

## Visão do Direito



Joanna Rezende

Sócia de Peluso Guaritá, Borges e Rezende Advogados (PGBR), responsável pela área de planejamento patrimonial, tributário e sucessório (wealth planning) do escritório

# ITBI e holdings imobiliárias: o STF e a imunidade constitucional nas conferências de bens ao capital social

A Constituição Federal de 1988, no artigo 156, inciso II, confere aos municípios competência para instituir o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Artigo 156, §2º, inciso I estabelece uma hipótese de não incidência (ou imunidade): “O imposto 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 Constituição buscou proteger da incidência do ITBI as operações em que um bem imóvel é conferido para integralizar o capital social de uma empresa. Com o julgamento do Tema 796 da Repercussão Geral (RE 796.376), concluído em 2020, o STF fixou 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.”

Em síntese, o STF afirmou que a imunidade existe apenas até o valor efetivamente destinado à integralização do capital social, não abrangendo eventual valor excedente. Em termos práticos, o que ficou decidido pelo STF no Tema 796 é que apenas o valor atribuído à conta capital teria imunidade, e a diferença entre valor de mercado do ativo ou o famoso VVR do ativo menos o valor atribuído à conta capital, em tese ficaria sujeito à incidência, embora isso não tenha sido exatamente objeto da discussão.

O julgamento trouxe à tona uma outra discussão relevante — e ainda aberta até então — : essa imunidade se aplicaria apenas para as empresas que não têm preponderância de receita imobiliária ou deveria ser incondicionada, para todo e qualquer tipo de atividade incluindo também as empresas com atividade preponderantemente imobiliária?

No voto condutor do Tema 796, o ministro Alexandre de Moraes destacou que a imunidade constitucional quando da integralização de capital não está condicionada à análise da preponