na integralização de bens imóveis em *holdings* patrimoniais familiares.

A escolha deste tema se fundamenta na necessidade de esclarecer e defender a aplicação correta da imunidade tributária prevista no inciso I do parágrafo segundo do artigo 156 da Constituição Federal.

A integralização de imóveis em pessoas jurídicas, dentro dos limites do capital social subscrito, é constitucionalmente imune à incidência do ITBI. No entanto, na prática, observa-se que há municípios que desconsideram essa imunidade quando se trata de *holdings* patrimoniais, especialmente familiares, e cobram o imposto sobre a diferença entre o custo histórico e o valor de mercado dos imóveis.

A relevância deste estudo se dá pela importância de garantir a segurança jurídica e a correta aplicação das normas constitucionais e legais, protegendo os contribuintes de cobranças indevidas e assegurando a preservação do patrimônio familiar. A análise dos processos judiciais permitirá verificar a eficácia dos mecanismos de defesa dos contribuintes e contribuirá para o aprimoramento das práticas jurídicas relacionadas ao tema.

Delimitou-se, para o presente trabalho, a adoção metodológica de pesquisa bibliográfica e documental, pelo processo dedutivo de investigação, em que se analisará diferentes processos judiciais, em Goiás, a fim de se perquirir da forma como os órgãos julgadores lidam com a imunidade tributária em relação ao ITBI, quando da integralização de imóveis para a realização de capital social subscrito em *holdings*.

Para que seja possível chegar a um resultado satisfatório, propõe-se, para o presente estudo, a divisão em três seções. A primeira visa à contextualização do interlocutor, apresentando-se o conceito, a natureza jurídica e como se dá a tutela

jurídica da *holding*. Já na segunda seção, aborda-se a relação entre o imposto de transmissão *inter vivos* e as *holdings* patrimoniais.

Por fim, na terceira seção, o presente estudo visa à apresentação da eficácia dos processos judiciais na garantia de imunidade de ITBI na integralização de bens imóveis em *holdings* patrimoniais, que se dará por meio de estudo de caso, a partir da análise de precedentes vinculantes do STF e do STJ, da legislação de alguns municípios de Goiás e de julgados no tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

1 CONCEITO, NATUREZA JURÍDICA E TUTELA JURÍDICA DA *HOLDING*

As *holdings* patrimoniais desempenham um papel crucial na administração e proteção do patrimônio de grupos familiares ou empresariais. De acordo com Hugo de Brito Machado Segundo (2019, p. 440), uma *holding* é uma sociedade que detém participação majoritária ou total em outras empresas, controlando suas atividades e decisões estratégicas. Essa definição destaca a função central das *holdings* na estruturação e gestão de grupos econômicos, permitindo uma administração mais eficiente e a proteção do patrimônio contra riscos diversos.

A natureza jurídica das *holdings* pode variar conforme o tipo societário adotado. De acordo com o artigo 982 do Código Civil, as *holdings* podem ser constituídas como sociedades empresárias ou simples, dependendo do objeto social e da forma de registro. As sociedades empresárias são aquelas que exercem atividade própria de empresário, com o devido registro junto ao Registro Civil de Pessoas Jurídicas. Essa flexibilidade na constituição das *holdings* permite que elas sejam adaptadas às necessidades específicas dos seus titulares, seja para fins de planejamento sucessório, proteção patrimonial ou otimização fiscal.

A tutela jurídica das *holdings* envolve a aplicação de diversas normas do direito empresarial, tributário e das sucessões. No âmbito do direito empresarial, as *holdings* devem observar as disposições do Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/1976), conforme o tipo societário escolhido. No direito tributário, as *holdings* estão sujeitas às normas do Código Tributário Nacional e às legislações específicas de cada tributo, como o ITBI. Já no direito das sucessões, as *holdings* podem ser utilizadas como instrumentos de planejamento sucessório, facilitando a transferência de bens e direitos aos herdeiros e minimizando os custos e conflitos decorrentes do processo sucessório (ADAMS, 2023).

A criação de uma *holding* patrimonial pode trazer diversas vantagens, como a centralização da gestão do patrimônio, a redução de custos operacionais e a proteção contra riscos externos. Segundo Jankowski Júnior (2023, p. 69), a utilização de *holdings* patrimoniais visa não apenas a administração eficiente do patrimônio familiar, mas

também a preservação desse patrimônio ao longo do tempo. A estruturação adequada de uma *holding* pode garantir que os bens sejam geridos de forma profissional, com regras claras de governança e mecanismos de proteção contra litígios e credores.

Por fim, é importante destacar que a constituição de uma *holding* deve ser cuidadosamente planejada, levando em consideração as implicações jurídicas e fiscais. A escolha do tipo societário, a definição do objeto social e a estrutura de governança são aspectos fundamentais que devem ser analisados com atenção. A implementação de uma *holding* oferece uma estrutura robusta para o controle empresarial e a proteção patrimonial, facilitando a gestão fiscal e a transmissão de bens. Dessa forma, as *holdings* patrimoniais se apresentam como uma ferramenta eficaz para a administração e preservação do patrimônio familiar, contribuindo para a segurança jurídica e a eficiência na gestão dos bens.

1.1 ASPECTOS TRIBUTÁRIOS APLICÁVEIS ÀS *HOLDINGS* PATRIMONIAIS

Conforme explica de forma simplificada Tavares (2024, p. 54), a *holding* patrimonial é *“uma empresa que serve basicamente para alugar, comprar e vender imóveis. (...) Do ponto de vista técnico, é uma empresa operacional, intitulada como administradora de bens próprios”*.

Os aspectos tributários das *holdings* patrimoniais são complexos e envolvem a análise de diversos tributos, como o Imposto de Renda, a contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Programa de Integração Social (PIS), ambas calculadas com base no faturamento da *holding*, com apuração trimestral (Tavares, 2024, p. 59), o ITBI, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), entre outros.

A principal questão tributária relacionada às *holdings* patrimoniais, cuja discussão é mais acentuada, é a imunidade do ITBI na integralização de bens imóveis ao capital social da *holding*. Conforme o artigo 156, §2º, I, da Constituição Federal, a

integralização de bens imóveis ao capital social de pessoas jurídicas é imune ao ITBI, desde que realizada dentro dos limites do capital social subscrito.

Nesse contexto, o Supremo Tribunal Federal (STF) julgou o RE nº 796376/SC, se delimitando o alcance da imunidade: *“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.”*

Dessa forma, se vê que o próprio STF reconhece o direito à imunidade de ITBI nas operações decorrentes da integralização de imóveis como capital social, desde que aquele que está a integralizar bens imóveis se atenha aos limites do capital social a ser integralizado e, por isso, não haverá a imunidade nos casos em que o limite do capital a integralizar for extrapolado.

No entanto, há municípios desconsideram essa imunidade quando se trata de *holdings* patrimoniais, especialmente familiares, e cobram o imposto sobre a diferença entre o valor histórico e o valor de mercado (ou valor justo) dos imóveis. Essa prática gera insegurança jurídica e uma carga tributária indevida para os contribuintes, comprometendo a preservação do patrimônio familiar.

Nesse ponto, é importante ressaltar os ensinamentos de Tavares (2024, 68):

A mensuração a custo de aquisição é denominada, pela teoria da contabilidade, como custo histórico, que é um método baseado no valor de entrada. Possui como atributos o fato de ser objetivo e verificável. Todavia, não acompanha as oscilações do preço dos ativos, mantendo o valor original ao longo do tempo, fazendo com que o Balanço Patrimonial Não represente de forma mais atualizada o patrimônio das empresas.

A autora continua (Tavares, 2024, p. 69):

O valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data da mensuração. Este conceito difere drasticamente do custo histórico, por se tratar de um critério de mensuração contábil baseado em valor de saída.

Ainda, roga o artigo 142 do Decreto nº 9.580/2018:

Art. 142. As pessoas físicas poderão transferir a pessoas jurídicas, a título de integralização de capital, bens e direitos, pelo valor constante da declaração de bens ou pelo valor de mercado.

§1º Se a transferência for feita pelo valor constante da declaração de bens, as pessoas físicas deverão lançar nessa declaração as ações ou as quotas subscritas pelo mesmo valor dos bens ou dos direitos transferidos, hipótese em que não presumida a distribuição disfarçada de que trata o art. 528.

§2º Se a transferência não se fizer pelo valor constante da declaração de bens, a diferença a maior será tributável como ganho de capital.

Como se vê, o referido decreto prevê a opção por se atribuir o valor do custo histórico ou o valor de mercado aos bens integralizáveis, respeitando-se, no caso, o lançamento da declaração de bens com os valores corretos, ou seja, os valores escolhidos, sejam os que constam no imposto de renda (custo histórico), que se refere ao preço de entrada, ou os que se referem a uma estimativa do valor de mercado (valor justo), que se refere ao preço de saída.

Outro ponto relevante é o que estabelece a Instrução Normativa (IN) nº 1.700/2017, da Receita Federal do Brasil, que, em seu artigo 97, dispõe:

Art. 97. O ganho decorrente de avaliação de ativo ou passivo com base no valor justo não será computado para fins de determinação do lucro real, desde que o aumento no valor do ativo ou a redução no valor do passivo seja evidenciado contabilmente em subconta vinculada ao ativo ou ao passivo.

Logo, é necessário, para que não haja a tributação, uma atuação contábil eficaz, no sentido de que é necessário o registro do ganho do ativo e/ou diminuição do passivo em subconta.

Desse modo, importa a previsão do artigos 41 e 217 da IN nº 1.700/2017:

Art. 41. O ganho decorrente de avaliação de ativo ou passivo com base no valor justo não integrará as bases de cálculo estimadas no período de apuração:

I – relativo à avaliação com base no valor justo caso seja registrado diretamente em conta de receita; ou

II – em que seja reclassificado como receita caso seja inicialmente registrado em conta de patrimônio.

§1º Na apuração dos ganhos a que se refere o art. 39 o aumento ou redução no valor do ativo registrado em contrapartida a ganho ou perda decorrente de sua avaliação com base no valor justo não será considerado como parte integrante do valor contábil.

§2º O disposto no §1º não se aplica caso o ganho relativo ao aumento no valor do ativo tenha sido anteriormente computado na base de cálculo do tributo.

Art. 217. O ganho decorrente de avaliação de ativo ou passivo com base no valor justo não integrará as bases de cálculo do lucro presumido e do resultado presumido no período de apuração:

I – relativo à avaliação com base no valor justo, caso seja registrado diretamente em conta de receita; ou

II – em que seja reclassificado como receita, caso seja inicialmente registrado em conta de patrimônio líquido.

§1º Na apuração dos ganhos a que se referem os incisos I e II do §3º do art. 215, o aumento ou redução no valor do ativo registrado em contrapartida a ganho ou perda decorrente de sua avaliação com base no valor justo não será considerado como parte integrante do valor contábil.

§2º O disposto no §1º não se aplica caso o ganho relativo ao aumento no valor do ativo tenha sido anteriormente computado na base de cálculo do tributo.

Assim, fica estabelecida a não incidência tributária na hipótese em que, a partir de nova avaliação, houver o reconhecimento do ganho a valor justo, em que se busca a manutenção da neutralidade tributária.

Pelo que se vê, toda a fundamentação é no sentido de que eventual cobrança em que se utiliza a base de cálculo como sendo a diferença entre o valor justo e o custo histórico não possui respaldo jurídico, uma vez que a legislação é no sentido de que o ganho auferido a partir da apuração da diferença entre os valores (justo e histórico) sequer será tributável.

1.2 APLICAÇÃO DOS PRINCÍPIOS TRIBUTÁRIOS ÀS *HOLDINGS*

O princípio da legalidade é um dos pilares do direito tributário e, nessa área, estabelece que nenhum tributo pode ser instituído ou aumentado sem que haja uma lei que o preveja.

No contexto das *holdings* patrimoniais, esse princípio garante que a criação e a gestão dessas entidades sejam regidas por normas claras e previamente estabelecidas. Conforme Hugo de Brito Machado Segundo (2019, p. 440), a legalidade tributária

assegura que os contribuintes só sejam obrigados a pagar tributos que estejam expressamente previstos em lei, evitando arbitrariedades por parte do poder público.

Para as *holdings*, isso significa que a imunidade do ITBI na integralização de bens imóveis deve estar claramente definida na legislação, protegendo os contribuintes de cobranças indevidas. Para tanto, como se apresentou, está previsto na Constituição Federal.

O princípio da capacidade contributiva determina que os tributos devem ser cobrados de acordo com a capacidade econômica de cada contribuinte.

Esse princípio é fundamental para garantir a justiça fiscal, pois assegura que aqueles com maior capacidade econômica contribuam mais para o financiamento das despesas públicas.

No caso das *holdings* patrimoniais, a aplicação desse princípio implica que a tributação deve refletir a real capacidade econômica da entidade e de seus sócios. Segundo Adams (2023, p. 99), a imunidade do ITBI na integralização de bens imóveis visa justamente evitar uma carga tributária excessiva que poderia comprometer a viabilidade econômica das *holdings* e, conseqüentemente, a preservação do patrimônio familiar.

O princípio da isonomia, ou igualdade tributária, estabelece que todos os contribuintes em situações equivalentes devem ser tratados de forma igual pela legislação tributária.

Para as *holdings* patrimoniais, isso significa que a imunidade do ITBI deve ser aplicada de maneira uniforme, independentemente do município onde a *holding* está localizada.

A isonomia tributária é essencial para evitar discriminações e garantir que todas as *holdings* tenham as mesmas condições de operação e planejamento tributário. Conforme Jankowski Júnior (2023, p. 69), a falta de uniformidade na aplicação da imunidade do ITBI pode gerar insegurança jurídica e prejudicar a competitividade das *holdings*.

A função social da propriedade é um princípio constitucional que impõe ao proprietário o dever de utilizar seu bem de maneira que atenda ao interesse coletivo.

No contexto das *holdings* patrimoniais, esse princípio se traduz na responsabilidade de administrar o patrimônio de forma eficiente e sustentável, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social.

A constituição de *holdings* patrimoniais visa não apenas a proteção do patrimônio familiar, mas também a sua utilização em prol do bem comum, como a geração de empregos e a promoção de investimentos. Desse modo, a função social da propriedade reforça a necessidade de uma gestão responsável e transparente das *holdings*, alinhada aos interesses da sociedade.

O princípio da segurança jurídica garante estabilidade e previsibilidade nas relações jurídicas, proporcionando confiança aos contribuintes de que seus direitos serão respeitados.

Para as *holdings* patrimoniais, a segurança jurídica é crucial, pois assegura que as regras tributárias aplicáveis, como a imunidade do ITBI, sejam claras e estáveis. Conforme Hugo de Brito Machado Segundo (2019, p. 442), a segurança jurídica é fundamental para o planejamento de longo prazo das *holdings*, permitindo que os gestores tomem decisões informadas e minimizem os riscos de litígios e autuações fiscais. A falta de segurança jurídica pode desestimular a constituição de *holdings* e comprometer a preservação do patrimônio familiar.

A justiça fiscal é um princípio que busca a distribuição equitativa da carga tributária, garantindo que todos os contribuintes contribuam de acordo com sua capacidade econômica e que os recursos arrecadados sejam utilizados de forma eficiente e justa. No caso das *holdings* patrimoniais, a justiça fiscal é alcançada através da correta aplicação da imunidade do ITBI, evitando a cobrança indevida do imposto e assegurando que os recursos das *holdings* sejam utilizados para a administração e preservação do patrimônio familiar. Segundo Adams (2023, p. 101), a justiça fiscal é essencial para garantir que as *holdings* possam cumprir sua função social e contribuir para o desenvolvimento econômico e social do país.

1.2.1 Dever Fundamental de Pagar Tributos e a Justiça Fiscal

O dever fundamental de pagar tributos é um princípio basilar do sistema tributário brasileiro, consagrado no artigo 145 da Constituição Federal. Esse dever é essencial para o financiamento das atividades estatais e para a manutenção dos serviços públicos que beneficiam toda a sociedade. Segundo Hugo de Brito Machado Segundo (2019, p. 440), o pagamento de tributos é uma obrigação que decorre diretamente do princípio da solidariedade social, uma vez que todos os cidadãos devem contribuir para o custeio das despesas públicas de acordo com sua capacidade econômica. Esse princípio garante que a carga tributária seja distribuída de maneira justa e equitativa entre os contribuintes.

A justiça fiscal, que é um dos objetivos do sistema tributário, está intrinsecamente ligada ao dever de pagar tributos. A justiça fiscal busca assegurar que os tributos sejam cobrados de forma proporcional à capacidade contributiva de cada indivíduo ou entidade, evitando excessos e garantindo a equidade. No contexto das *holdings* patrimoniais, a justiça fiscal é particularmente relevante, pois essas entidades são frequentemente utilizadas para a gestão e proteção do patrimônio familiar. Conforme Adams (2023, p. 99), a correta aplicação dos princípios tributários, como a capacidade contributiva e a isonomia, é fundamental para garantir que as *holdings* não sejam oneradas de maneira desproporcional, preservando assim o patrimônio familiar.

Além disso, o dever de pagar tributos está relacionado à função social da propriedade e da empresa. A propriedade deve ser utilizada de maneira que atenda ao interesse coletivo, e o pagamento de tributos é uma forma de contribuir para o bem-estar social.

As *holdings* patrimoniais, ao cumprirem suas obrigações tributárias, não apenas garantem a legalidade de suas operações, mas também contribuem para o desenvolvimento econômico e social do país. A função social da propriedade reforça a importância de uma gestão responsável e transparente das *holdings*, alinhada aos princípios da justiça fiscal e da solidariedade social.

O dever de pagar tributos também está vinculado ao princípio da segurança jurídica, que garante estabilidade e previsibilidade nas relações jurídicas. Para as *holdings* patrimoniais, a segurança jurídica é crucial, pois assegura que as regras tributárias aplicáveis sejam claras e estáveis. Conforme Hugo de Brito Machado Segundo (2019, p. 442), a segurança jurídica é fundamental para o planejamento de longo prazo das *holdings*, permitindo que os gestores tomem decisões informadas e minimizem os riscos de litígios e autuações fiscais. A falta de segurança jurídica pode desestimular a constituição de *holdings* e comprometer a preservação do patrimônio familiar.

Por fim, é importante destacar que o dever de pagar tributos deve ser exercido de forma justa e equitativa, respeitando a capacidade contributiva de cada contribuinte. A justiça fiscal é essencial para garantir que todos os contribuintes contribuam de acordo com sua capacidade econômica e que os recursos arrecadados sejam utilizados de forma eficiente e justa. Segundo Adams (2023, p. 101), a justiça fiscal é um princípio que busca a distribuição equitativa da carga tributária, garantindo que as *holdings* possam cumprir sua função social e contribuir para o desenvolvimento econômico e social do país.

1.3 PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO E *HOLDINGS* PATRIMONIAIS

A constituição de uma *holding* patrimonial oferece diversas vantagens, especialmente no que diz respeito à gestão eficiente do patrimônio e à redução da carga tributária. Uma das principais vantagens é a redução dos impostos incidentes sobre a administração de bens imóveis. Quando os imóveis são administrados por uma pessoa jurídica, como uma *holding*, os tributos são significativamente menores em comparação com a administração por pessoas físicas.

Exemplificativamente, a alíquota de imposto sobre o aluguel recebido por uma pessoa física pode chegar a 27,5%, enquanto para uma pessoa jurídica que opera pelo Lucro Presumido, essa alíquota varia entre 11% e 14% (Torres, 2023). Essa diferença

representa uma economia substancial, aumentando a margem de lucro e a eficiência na gestão dos bens.

Outra vantagem importante é a simplificação do planejamento sucessório. A *holding* patrimonial permite que os bens sejam integralizados ao capital social da empresa, facilitando a transferência de patrimônio para os herdeiros. Essa estruturação evita a necessidade de abertura de inventário, que pode ser um processo longo e custoso.

Além disso, a doação de cotas da *holding* pode ser realizada em vida, com cláusulas específicas que garantem a manutenção do controle e usufruto dos bens pelo doador. Isso proporciona maior segurança e previsibilidade na sucessão patrimonial, evitando disputas entre herdeiros e garantindo a continuidade da administração dos bens.

A proteção patrimonial é outra vantagem significativa das *holdings*. Ao transferir os bens para a pessoa jurídica, os sócios protegem seu patrimônio pessoal contra eventuais credores.

A separação entre o patrimônio pessoal e o da *holding* dificulta a penhora dos bens em caso de dívidas pessoais dos sócios, desde que não haja descon sideração da personalidade jurídica. Essa proteção é especialmente relevante em situações de litígios ou crises financeiras, garantindo que o patrimônio familiar permaneça resguardado.

Além disso, a constituição de uma *holding* patrimonial permite uma gestão mais centralizada e profissional dos bens (Jankowski Júnior, 2023, p. 33). A *holding* pode contratar gestores especializados para administrar o patrimônio, otimizando a rentabilidade e a eficiência na gestão dos imóveis.

A centralização do patrimônio facilita à tomada de decisões estratégicas e a implementação de políticas de governança, o que contribui para a valorização dos ativos e a sustentabilidade do patrimônio a longo prazo.

Por fim, a *holding* patrimonial oferece vantagens tributárias no planejamento sucessório. A possibilidade de pagar o Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD) antecipadamente, durante a elaboração do planejamento sucessório, evita transtornos e custos elevados no momento da transferência dos bens. Essa antecipação permite que os herdeiros recebam os bens de forma mais rápida e eficiente, sem a necessidade de enfrentar processos burocráticos e judiciais prolongados. Dessa forma, a *holding* patrimonial se apresenta como uma estratégia legal e eficaz para a formalização e simplificação da sucessão patrimonial, garantindo a preservação e a continuidade do patrimônio familiar.

2 IMPOSTO DE TRANSMISSÃO *INTER VIVOS* E AS *HOLDING*

2.1 ASPECTOS GERAIS DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO *INTER VIVOS*

Enquanto as normas gerais são elaboradas pela União, os municípios e o Distrito Federal possuem competência para criar o ITBI. Destaca-se, a princípio, que o fato gerador do referido imposto é a transmissão do bem imóvel. Ainda, a base de cálculo é o valor venal do imóvel ou o valor da transação, em que prevalece o maior valor.

Segundo Hugo de Brito Machado Segundo (p. 440):

Os Municípios também têm competência para instituir imposto sobre 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 (CF/88, art. 156, II). O Distrito Federal também pode instituir esse imposto, com base na competência que lhe confere o art. 147 da CF/88.

O imposto de transmissão *inter vivos* (ITBI) possui a seguinte previsão constitucional:

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;

Dentro desse contexto, menciona-se que, embora os municípios tenham competência para criar o imposto, por lei municipal, o ITBI se submete às normas gerais, dispostas nos artigos de 35 a 42 do Código Tributário Nacional (CTN).

O ITBI possui, como fato gerador, o fato descrito em lei e na Constituição, como mencionado no artigo 156 da Constituição Federal. Para o caso, esse fato gerador é a transmissão *inter vivos*, por ato oneroso, de bens imóveis. Logo, havendo transmissão onerosa de bens imóveis, cujo fato gerador ocorra entre pessoas vivas, sejam físicas ou jurídicas, incidirá o imposto.

Por outro lado, há casos em que não será devido o pagamento do ITBI, o que ocorrerá nas hipóteses de não incidência do imposto, nas imunidades e nas isenções.

Por não incidência, o fato ocorrido não terá ocorrido ou, então, não terá sido enquadrado na lei, restando, ao final, fora das hipóteses de incidência do imposto. Já a isenção do imposto ocorrerá quando houver dispensa do pagamento do tributo, por meio de lei, apesar de ter ocorrido o fato gerador e, logo, a lei dispensa o contribuinte do pagamento.

Por fim, a imunidade de ITBI ocorrerá nos casos em que a constituição proíbe a cobrança do imposto, quando houver determinadas situações.

Acerca da necessidade de pagar ITBI quando da integralização de bens imóveis em realização de capital social subscrito em *holdings* patrimoniais/familiares, se está diante de uma imunidade, haja vista haver previsão constitucional, que, expressamente, em seu inciso primeiro do parágrafo segundo do artigo 156, prevê que o imposto de transmissão *inter vivos* “*não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital (...)*”.

2.2 INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO EM BENS IMÓVEIS

A transmissão de bens imóveis em realização do capital social subscrito em pessoa jurídica é imune ao pagamento de ITBI, justamente pela previsão do artigo 156, parágrafo 2º, I da Constituição Federal:

§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;

Nesse ponto, é relevante mencionar que não é absoluta a imunidade de ITBI no caso que se discute, uma vez que se se estiver a tratar de empresa cuja atividade preponderante seja a compra e venda de bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil

Segundo Tavares (2024, p. 47):

Segundo art. 37 do Código Tributário Nacional (Lei 5.172/1966) quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedades imobiliárias ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição, incide-se o Imposto sobre a Transmissão de bens imóveis (ITBI). Assim, quando a empresa possui mais de 50% da receita operacional proveniente da atividade imobiliária, é provável que incida ITBI.

Entendida a imunidade de ITBI, destaca-se que, ao se falar em realização de capital social, deve ser levantado do que se trata capital social subscrito, realização de capital social e limites da subscrição.

Segundo Tavares (2024, p. 23), o capital subscrito é o capital prometido, estabelecido no contrato social, em que se atesta que os sócios entregarão bens para a formação do capital social da sociedade. Já a realização de capital social é a efetiva entrega do bem (dinheiro, imóvel ou outro) para a sociedade, que passa, então, a compor o seu patrimônio líquido.

O Supremo Tribunal Federal proferiu importante decisão no ano de 2020, ao julgar o Tema 796, cuja tese firmada foi:

A imunidade em relação 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.

Dessa tese fixada, extrai-se, então, que a integralização de bens imóveis em capital social de pessoa jurídica somente dará direito à imunidade de ITBI na oportunidade em que os valores dos bens imóveis a serem integralizados estiverem circunscritos nos limites do capital social que foi prometido, quando da produção do contrato social ou estatuto.

Dessa maneira, o que sobejar aos limites do capital social subscrito estará sujeito à incidência do imposto.

Imagine-se que, para a abertura de uma empresa, subscreveu-se R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) de capital social. No prazo permitido, o sócio resolve integralizar um apartamento de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). Isso implica que, tendo quinhentos mil reais de capital social subscrito, quando da integralização do bem imóvel que custa seiscentos mil reais, tem-se quinhentos mil reais dentro do limite prometido, o

que culminará na incidência de ITBI sobre o excedente ao capital subscrito, ou seja, incidirá ITBI sobre cem mil reais.

Graficamente:

Capital Social Subscrito	R\$ 500.000,00
Capital Social Integralizado	R\$ 600.000,00
Capital imune ao ITBI	R\$ 500.000,00
Capital sujeito ao ITBI	R\$ 100.000,00

Fica, destarte, clara a interpretação do Supremo Tribunal Federal, que, de antemão, estabeleceu alguns limites para a delimitação da imunidade de TBI.

2.2.1 Integralização do capital social em bens imóveis na *holding* patrimonial

Há de se levantar a discussão a respeito dos motivos que poderiam levar a municipalidade a não conceder a imunidade de ITBI quando da realização de capital social em bens imóveis em *holdings* patrimoniais, ainda que este capital a integralizar esteja dentro dos limites do capital social subscrito.

O primeiro motivo não exige interpretações diversas ou analogia, dado que o próprio dispositivo constitucional prevê que não haverá imunidade de ITBI quando a atividade da *holding* for preponderantemente, venda ou locação de imóveis.

Menciona, Tavares (2024, p. 48-49), que há discussão acerca da necessidade de que a *holding* possua alguma receita para que adquira o direito a imunidade de ITBI, uma vez que *holdings* com finalidades estritamente sucessórias, por exemplo, comumente não possuem receitas operacionais.

Nesse ponto, destaca-se que, apesar de não haver, em *holdings* familiares, receitas operacionais, é comum que essas empresas possuam receitas financeiras, como aquelas decorrentes de rendimentos de aplicações financeiras.

Ademais, o próprio patrimônio líquido da *holding* pode aumentar sem que haja a necessidade de que a empresa exerça uma atividade operacional econômica, o que pode ser visto por meio do rendimento de aplicações financeiras, integralização de capital social ou venda de ativos.

Nesse contexto, importa diferenciar empresa inativa e empresa sem movimentação. Segundo a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil de nº 2005/2021, uma empresa inativa é a que não realizou qualquer atividade operacional, não operacional, patrimonial ou financeira, inclusive aplicação no mercado financeiro ou de capitais, no período de um mês calendário, logo, não pode haver nenhuma movimentação, seja ela patrimonial, operacional ou financeira.

Por outro lado, empresa sem movimento é (Tavares, 2024):

(...) aquela que não possui movimentação operacional (não vende produtos, não presta serviços), entretanto, possui movimentações não operacionais, tais como: receitas de aplicações financeiras, aumento de capital social, aquisição de bens, incorre em despesas com contabilidade, etc.

Desse modo, considerando que uma *holding* familiar, que possui finalidade sucessória, e que acumula patrimônio e possui receitas não operacionais, deveria, impreterivelmente, obter a imunidade de ITBI.

2.2.2 Objetivo da imunidade de ITBI e a sua cobrança indevida

A normal constitucional que traz a imunidade de ITBI na integralização de bens imóveis em empresas, segundo Ricardo Alexandre (*apud*. Jankowski Júnior, 2023, p. 69), se trata “*de uma imunidade tributária objetiva, que visa a estimular a capitalização e o crescimento das empresas e a evitar que o ITBI se transformasse num estímulo contrário à formalização dos respectivos negócios*”.

Por outro lado, a ausência dessa imunidade desestimularia a integralização de bens imóveis em pessoa jurídica, considerando o quanto seria uma transação onerosa, distante da integralização em dinheiro.

Não se trata, a imunidade, de mera concessão de incentivo pessoal, e que nada acresce à economia, ao empreendedorismo e à atividade econômica, mas sim de incentivo à criação e desenvolvimento de pessoas jurídicas produtivas (Jankowski Júnior, 2023, p. 70-71).

Há de ser destacado que há, no Supremo Tribunal Federal, referência a decisão no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que reconheceu que é necessário que haja receita operacional da sociedade empresária para que incida a imunidade de ITBI. Adiante, o trecho ao qual o Ministro Celso de Mello fez referência, no ARE (Agravo em Recurso Extraordinário) nº 1127560:

APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. REEXAME NECESSÁRIO. DIREITO TRIBUTÁRIO. ITBI. IMUNIDADE CONCEDIDA À PESSOA JURÍDICA SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA. AUSÊNCIA DE RECEITA OPERACIONAL NO PERÍODO DE ANÁLISE. 'HOLDING' PATRIMONIAL. DESCABIMENTO DA CONCESSÃO DA IMUNIDADE.

I) Não incide ITBI quando a propriedade do imóvel ingressa para a pessoa jurídica para a integralização do capital social ou quando o imóvel é transmitido por motivo de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica, como ocorre no presente caso. Todavia, para que a empresa faça jus à imunidade, não pode ter como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis, nem a locação e nem o arrendamento mercantil, o que geraria a incidência do tributo.

II) O entendimento deste Relator é de que a ausência de receita operacional da sociedade empresária só lhe outorga o direito à imunidade se o respectivo objeto social (atividade-fim da empresa) condiz com o benefício pretendido. E no caso, não é o que se verifica.

III) A intenção do Constituinte ao conceder a imunidade do ITBI (art. 156, inciso II, § 2º, inciso I, da CF) foi estimular as atividades empresariais e, assim, proporcionar o crescimento econômico-financeiro das pessoas jurídicas que não tem como atividade-fim a realização de negócios imobiliários.

IV) Daí porque, no caso, não havendo atividade em exercício, demonstrada pela ausência de receita operacional, não seria razoável conceder imunidade à pessoa jurídica constituída sob formato de 'holding' patrimonial, cujo intuito é apenas facilitar a administração dos bens tributados que compõem o patrimônio familiar, sem propósito negocial.

(...)

(BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Apelação PROVIDO. REEXAME NECESSÁRIO JULGADO PREJUDICADO. UNÂNIME. ARE 1127560. Relator (a):Min. Celso de Mello. Brasília, DF Julgamento 12 de março de 2019)

Dessa maneira, viu-se entender, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que, se não há receita operacional, não há sentido ou necessidade de incentivo da concessão da imunidade do ITBI.

A partir dessa interpretação e até o momento, alguns pontos de análise podem ser levantados, como:

- o texto expresso da Constituição Federal garante a imunidade de ITBI na integralização de bens imóveis para a realização de capital social;
- o Supremo Tribunal Federal já se posicionou no sentido de que a imunidade de ITBI, nesses casos, somente abrange o valor de bens imóveis que são utilizados para a realização de capital social nos limites do capital subscrito; o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul já entendeu que a ausência de atividade operacional, por si só, já é suficiente a impedir a aplicação da imunidade constitucional do pagamento de ITBI; e
- até este ponto, não se considerou como uma *holding* patrimonial ou familiar contribui para o mercado e para a sociedade.

Para Pinheiro e Tessari (2025, p. 57):

As características são as mais diversas, podendo enquadrar a sociedade *holding* em tipo puro ou misto (esta (pura), e ainda pode se desdobrar em operacional patrimonial, participação ou administração. A mista pode ser a soma de qualquer das hipóteses de desdobramento da pura, ou, também, a mais habitual, *holding* mista familiar. A ideia é concentrar toda a organização em uma única empresa, mas claro que, a depender da organização societária, pode-se ter uma *holding* administradora/gestora de outros *holdings* (*sic*), sejam elas puras ou mistas.

Existindo a *holding* operacional patrimonial, a de participação e a de administração, além das mistas, insta direcionar os esforços para pontuar acerca da incidência da imunidade de ITBI em cada uma delas, breve e objetivamente, a partir da análise de Pinheiro e Tessari (2025, p. 204-209):

- a) A *holding* de administração, como são as familiares, que visam à preservação do patrimônio e garantir uma sucessão planejada, não exerce atividade empresária e operacional, logo, segundo aquela decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul anteriormente mencionada, não incidiria a imunidade e,

assim, deveria pagar ITBI quando da integralização de bens imóveis para a realização de capital social, ainda que previamente subscrito.

- b) *Holdings* operacionais patrimoniais tendem a se enquadrar na exceção quanto à imunidade de ITBI, uma vez que é comum que essas *holdings* promovam atividades como compra e venda de imóveis, locação e arrendamento mercantil, o que se amolda justamente na parte final do inciso I do parágrafo segundo do artigo 156 da Constituição Federal.
- c) A *holding* de participação, por apenas possuir participações em outras sociedades, o que não caracteriza atividade operacional e, por isso, não auferir receitas decorrentes da operação. Assim, não caberia a este tipo de sociedade a imunidade de ITBI.

Cabe uma breve análise, no sentido de que as *holdings* não operacionais, ou seja, as familiares, de administração, e as de participação, são utilizadas quando há patrimônio ou outras sociedades para comporem o objeto da *holding*. Se há patrimônio ou empresas que exercem atividades econômicas, tem-se que a *holding* atua diretamente na administração inteligente daquele patrimônio.

Sobre isso, explica-se com um exemplo: imagine-se uma *holding* familiar, que possui, em seu ativo circulante, R\$ 500.000,00 em aplicações financeiras e R\$ 500.000,00 no ativo não circulante, em propriedades para investimentos. Com esse patrimônio, supondo que, ao final do ano, em nível exemplificativo e grosso modo, as aplicações financeiras tenham rendido 10% ao ano, e que tenha resultado em R\$ 50.000,00 de rendimentos, e que tenha gerado um imposto de renda a recolher de R\$ 11.250,00 (22,5% do rendimento).

Dessa maneira, uma *holding* familiar, que não exerce atividade econômica, mas apenas financeira, disponibilizou capital para fomentar o mercado de empréstimos, via aplicações financeiras e, ao final, ainda recolheu imposto de renda sobre o rendimento auferido ao final do exercício social.

Além disso, essa mesma *holding*, sem exercício empresarial, deve pagar, mensalmente, contador, administradores, entre outros custos flutuantes, além dos fixos, específicos de cada caso.

Isso tudo serve para demonstrar que uma *holding* sem atividade operacional não significa que seja uma sociedade inútil, do ponto de vista social, dado que, inclusive estas sociedades, contribuem para o mercado financeiro, fomentam o mercado, além de gerar emprego.

A rigor, não há qualquer condicionante ao exercício do direito à imunidade de ITBI nos casos de integralização de bens imóveis para a realização de capital social.

O que há, em suma, é a tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal que delimita o campo de incidência da imunidade, para que somente possa exercer o direito à imunidade de ITBI o valor dos imóveis que esteja adstrito aos limites do capital social subscrito.

Além disso, há uma vedação, que roga que não terá direito à imunidade de ITBI aquelas pessoas jurídicas que exerçam as atividades de venda ou locação de propriedade imobiliária, inclusive arrendamento mercantil.

Corroborando para esse entendimento o voto do Ministro Alexandre de Moraes, do STF, no voto condutor que firmou a tese do Tema 976 do STF, *apud*. Pinheiro e Tessari (2025, p. 204):

Destaca-se que o Ministro Alexandre de Moraes, ao proferir o voto condutor do acórdão em tal julgamento, utilizou o seguinte argumento: “A exceção prevista na parte final do inciso I, do art. 2º., do art. 156 da CF nada tem a ver com a imunidade referida na primeira parte desse inciso”. Ou seja, o Ministro manifestou o entendimento no sentido de que a imunidade do ITBI é pura e incondicional nos casos de integralização de bens imóveis ao capital subscrito pelo sócio (primeira parte do inciso), pouco importando qual é a atividade preponderante da pessoa jurídica (PINHEIRO; TESSARI, 2025, p. 204)

Explica-se: o inciso I do §2º. Do art. 156 da CF/1988 apresenta duas partes separadas por um advérbio “nem”, o que poderia justificar o entendimento no sentido de que a ressalva apontada na parte final do inciso, “nesses casos”, refere-se tão somente à segunda oração do dispositivo, que trata da incorporação (fusão, incorporação, cisão ou extinção (BRAGA, Gabriel Silveira *apud*. PINHEIRO; TESSARI, 2025, p. 205).

Além disso, no Recurso Especial (REsp) de nº 1.937.821/SP, Tema Repetitivo 1.113 (Pinheiro; Tessari, 2025, p. 207), fixou-se a seguinte tese:

a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de que é condizente como valor de mercado, que somente pode ser afastado pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148, do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

O que se extrai do Tema nº 976 do STF e Tema Repetitivo nº 1.113 do STJ é que a declaração do valor do bem imóvel é relevante para a aferição de eventual fraude, uma vez que um bem imóvel poderá não refletir o valor real do bem, nas condições atuais do mercado e, mesmo assim, ser incorporado ao capital social da *holding* pelo custo histórico.

Por outro lado, há presunção de veracidade nos valores declarados pelos contribuintes, e que somente poderá ser contestado a partir da instauração de processo administrativo regular, pelo fisco.

A situação não é pacífica e, como se viu, dentro do próprio STF há entendimentos aparentemente contraditórios, e isso se vê a partir do que já se mencionou anteriormente, ao se trazer a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil de nº 1.700/2017 e o artigo 142 do Decreto nº 9.580/2018, que, em uma leitura conjunta, permite que a transferência de bens imóveis de pessoa física para pessoa jurídica possa ser realizada pelo custo histórico ou pelo valor de mercado.

De um lado, a permissividade legislativa, que permite a utilização do custo histórico para a integralização de bens imóveis em pessoas jurídicas, abrangendo a IN nº 1.700/2017, Decreto nº 9.580/2018, Constituição Federal de 1988, art. 156, §2º, I, Lei nº 5.172/1966, Tema 976 do STF, Tema 1.113 do STJ; e, de outro, entendimentos diversos que se pautam na necessidade de uma *holding* ter que exercer atividade econômica, operacional, desde que não seja de compra, venda, locação ou arrendamento mercantil de bens imóveis, para ter direito à imunização do pagamento

de ITBI para integralizar bens imóveis como realização de capital social, nos limites subscritos, de uma *holding*.

Disso, se vê que o arcabouço legislativo deixa claro que a intenção da imunidade de ITBI, nos casos vertentes, é de permitir a movimentação de bens imóveis, de modo a não desincentivar as transações, permitindo-se a continuidade das operações societárias, constituições de pessoas jurídicas, inclusive *holdings*, fomento do mercado financeiro, disponibilizando numerários líquidos para serem oferecidos no mercado, geração de tributos a partir dos ganhos, compras, vendas, circulação de mercadorias, geração de empregos, mas não coibir que bens particulares ou de outras sociedades sejam tributados para a realização de capital social.

3 ANÁLISE DE PRECEDENTES VINCULANTES, LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS E DAS DECISÕES JUDICIAIS

A presente seção visa a analisar decisões judiciais, sendo que as decisões judiciais constam de acórdãos do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO).

Por oportuno, realiza-se a análise dos temas 796 do STF, 1.113 do STJ e 1.348 do STF, por se tratar de precedentes vinculantes.

Exemplificativamente, se apresenta as disposições sobre a imunidade de ITBI nos casos de incorporação de bens imóveis ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital dos Códigos Tributários Municipais de Goiânia – GO, Rio Verde – GO, Trindade – GO, Aparecida de Goiânia – GO e Anápolis – GO.

A apresentação das decisões, análise e resultados obtidos seguirão o padrão de (1) contextualização do processo de pesquisa e análise; (2) apresentação da ementa e decisão do acórdão, tanto do CARF como do TJGO; (3) análise do caso; (4) conclusão.

3.1 ANÁLISE DOS PRECEDENTES VINCULANTES

3.1.1 Tema 796 do STF

O Recurso Extraordinário 796376 foi o caso afetado pela repercussão geral que gerou o Tem 796 do STF, e teve como órgão julgador o Tribunal Pleno, com relatoria do Ministro Marco Aurélio, Relator para o acórdão o Ministro Alexandre de Moraes, julgamento em 05/08/2020 e publicação em 25/08/2020.

Tendo sido o *leading case*, visou à discussão, à luz dos artigos 1º, IV, 5º, II e XXXVI, 37, *caput*, 156, §2º, I e 170 da Constituição federal, para se definir o alcance da imunidade relativa ao ITBI para a ocorrência de incorporação de imóveis ao patrimônio de empresa, naquelas hipóteses em que o valor total dos bens a integralizar sobeje o capital social subscrito, ou a integralizar, e apresentou a seguinte ementa:

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 do valor dos bens imóveis que superar o capital subscrito a ser integralizado, incidirá a tributação pelo ITBI. 3. Recurso Extraordinário a que se nega provimento. Tema 796, fixada a 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 exceder o limite do capital social a ser integralizado”.

Da controvérsia objeto de repercussão geral, foi gerada a seguinte tese:

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.

Informa-se, primeiro, que, para a abertura de uma pessoa jurídica, é necessária a produção de um contrato social ou um estatuto, sendo um deles o ato constitutivo da empresa, a depender do tipo de sociedade criada. No entanto, a pessoa jurídica somente passa a existir quando do registro do ato constitutivo da empresa junto à respectiva Junta Comercial.

No ato constitutivo, estará consignado quanto os sócios prometem pagar, ou dar, seja em dinheiro, bens móveis, imóveis ou outros bens e direitos, admitidos para cada tipo de sociedade. Este é o capital subscrito, ou capital a integralizar e, não necessariamente, será integralizado no ato da criação da empresa, pois a integralização poderá ocorrer em determinado prazo após o registro do contrato social ou estatuto.

Contextualizada a questão, o Relator do acórdão Ministro Alexandre de Moraes, em seu voto, explica que *“A razão de ser da imunidade (...) é facilitar o trânsito jurídico de bens, considerado o ganho social decorrente do desenvolvimento nacional, objetivo fundamental da República – artigo 3º, inciso III, da Lei Maior”*.

O referido Tema 796 do STF apresenta uma exegese no sentido de que a imunidade é voltada à integralização do capital social, o que somente é realizado

quando os sócios daquela nova empresa quitam as cotas que foram, no ato constitutivo, subscritas.

Lado outro, não é impossível que sejam adicionados à sociedade montantes superiores àqueles inicialmente subscritos, mas provocará a alocação dos valores excedentes aos subscritos em conta diversa do patrimônio líquido da empresa, qual seja, a conta reserva de capital.

Dessa maneira, não se pode utilizar da conta reserva de capital com a finalidade de fazer com que os valores lá inseridos sejam imunes ao ITBI, o que viola frontalmente a Constituição, além do prejuízo ao Fisco municipal.

3.1.2 Tema 1.113 do STJ

O Recurso Especial (REsp) 1937821/SP é o REsp representativo da controvérsia que gerou a criação do Tema 1.113 do STJ, trazendo, como palavras-chaves da ementa do acórdão, aquelas mais pertinentes:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE.

Nesse ponto, é interessante observar que, conforme dispõe o artigo 38 do Código Tributário Nacional (CTN), relativo ao ITBI, *“a base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos”*.

A disposição é clara, mas a interpretação vai além da simples declaração do real valor desse valor venal.

No acórdão do RESP 1937821/SP, o Relator Ministro Gurgel de Faria, da Primeira Seção do STJ, explanou no seguinte sentido:

6. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN).

Pelo trecho apresentado, interpreta-se que o Relator Ministro Gurgel Faria prioriza dois entendimentos que, por sinal, se complementam:

- 1) Conforme prevê o CTN, a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos; e
- 2) O valor declarado pelo contribuinte é presumidamente representativo das condições normais de mercado, que, em tese, seria o valor venal, mas, considerando a flagrante constatação de que o valor declarado está aquém do valor médio de mercado, o Fisco poderá instaurar procedimento administrativo próprio para o arbitramento do real valor da coisa, a rigor, o valor venal.

Por isso, se revela a questão submetida a julgamento no Tema 1.113 do STJ: *“definir: a) se a base de cálculo do ITBI está vinculada à do IPTU; e b) se é legítima a adoção de valor venal de referência previamente fixado pelo fisco municipal como parâmetro para a fixação da base de cálculo do ITBI”*.

Exsurge, então, a tese firmada:

a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

Pelo tema em comento, que foi afetado ao rito dos casos repetitivos em 11/11/2021, julgado em 24/02/2022, com acórdão publicado em 03/03/2022, é possível extrair, ao se trazer a questão para o presente estudo, que:

- 1) O valor do capital subscrito pela sociedade é aquele que soma a promessa de integralização, e que considerará o valor que os sócios acreditarem ser o devido para os bens imóveis a serem integralizados;
- 2) O valor prometido a ser integralizado pela sociedade não vincula a Administração Pública, de modo que, caso perceba que o valor declarado destoa do valor de mercado, poderá, por meio de procedimento administrativo próprio, em que haja o direito, pelo contribuinte, do exercício ao contraditório, arbitrar novo valor; e
- 3) Ainda que o IPTU e o ITBI possuam, como base de cálculo, o valor venal do bem, não se pode vincular a base de cálculo de um com a do outro.

Nessa perspectiva, o entendimento do Tema 1.113 do STJ, se somado à tese do Tema 796 do STF, permite inferir que, caso seja subscrito um valor de capital social, considerando determinado valor de um imóvel e, posteriormente, o fisco municipal, por procedimento administrativo, arbitre valor maior, sobre a diferença dos valores incidirá o ITBI.

3.1.3 Tema 1.348 do STF

Atualmente em trâmite, o Tema 1.348 possui como *“leading case”* o Recurso Extraordinário (RE) 1495102, de relatoria do Ministro Edson Fachin, o qual foi submetido a análise, para averiguação da necessidade de reconhecimento de repercussão geral, o que ocorreu por meio de decisão plenária, tendo, como relator da Repercussão Geral no Recurso Extraordinário 1.495.108 São Paulo, o Ministro Presidente Luís Roberto Barroso.

A seguir, a ementa da Repercussão Geral:

DIREITO CONSTITUCIONAL E TRIBUTÁRIO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. IMUNIDADE DO ITBI NA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. ATIVIDADE PREPONDERANTE DE COMPRA E VENDA OU LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. REPERCUSSÃO GERAL.

Conforme descrição do tema, constante da própria página da internet do Supremo Tribunal Federal (Brasil, 2024), tratou, o RE, da seguinte discussão:

Recurso extraordinário que discute à luz do artigo 156; §2º, I, da Constituição Federal se a imunidade do ITBI, prevista no inciso I do §2º do art. 156 da Constituição, para a transferência de bens e direitos em integralização de capital social é assegurada para empresas cuja atividade preponderante é compra e venda ou locação de bens imóveis.

No julgamento da Repercussão Geral, o Ministro Luís Roberto Barroso destaca a importância do tema, uma vez que a recorrente, no RE, alega ponto relevante, no sentido de que a exclusão da imunidade do ITBI para as empresas que exercem compra e venda ou locação de bens imóveis, só se aplicaria para as transmissões de bens imóveis decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, sendo que, na origem, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo justificou a necessidade de repercussão geral conforme o seguinte: *“a multiplicidade de recursos extraordinários com fundamento em idêntica questão de direito recomenda a submissão ao regime de recursos repetitivos, a fim de promover a isonomia e a segurança jurídica”*.

Nesse sentido, é interessante observar o que o Relator do Acórdão do Tema 796 do STF, Ministro Alexandre de Moraes, ponderou, em *“obiter dictum”* (considerações marginais), em seu voto daquele tema:

Em outras palavras, a segunda oração contida no inciso I - “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” - revela uma imunidade condicionada à não exploração, pela adquirente, de forma preponderante, da atividade de compra e venda de imóveis, de locação de imóveis ou de arrendamento mercantil. Isso fica muito claro quando se observa que a expressão “nesses casos” não alcança o “outro caso” referido na primeira oração do inciso I, do § 2º, do art. 156 da CF.

(...)

Ou seja, a exceção prevista na parte final do inciso I, do §2º, do art. 156 da CF/88 nada tem a ver com a imunidade referida na primeira parte desse inciso.

Até o momento da apresentação do presente trabalho, segue tramitando o Tema 1.348, sem julgamento conclusivo, já tendo tido decisão pela existência de repercussão geral em 06/11/2024, habilitação dos seguintes *“amici curiae”*: Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI-SP), Associação Brasileira das Secretarias de Finanças das

Capitais (ABRASF) e o Município do Rio de Janeiro, pendente de admissão apenas este último município, atualmente remetida ao gabinete Ministro Edson Fachin.

Por hora, o que se revela essencial é a discussão sobre a ressalva e a quais termos faz referência as atividades de locação, e compra e venda de bens imóveis, descritas na última parte do inciso I do parágrafo 2º do artigo 156 da Constituição Federal, abaixo apresentado e grifado:

§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.

Nesse ínterim, os termos “salvo se” e “nesses casos” vêm a calhar com a importância do julgamento do tema, dado que, para se firmar tese acerca do tema, se deverá aplicar técnicas de hermenêutica jurídica, e que, como se entende, perpassará as interpretações teleológica e gramatical.

Pela interpretação teleológica, busca-se a finalidade da norma (Lenza, 2020, p. 132), e pela interpretação gramatical ou filológica, “(...) *a análise deve ser realizada de modo textual e literal*” (Lenza, 2020. P. 132).

Dessa forma, pela interpretação teleológica, se deve buscar qual a finalidade do dispositivo constitucional, considerando que há elementos a serem verificados, como o incentivo à livre iniciativa e à promoção de capitalização para que haja o desenvolvimento de empresas.

Já pela interpretação filológica, a análise deve considerar se a expressão “nesses casos” faz referência apenas aos casos elencados imediatamente anteriores à expressão indicada ou se a referência atinge todo o dispositivo. Em qualquer caso, há que se diferenciar se “nesses casos”, com função anafórica (referência a elementos anteriormente citados na oração), abrange o todo ou se “nesses casos” seria contraposto a “naqueles casos”, o que muda completamente a interpretação que

definirá o rumo da aplicação da imunidade de ITBI no caso das empresas que exerçam atividade preponderantemente de compra, venda e locação de bens imóveis.

3.2 ANÁLISE DE LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS GOIANAS REFERENTES AO OBJETO

Exemplificativamente, se apresenta as disposições sobre a imunidade de ITBI nos casos de incorporação de bens imóveis ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital dos Códigos Tributários Municipais de Goiânia – GO (Lei Complementar nº 344, de 30 de setembro de 2021), de Rio Verde – GO (Lei Complementar nº 5.727/2009), de Trindade – GO (Lei Complementar nº 040, de 30 de outubro de 2019), de Aparecida de Goiânia – GO e de Anápolis – GO (Lei Complementar nº 046/2011).

Sobre o Código Tributário Municipal de Goiânia – GO:

Art. 201. O ITBI não incide:

I – 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;

(...)

§1º Para gozar do direito previsto no inciso I deste artigo, a pessoa jurídica deverá fazer prova de que não tem como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

Já o Código Tributário Municipal de Rio Verde – GO prevê:

Art. 26. O imposto não incide:

(...)

III – sobre as transmissões de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de integralização de capital social, independentemente do valor atribuído em contrato social, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

(...)

Art. 27. O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de imóveis ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição ou arrendamento mercantil.

Roga o Código Tributário Municipal de Trindade – GO:

Art. 207. O imposto não incide:

(...)

IV – A transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;

(...)

§1º O disposto nos incisos IV, V e VI deste artigo não se aplica quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil.

Semelhante disposição é trazida no Código Tributário do Município de Aparecida de Goiânia – GO:

Art. 53. O imposto sobre a transmissão de bens móveis (*sic*) “Inter Vivos”, não incide quanto:

(...)

III – efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito;

(...)

Art. 54. O disposto nos incisos III e IV do artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

Por fim, a disposição relativa ao Código Tributário Municipal de Anápolis – GO:

Art. 131. Ressalvado o disposto no artigo seguinte, o imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos a eles relativos:

(...)

III – quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito;

Art. 132. O disposto nos incisos III e IV do artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

Para que seja possível a análise, é importante a previsão da disposição constitucional do tema (artigo 156, parágrafo 2º, I da Constituição Federal):

§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.

A despeito da existência de redações diferentes para cada uma das leis e da Constituição, todas aparentam dispor sobre os mesmos pontos.

Em outro prisma, dois pontos se apresentam de extrema relevância, cujo primeiro é a redação constitucional do inciso I do parágrafo 2º do artigo 156, que traz uma exceção à imunidade de ITBI. Essa exceção ocorre quando a atividade preponderante do adquirente for uma daquelas indicadas no inciso.

O ponto relevante é que essa exceção é trazida pelo trecho “salvo se, nesses casos”. Isso é relevante porque a locução “nesses casos” gera atual discussão, objeto reconhecimento de repercussão geral no Recurso Extraordinário 1.4955.108 – São Paulo, cujo Relator é o Ministro Presidente Luís Roberto Barroso (apenas para o julgamento da repercussão geral, já que o Relator atual é o Ministro Edson Fachin), atualmente em trâmite, sob o Tema de nº 1.348 do STF.

Aflora a discussão no ponto referente à exceção da imunidade que é iniciada pela locução “nesses casos”, dado que a controvérsia está na discussão para saber se o pronome demonstrativo “nesses” faz referência somente ao segundo caso de imunidade de ITBI, que é aquilo que aparece logo antes do “nesses casos”, sendo, portanto, *“nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica”* (Brasil, 1988)

Nessa discussão, se pode questionar: “nesses casos” abrange todos os casos anteriormente ditos ou apenas o caso imediatamente anterior à expressão? “Nesses casos”, na presente discussão, teria o mesmo significado “em ambos os casos”, ou “nesses e naqueles casos”, ou “em todos os casos”?

Portanto, até o presente momento, não é possível saber se, ao exercer atividade preponderante de compra e venda de imóveis, locação de imóveis ou arrendamento mercantil, a pessoa jurídica perderá a imunidade apenas quando houver fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica, ou se não terá direito à imunidade de ITBI quando houver a integralização de bens imóveis em realização de capital social.

O segundo ponto de análise é a redação trazida pelo Código Tributário de Rio Verde – GO, que atesta ser imune de ITBI a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em integralização de capital social, consignando, expressamente, que a previsão é independente do valor atribuído em contrato social.

A relevância deste ponto apresentado ocorre porque o Tema 796 do Supremo Tribunal Federal fixou a tese de que *“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”*.

Dessa maneira, enquanto a tese vinculante do Supremo Tribunal Federal prevê que a imunidade não alcança o valor que exceder o capital social subscrito, o Código Tributário de Rio Verde consigna expressamente que é irrelevante se há, ou não, extrapolação do capital subscrito.

Considerando a prática dos casos concretos, se pode exemplificar com um exemplo hipotético: Sr. João resolve criar uma *holding* e, para tanto, resolve integralizar sua fazenda no capital social da *holding*, devidamente subscrito, no valor que consta do imposto de renda, R\$ 500.000,00. O município resolve instaurar processo administrativo para revisar o valor atribuído à fazenda de Sr. Pedro. Feitos os trâmites de praxe, atribuiu-se, à fazenda, o valor de R\$ 1.500.000,00. Nesse caso, veja-se o que ocorrerá nos casos dos Municípios analisados e no caso do Tema 796:

De acordo com a decisão do Supremo Tribunal Federal, o Sr. João deverá pagar ITBI, tendo como base de cálculo a diferença entre o valor que apresenta seu imposto de renda e o valor arbitrado pelo Município, após regular procedimento administrativo.

Não há previsão expressa em relação à adstrição ao capital social subscrito as leis dos Municípios de Goiânia e Trindade.

Por outro lado, os Códigos Tributários dos Municípios de Aparecida de Goiânia e de Anápolis preveem, expressamente, que somente será imune ao ITBI o valor referente ao capital subscrito, mas não o que sobejar ao valor consignado no contrato social ou estatuto. Portanto, tanto para o Supremo Tribunal Federal como para os referidos municípios, o Sr. Pedro deverá pagar ITBI, tendo como base de cálculo a diferença entre o valor do imposto de renda e o valor arbitrado pelo Município, e incidirá a alíquota municipal sobre R\$ 1.000.000,00.

Por fim, o Código Tributário do Município de Rio Verde prevê que, no caso de Sr. Pedro, a integralização de sua fazenda para a realização do capital social estará completamente imune à incidência do ITBI.

3.3 ANÁLISE DAS DECISÕES JUDICIAIS

A rigor, o Tema nº 796 do Supremo Tribunal Federal (Recurso Extraordinário nº 796.376/SC) serve de paradigma para as decisões que tratam do assunto da imunidade de ITBI, e o tema referido visou à análise do alcance da imunidade tributária do ITBI, prevista no art. 156, §2º I, da Constituição, sobre bens imóveis incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica, quando o valor total desses bens excederem o limite do capital social a ser integralizado. Nesse contexto, a tese firmada:

A imunidade em relação 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 a ser integralizado.

Além disso, deve-se observar que, ainda que o Tema nº 796 dirima certas controvérsias, subsistem dúvidas quanto aos limites de aplicação da imunidade de ITBI, o que se verá na análise seguinte.

Doravante, serão analisadas, brevemente as Apelações Cíveis de nº 5033353-94.2023.8.09.0136, 5699299-74.2023.8.09.0067, 5597868-75.2023.8.09.0138 e 5309130-39.2019.8.09.0105.

3.3.1 Apelação Cível nº 5033353-94.2023.8.09.0136

A Apelação Cível nº 5033353-94.2023.8.09.0136 tem como Relator o Desembargador Sebastiao Luiz Fleury, da 7ª Câmara Cível do TJGO, com acórdão publicado em 12/04/2024.

Diante dessa contextualização, apresenta-se a ementa do acórdão:

APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. ARGUIÇÃO DE NULIDADE DE DECISÃO INTEGRATIVA. AFASTADA. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. TRANSFERÊNCIA IMÓVEL. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. DEMONSTRADO. COBRANÇA DE ITBI. TEMA 796 DO STF (RE 796.376/SC). PRIMEIRA PARTE DO INCISO I, § 2º, DO ART. 196 DA CRFB/88. SENTENÇA REFORMADA. 1. Na incorporação de imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica, para integralização do capital social, não há incidência do ITBI (art. 156, § 2º, inciso I, da CF). 2. A imunidade da operação de integralização de capital pelo sócio é incondicionada, ou seja, atinge todo o valor da operação, independentemente do valor do imóvel a ser incorporado ser o declarado no imposto de renda ou o valor de mercado, bem como independe se atividade preponderante da empresa é formada, em sua maioria, de receita proveniente de atividades imobiliárias (RE 796 .376/SC – TEMA 796 – STF). 3. Demonstrada a presença dos requisitos necessários à concessão da segurança vindicada, deve ser autorizada a transferência do imóvel para fins de integralização do capital social bem como afastada a exigência da exação do tributo. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. SEGURANÇA CONCEDIDA.

(TJ-GO - Apelação Cível: 5033353-94.2023.8.09.0136 RIALMA, Relator.: Des(a). SEBASTIÃO LUIZ FLEURY, 7ª Câmara Cível, Data de Publicação: 12/04/2024)

A partir da ementa dessa apelação cível, percebe-se que, para o Relator Desembargador Sebastião Luiz Fleury, da 7ª Câmara Cível do TJGO, não há qualquer condicionante ao direito à imunidade de ITBI para a integralização de capital social em bens imóveis. Para ele, independentemente do valor da operação ou do valor de apresentação do bem, seja pelo valor do imposto de renda ou do valor de mercado, atingindo todo o valor da operação.

Ademais, o referido Relator Desembargador diz que a imunidade de ITBI independe se a atividade preponderante da empresa advém de atividades imobiliárias.

Logo, nesse entendimento, a imunidade de ITBI na integralização de capital social não depende de qualquer condição, assim como os bens imóveis não precisam de ter seus valores circunscritos aos limites do capital social subscrito, bem como não se aplicaria a exceção à imunidade de ITBI prevista na última parte do inciso I do parágrafo 2º do artigo 156 da Constituição.

Nesse ponto, é relevante trazer um trecho do voto do Ministro Presidente do Supremo Tribunal Federal, Luiz Roberto Barroso, na Repercussão Geral no Recurso Extraordinário 1.495.108 São Paulo:

7. O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Tema 796/RG (RE 796.376 RG, Red. p/ Acórdão Min. Alexandre de Moraes, j. 05.08.2020), fixou tese dispondo que a imunidade do ITBI não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado. (...)

8. O voto do Min. Alexandre de Moraes, ao examinar a origem da imunidade tributária para a integralização de capital por meio de bens imóveis, registrou em *obiter dictum* (considerações marginais) que o inciso I do §2º do art. 156 da Constituição contemplaria duas hipóteses de imunidade. A *primeira* relacionada à transmissão para a realização de capital social; a *segunda* relativa à transferência decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica. Diante disso, consignou que “a exceção prevista na parte final do inciso I, do §2º, do art. 156 da CF/88 [relativa à atividade preponderante da empresa] nada tem a ver com a imunidade referida na primeira parte”.

Dessa forma, combinando o acórdão do Desembargador Sebastião Luiz Fleury com as considerações do Ministro Alexandre de Moraes (*apud*. Barroso), pontua-se o entendimento de que, se a última parte do inciso I do parágrafo 2º do artigo 156 da Constituição nada tem a ver com a imunidade da primeira parte, significa dizer que a exceção à imunidade de ITBI a partir da atividade preponderante do adquirente apenas se aplica à transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoas jurídicas, e não à transmissão de bens ou direitos em realização de capital social.

3.3.2 Apelação Cível nº 5699299-74.2023.8.09.0067

A Apelação Cível nº 5699299-74.2023.8.09.0067 tem como Relatora a Desembargadora Alice Teles de Oliveira, da 11ª Câmara Cível do TJGO, com publicação em 12/09/2024.

Assim, apresenta-se a ementa do acórdão:

APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. DIREITO TRIBUTÁRIO. ITBI. BENS IMÓVEIS INTEGRALIZADOS AO CAPITAL DA PESSOA JURÍDICA. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA. BASE DE CÁLCULO. VALOR DO IMÓVEL CONSTANTE DA DECLARAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA. IMPOSSIBILIDADE. VALOR VENAL DO IMÓVEL A SER ARBITRADO PELO FISCO MUNICIPAL. INCIDÊNCIA DE ITBI SOBRE O EXCEDENTE. TEMA 796 STF. SENTENÇA MANTIDA. I. A parte apelante pretende seja considerado o valor por ela atribuído ao bem, o qual equivale ao valor constante da Declaração de Imposto de Renda, contudo, a base de cálculo do ITBI é o valor venal do bem transmitido (art. 38 do CTN), cabendo à Administração Tributária arbitrá-lo quando a declaração prestada pelo contribuinte for flagrantemente incompatível, podendo deixar de acatar os valores informados pelo sujeito passivo, mediante regular procedimento administrativo. II. A Lei n. 9.249/95 prevê a possibilidade de o contribuinte utilizar-se do valor informado em declaração de imposto de renda da pessoa física como parâmetro para a transferência de imóveis à pessoa jurídica a título de integralização de capital. Todavia, a tal norma é aplicada somente ao imposto de renda incidente sobre o ganho de capital e não surte efeitos sobre a regulamentação específica do ITBI, por ausência de expressa previsão neste sentido. III. O Supremo Tribunal Federal, em sede de repercussão geral, no julgamento do RE nº 796376 (tema 796) fixou a tese de que “a imunidade em relação 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” e, ainda que o excedente não se destine à reserva de capital, será passível de tributação. IV. Se o valor venal dos imóveis é superior ao capital a ser integralizado, é legítima a incidência do imposto em relação a quantia excedente. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA.

(TJ-GO 5699299-74.2023.8.09.0067, Relator.: ALICE TELES DE OLIVEIRA - (DESEMBARGADOR), 11ª Câmara Cível, Data de Publicação: 12/09/2024)

A Desembargadora Alice Teles de Oliveira reconhece que o excedente aos limites do capital social subscrito será passível de tributação de ITBI. De outro lado, informa que o valor da base de cálculo do ITBI é o valor venal do bem transmitido, conforme prevê o artigo 38 do Código Tributário Nacional.

Em que pese a possibilidade, trazida pela Lei nº 9.249/95 e Decreto nº 9.580/2018, de integralização de bens imóveis em capital social pelo valor constante do imposto de renda, com vistas à prevenção de fraude tributária, o entendimento da referida Desembargadora é no sentido de que, havendo discrepância entre o valor constante da Declaração de Imposto de Renda e o valor venal do imóvel, caberá à

Administração Tributária arbitrá-lo, desde que seja respeitado o regular procedimento administrativo.

Há de se observar a tese firmada em sede do Tema Repetitivo nº 1.113 do Superior Tribunal de Justiça:

Questão submetida a julgamento

Definir: a) se a base de cálculo do ITBI está vinculada à do IPTU; b) se é legítima a adoção de valor venal de referência previamente fixado pelo fisco municipal como parâmetro para a fixação da base de cálculo do ITBI.

Tese firmada

a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido.

Diante do Tema Repetitivo nº 1.113 do STJ, e contrastando-o com o Código Tributário Nacional, artigo 38, Apelação Cível nº 5699299-74.2023.8.09.0067, Lei nº 9.249/95 e Decreto nº 9.580/2018, paira a questão relativa à possibilidade de se usar, ou não, o valor venal do imóvel para fins de integralização de capital social de imóvel, de modo a se garantir a imunidade de ITBI.

3.3.3 Apelação Cível nº 5597868-75.2023.8.09.0138

Sob a Relatoria do Desembargador Itamar de Lima, a Apelação Cível nº 5597868-75.2023.8.09.0138, com acórdão publicado em 18 de outubro de 2024, reconhece o direito à imunidade de ITBI, independentemente do preço do imóvel e do capital social subscrito.

Nesse contexto, apresenta-se o a ementa do acórdão:

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
GABINETE DO DESEMBARGADOR ITAMAR DE LIMA APELAÇÃO CÍVEL Nº
5597868-75.2023.8.09 .0138 Comarca de 3ª CÂMARA CÍVEL
(camaracivel3@tjgo.jus.br) APELANTE: AGROPECUÁRIA PARAVISI LTDA.

APELADA: SECRETARIA DA FAZENDA DO MUNICÍPIO DE RIO VERDE. RELATOR: DESEMBARGADOR ITAMAR DE LIMA EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. DIREITO TRIBUTÁRIO. ÍTBI. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL POR MEIO DE IMÓVEIS RURAIS. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA. ART. 156, § 2º, I, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. INCIDÊNCIA DO IMPOSTO SOBRE A DIFERENÇA ENTRE VALOR DECLARADO E VALOR AVALIADO PELO MUNICÍPIO. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DA DECLARAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA. SEGURANÇA PARCIALMENTE CONCEDIDA. 1. A imunidade tributária prevista no art. 156, § 2º, I, da CF/88, abrange a transmissão de bens imóveis incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, limitada ao valor do capital subscrito. 2. Conforme entendimento consolidado pelo STF no Tema 796, a imunidade não se aplica ao valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado, devendo o valor excedente ser tributado pelo ITBI. 3. Na hipótese, a integralização dos imóveis se dá pelo valor constante na declaração de Imposto de Renda do sócio-proprietário que corresponde ao valor do capital social, não havendo reserva de capital. 4. A imunidade da operação de integralização de capital pelo sócio é incondicionada, ou seja, atinge todo o valor da operação, independentemente do valor do imóvel a ser incorporado ser o declarado no imposto de renda ou o valor de mercado (Tema 796, STF e 1.113, STJ). 5. Reconhecida a imunidade tributária quanto à integralização dos imóveis que compõem o patrimônio do sócio, sem a incidência do ITBI sobre a diferença entre o valor declarado e o valor avaliado pelo município. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. SENTENÇA REFORMADA.

(TJ-GO 55978687520238090138, Relator.: DESEMBARGADOR ITAMAR DE LIMA - (DESEMBARGADOR), 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: 18/10/2024)

O entendimento apresentado se faz importante, dado que se trata de valores potencialmente altos, em que se trata da integralização de imóvel rural em capital social de pessoa jurídica. Isso faz com que eventual tributação pela diferença entre o custo histórico e o valor de mercado possa chegar ao ponto de inviabilizar a operação de integralização, a depender do caso.

É relevante pontuar que o Desembargador Itamar de Lima reconheceu a imunidade, sem deixar de aplicar o Tema 796 do STF e o Tema 1.113 do STJ.

Enquanto o Tema 796 do Supremo Tribunal Federal reconhece o direito à imunidade de ITBI, apenas excepcionando os casos em que o capital integralizado exceda o capital social subscrito, o Tema 1.113 do Superior Tribunal de Justiça trouxe importante tese acerca da base de cálculo do dito imposto, como se apresenta:

Questão submetida a julgamento:

Definir: a) se a base de cálculo do ITBI está vinculada à do IPTU; b) se é legítima a adoção de valor venal de referência previamente fixado pelo fisco municipal como parâmetro para a fixação da base de cálculo do ITBI.

Tese Firmada:

a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

O Desembargador Itamar de Lima informa que a imunidade de ITBI abrange todo o valor do imóvel, de forma incondicionada, e que independe do valor declarado do imóvel ser o constante do imposto de renda ou o de mercado.

Aparentemente, soa como afronta ao Tema 796 do STF, mas, diversamente, o que deve ser revelado é que, de fato, o valor que sobejar aquele subscrito deve ser tributado pelo ITBI, só que o Tema 1.113 do STJ prevê que o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de que condiz com o valor de mercado, e impõe limites à atuação arbitrária do Município de determinar, unilateralmente, o preço do imóvel.

Dessa maneira, permite-se o seguimento da legislação permissiva de que imóveis sejam integralizados ao capital social de pessoa jurídica pelo valor constante do imposto de renda, mas sem trazer um desincentivo a essa atitude, que seria a exclusão da imunidade em relação ao que ultrapassar o capital subscrito, que, no caso, faz relação com a diferença entre o valor declarado pelo contribuinte e o valor que o Município impõe ser o devido.

3.3.4 Apelação Cível nº 5309130-39.2019.8.09.0105

Guilherme Gutemberg Isac Pinto, Desembargador Relator da Apelação Cível nº 5309130-39.2019.8.09.0105, aparentemente em sentido diferente do Desembargador Itamar de Lima, julga ser devido o pagamento de ITBI sobre a diferenciado valor lançado no contrato social e o que foi avaliado pelo município.

Assim, veja-se a ementa:

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. DA INCIDÊNCIA DO ITBI. TEMA 796/STF. HOLDING FAMILIAR. TRANSFERÊNCIA DE PATRIMÔNIO. SAÍDA DO SÓCIO MAJORITÁRIO. INVERSÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. 1. A imunidade constitucional prevista no inciso I do § 2º do artigo 156 da CF não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado, conforme o entendimento corroborado pela recente decisão do STF, no julgamento do RE 796.376 em recurso repetitivo (Tema 796). 2. O fato de a sócia majoritária já ter sido excluída da empresa apelada indica que, aparentemente, a intenção da Holding familiar era somente transferir patrimônio para os filhos do casal, sem o devido recolhimento do ITBI. 3. Havendo discrepância entre o valor lançado no contrato social (R\$ 25.843,24) e o avaliado pelo município apelante (R\$ 2.800.000,00), há que concluir que a imunidade do ITBI alcança somente aquele primeiro valor, devendo ser pago o tributo relativo à diferença (R\$ 2.774.156,76). 4. Em razão do parcial provimento do apelo e da sucumbência mínima do apelante, inverto os honorários advocatícios de 1º grau e acresço 5% a título de honorários recursais. 5. RECURSO DE APELAÇÃO Conhecido e PARCIALMENTE Provido.

(TJ-GO - APL: 53091303920198090105 MINEIROS, Relator.: Des(a). GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: (S/R))

O julgado trata de uma *holding* familiar, que, conforme pontua o Relator, a intenção da constituição dessa *holding* era apenas transferir patrimônio para os filhos, mas sem o recolhimento de ITBI.

Por essa interpretação, fica claro o entendimento de que o Relator sugeriu que se tratava de uma tentativa de fraude tributária.

Nesse contexto, o Desembargador disse que o ITBI deveria ser cobrado tendo, como base de cálculo, a diferença entre o valor lançado e o valor avaliado pelo município.

Apesar de ser aparentemente oposto, o julgamento, ao entendimento do julgamento anterior, há pontos de conexão, uma vez que o valor lançado no contrato social era de R\$ 25.843,24, e o município avaliou o(s) imóvel(eis) em R\$ 2.800.000,00.

Primeiro, essa discrepância de valores levanta suspeitas. Ou o(s) imóvel(eis) foi(ram) subvalorizado(s) pelos sócios, ou foi(ram) supervalorizado(s) pelo município.

Interessa o fato de que foi determinado que fosse pago o ITBI relativamente à diferença entre os preços, mas não se informa, para que houvesse a avaliação do

município, se foi instaurado o devido procedimento administrativo, em respeito ao Tema 1.113 do Superior Tribunal de Justiça, dado que a tese firmada em sede de Tema Repetitivo é clara ao afirmar que o município não poderá arbitrar, unilateralmente, valor ao(s) imóvel(eis), sem que se passe pelo correto procedimento.

3.4 APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Após o estudo realizado e a análise concluída, foi possível perceber diversas nuances relativas às pessoas jurídicas e à forma com a qual os tribunais superiores, a legislação municipal escolhida e as decisões judiciais tratam a imunidade do imposto de transmissão “*inter vivos*” quando da integralização de bens imóveis para a realização de capital social.

Doravante, de modo sistematizado, se passa a apresentar os resultados aos quais foi possível chegar.

3.4.1 Tema 796 do STF

Aparentemente, a legislação tende a acompanhar o Tema 796 do STF, pois foi percebido que, dentre os cinco Códigos Tributários Municipais escolhidos para constituir o *corpus* do respectivo tópico do presente estudo, dois deles (Goiânia e Aparecida de Goiânia) preveem expressamente que o alcance da imunidade se restringe ao valor do capital social subscrito.

De outro lado, os Códigos Tributários de Trindade e de Anápolis não fazem referência ao alcance da imunidade, mantendo redação genérica, no sentido de que são imunes da incidência de ITBI bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica para a realização de capital social, sem referência expressa ao limite do capital subscrito, ou a integralizar.

Até este ponto, se poderia dizer que se formava um padrão de entendimento, ao se prever que não haveria qualquer previsão que, de forma manifesta, autorizasse a

extrapolação do valor do capital social subscrito, se não fosse o Código Tributário de Rio Verde, que traz clara disposição nesse sentido, expondo que a imunidade de ITBI, para o caso em questão, independe do valor atribuído em contrato social, e esse valor é, justamente, o capital social subscrito, ou a integralizar.

Dessa maneira, o que se extrai é que, ainda que fosse subscrito determinado valor de capital social, independentemente de eventual valor atribuído pelo Município aos bens imóveis, estes estariam imunes ao ITBI.

3.4.2 Tema 1.113 do STJ

A questão submetida a julgamento do Tema 1.113 do STJ se refere à base de cálculo do ITBI, para fins de se conhecer se estaria ligada à base de cálculo do imposto predial territorial urbano (IPTU), e se é legítima a adoção do valor venal do imóvel fixado pelo município para servir de parâmetro da base de cálculo do ITBI.

É relevante destacar que, conforme a tese fixada, a base de cálculo do ITBI não está vinculada à do IPTU, e que a base de cálculo do imposto de transmissão é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado.

Dessa maneira, não se percebeu qualquer utilização de base de cálculo como sendo a diferença entre o valor venal ou valor do imposto de renda e o valor de mercado.

A correlação que se faz, e que torna possível entender aquilo que, inicialmente, se pensou ser possível, é que, em muitos casos, a subscrição do capital social de uma pessoa jurídica, seja *holding* ou não, considera os bens imóveis a integralizar pelo seu valor constante do imposto de renda, que pode ser o valor venal de referência.

Identificada alguma regularidade, pelo município, após procedimento administrativo, poderá ser arbitrado valor de mercado pela municipalidade e, nesse caso, em específico, a base de cálculo do ITBI será a diferença entre o valor de mercado e o valor venal de referência, considerando aquilo que não estará acobertado

pela imunidade tributária, mas somente porque essa também seria a diferença entre o capital inicialmente subscrito e o capital efetivamente integralizado.

Em realidade, esse resultado é possível pela combinação do Tema 796 do STF e do Tem 1.113 do STJ, haja vista se estar a aplicar o Tema 796, que limita a imunidade de ITBI ao capital social subscrito, e o Tema 1.113, que define a base de cálculo do ITBI e, assim, aquele valor que sobeje àquele subscrito será tributado.

3.4.3 Tema 1.348 do STF

O Tema 1.348 do STF visa à determinação do alcance da imunidade de ITBI prevista no inciso I do parágrafo 2º do artigo 156 da Constituição Federal, relativamente à transferência de bens e direitos em realização de capital social, nos casos em que a atividade preponderante da empresa seja a compra e venda ou a locação de bens imóveis.

Ainda não é claro se a atividade preponderante de compra e venda ou locação de imóveis é suficiente para coibir a aplicação da imunidade de ITBI somente em relação à fusão, cisão, incorporação e extinção de pessoas jurídicas, ou se também inibe que a imunidade seja aplicada à integralização de bens imóveis como realização de capital social.

A tese que se firmará a partir do Tema 1.348 do STF tende a pacificar, minimamente, o assunto, e trazer certa segurança jurídica, pois, como se demonstrou no tópico 3.1.3, há um sem número de recursos pendentes, relativamente a casos em que não se foi possível determinar se o “nesses casos” da parte final do inciso I do parágrafo 2º do artigo 156 da Constituição Federal se refere ao trecho imediatamente anterior (fusão, cisão, incorporação ou extinção da pessoa jurídica) ou se se refere à primeira parte também (transmissão de bens imóveis incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital).

3.4.4 Diferença de tratamento entre pessoas jurídicas que exercem atividade econômica e as *holdings*

Não foi possível perceber diferenças significativas relativas a eventuais tratamentos diferentes dados a pessoas jurídicas que exerçam atividade econômica e as *holdings* patrimoniais ou familiares, a não ser daquilo que constou de menção do Ministro Celso de Mello, em Agravo em Recurso Extraordinário, a um acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (Brasil, 2019), que entendeu, no caso, que a ausência de atividade operacional da pessoa jurídica enseja a exclusão da imunidade tributária do artigo 156, parágrafo 2º, inciso I da Constituição.

O que foi possível de ser percebido, quando da pesquisa por legislações que tratassem diretamente do assunto, mas, principalmente, na pesquisa sobre julgados que tratassem especificamente de *holdings*, foi que o assunto não trata, especificamente, de *holdings*, porém, abrange questões como (1) atividade operacional; (2) base de cálculo; e (3) incidência da imunidade limitada ao capital subscrito.

CONCLUSÃO

Se a imunidade de ITBI na integralização de bens imóveis em realização de capital social de pessoas jurídicas é tratada diferente em relação às pessoas jurídicas que exercem atividade econômica e às *holdings*, é um fenômeno que pode ocorrer na prática da abertura e formalização das *holdings*, mas que não encontra amparo legal ou jurisprudencial.

De todo o estudo, demonstradas as teses firmadas no âmbito do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça, inclusive o Terma 1.348 do STF, ainda sem decisão, percebeu-se especial relevância das teses firmadas, sendo possível afirmar que, a rigor, o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás segue tais precedentes vinculantes.

Não se encontrou qualquer decisão judicial no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que reputasse válida a cobrança de ITBI com a base de cálculo sendo a diferença entre o valor venal de referência e o valor de mercado.

O Tema 1.113 do STJ esclareceu de forma especial vários pontos, pois deixou claro que a base de cálculo do ITBI (1) é o valor de mercado do imóvel. e (2) não se vincula à do IPTU.

Há, portanto, que se considerar a existência de lacunas na legislação, que permitem, como se viu, diferentes interpretações relativas a diferentes pontos.

Nesse sentido, se pode destacar essas lacunas legislativas no seguinte sentido:

- 1) Não estão claros os limites de incidência da imunidade de ITBI, relativamente ao que tange à adstrição de sua abrangência ser relativa ao capital subscrito ou se há imunidade de toda a operação, ainda que o valor do(s) imóvel(is) ultrapassem a quantia prometida, tanto o é que, a despeito da uniformização promovida pelo Tema 796 do STF, há decisões e legislações em sentido diverso;
- 2) O valor atribuído ao bem a ser integralizado é presumidamente o valor de mercado, o que pode ser desconstituído por arbitramento da Administração Pública, após regular procedimento administrativo. No entanto, se vê sentidos

diversos quando se realiza uma análise sistêmica, pois a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.700/2017 permite que a transferência de bens imóveis de pessoa física para pessoa jurídica possa ser realizada pelo custo histórico ou pelo valor de mercado, mas as consequências da aplicação dos Temas 796 do STF e 1.113 do STJ àquele que seguiu a Instrução Normativa nº 1.700 podem ser severas, dada a cobrança de ITBI que incidirá no caso de o valor integralizado ser excedente ao subscrito ou, mais complicado que isso, se se optar por utilizar o valor do imposto de renda atribuído ao imóvel e a Administração Pública, então, instaurar procedimento para elevar o valor;

- 3) Ao passo que se apresentam novos contornos para o assunto, por meio de decisões vinculantes dos tribunais superiores, não se vê caminhar de modo a perseguir a razão de ser da imunidade, que, para Ricardo Alexandre (*apud*. Jankowski Júnior, 2023, p. 69), consiste na estimulação da capitalização e crescimento das pessoas jurídicas, de modo a evitar que o ITBI se torne estímulo contrário à criação dos negócios; para o Ministro Alexandre de Moraes, no acórdão de julgamento do Tema 796, visa a facilitar o trânsito jurídico de bens, considerando o ganho social que decorre do desenvolvimento nacional. Destarte, o que se percebe é a atuação da jurisprudência, que delinea limites para a cobrança de ITBI nas operações de realização de capital social de bens imóveis em pessoas jurídicas, de modo a alcançar cobranças do referido imposto, o que, a despeito de caminhar para uma futura segurança jurídica, não estimula o empresariado.

No sentido do que se apresentou, a partir de toda a parte teórica referente às *holdings*, seus aspectos tributários, referente ao ITBI, às formas de aplicação de sua imunidade no que toca à realização de capital social em bens imóveis, à análise dos Temas 796 do STF, 1.113 do STJ e 1.348 do STF, os Códigos Tributários de cinco municípios de Goiás, além de quatro apelações cíveis, foi possível chegar às seguintes conclusões:

- 1) O processo judicial é eficaz para garantir a imunidade de ITBI na integralização de bens imóveis para a realização de capital social, mas somente dentro dos limites do capital subscrito (Tema 976 do STF);
- 2) O valor de determinado bem, declarado no contrato social (capital subscrito) é presumidamente o valor de mercado, mas não vincula o fisco municipal, permitindo-o arbitrar valor condizente com a realidade, após regular procedimento administrativo (Tema 1.113 do STJ); e
- 3) Gera insegurança jurídica sobremaneira relevante a incerteza acerca da real incidência da imunidade de ITBI, considerando (na última parte do artigo 156, parágrafo 2º, inciso I da Constituição) que ainda não é possível afirmar se a atividade preponderante de compra e venda e locação de veículos obsta o direito à imunidade somente nos casos fusão, cisão, incorporação e extinção da pessoa jurídica, ou se também se aplica aos casos de integralização de capital social com bens imóveis.

REFERÊNCIAS

ADAMS, Fernanda. **Noções de direito tributário e Código de Processo Tributário**. 1. Ed. Curitiba: Editora Intersaberes, 2023.

ANÁPOLIS. Lei Complementar nº 136, de 28 de dezembro de 2006. Dispõe sobre o Sistema Tributário Municipal e

institui o Código Tributário e de Rendas do município de Anápolis e dá outras providências. Anápolis, Goiás: Prefeitura de Anápolis, 2006. Disponível em: https://sapl.anapolis.go.leg.br/media/sapl/public/normajuridica/2006/218/218_texto_integral.pdf. Acesso em: 6 abr 2025.

APARECIDA DE GOIÂNIA. Lei Complementar nº 046, de 21 de dezembro de 2011. Institui o Código Tributário do Município de Aparecida de Goiânia – Goiás, e dá outras providências. Aparecida de Goiânia, Goiás: Prefeitura de Aparecida de Goiânia, 2011, Disponível em: https://camaradeaparecida.go.gov.br/legislacoes/codigo_tributario.pdf. Acesso em: 6 abr 2025.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 11 out. 2024.

BRASIL. Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018. Regulamenta a tributação, a fiscalização, a arrecadação e a administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Diário Oficial da União. Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Decreto/D9580.htm. Acesso em: 22 nov 2024.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 1.700, de 14 de março de 2017. Dispõe sobre a determinação e o pagamento do imposto sobre a renda e da contribuição social sobre o lucro líquido das pessoas jurídicas e disciplina o tratamento tributário da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins no que se refere às alterações introduzidas pela Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014. Brasília, DF: Receita Federal do Brasil, 2017. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=81268>. Acesso em: 22 nov 2024.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 2005, de primeiro de fevereiro de 2021. Dispõe sobre a apresentação da Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais (DCTF) e da Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras Entidades e Fundos (DCTFWeb). Brasília, DF: Receita Federal do Brasil, 2021. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=115131>. Acesso em: 1 abr 2025.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Código Tributário Nacional. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 2016. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5172Compilado.htm. Acesso em: 20 nov 2024.

BRASIL. Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 1976. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6404consol.htm. Acesso em: 20 nov 2024.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 20 nov 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Tema 1113. Relator: Ministro Gurgel de Faria. Brasília, DF: 3 de março de 2022. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=1113&cod_tema_final=1113. Acesso em: 3 abr 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Apelação PROVIDO. REEXAME NECESSÁRIO JULGADO PREJUDICADO. UNÂNIME. ARE 1127560. Relator: Min. Celso de Mello. Brasília, DF: Julgamento 12 de março de 2019. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/despacho956471/false>. Acesso em 1 abr 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (1. Turma). Recurso Extraordinário 796376/SC. 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. Recorrente: Lusframa Participações Societárias LTDA. Recorrido: Município de São João Batista. Relator: Ministro Marco Aurélio. Redator do Acórdão: Ministro Alexandre de Moraes, 25 de agosto de 2020. Disponível em: https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search?base=acordaos&pesquisa_inteiro_teor=false&sinonimo=true&plural=true&radicais=false&buscaExata=true&page=1&pageSize=10&queryString=796376%20SC%20tese&sort=_score&sortBy=desc. Acesso em: 20 nov 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Tema 796. Relator: Ministro Marco Aurélio. Brasília, DF: 25 de agosto de 2020. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=4529914&numeroProcesso=796376&classeProcesso=RE&numeroTema=796>. Acesso: em 1 abr 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Tema 1.348. Relator: Ministro Edson Fachin. Brasília, DF: 7 de novembro de 2024. Disponível em:

<https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=6929423&numeroProcesso=1495108&classeProcesso=RE&numeroTema=1348>. Acesso em: 6 abr 2025.

GOIÂNIA. Lei Complementar nº 344, de 30 de setembro de 2021. Dispõe sobre o Código Tributário do Município de Goiânia. Goiânia, Goiás: Prefeitura de Goiânia, 2021. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2021/lc_20210930_00000344.html. Acesso em: 6 abr 2025.

JANKOWSKI JUNIOR, Romeu José. Incidência do ITBI na integralização de capital social subscrito em holding patrimonial. 2023. E-book. Disponível em: <https://bdtd.ucb.br:8443/jspui/bitstream/tede/3391/2/RomeuJankowskiDissertacao2023.pdf>. Acesso em: 16 set. 2024.

LENZA, Pedro. Direito Constitucional Esquematizado. Coleção esquematizado®. 24. Ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. 1608p.

MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. **Manual de direito tributário**. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2019.

PINHEIRO, Camila Bandel Nunes; TESSARI, Cláudio. **Holdings**. Planejamento Sucessório, Gestão Patrimonial e Tributária. 3 ed. rev. Atual. e ampl. São Paulo: Editora JusPodivm. 2025. 320 p. ISBN: 978-85-442-5584-1.

RIO VERDE. Lei Complementar nº 5.727, de 11 de dezembro de 2009. Aprova o novo Código Tributário do Município de Rio Verde e dá outras providências. Rio Verde. Goiás: Prefeitura de Rio Verde, 2009. Disponível em: <https://www.rioverde.go.gov.br/wp-uploads/2021/01/CODIGO-TRIBUTARIO-MUNICIPAL-DE-RIO-VERDE-GO.pdf>. Acesso em: 6 abr 2025.

TAVARES, Márcia Ferreira Neves. **Contabilidade introdutória de holding: a abordagem contábil e tributária**. Curitiba: CRV, 2024. ISBN Digital 978-65-251-6600-1

TORRES, Vitor. **Holding Patrimonial: O que é, quais as vantagens e como constituir uma**. Disponível em: <https://www.contabilizei.com.br/contabilidade-online/holding-patrimonial>. Acesso em: 22 nov 2024.

TRINDADE. Código Tributário nº 018, de 26 de novembro de 2014. Institui o Novo Código Tributário do Município de Trindade e dá outras providências. Trindade, Goiás: Prefeitura de Trindade, 2014. Disponível em: <https://leis.trindade.go.gov.br/leis/906/codigo-tributario-018-2014>. Acesso em: 6 abr 2025.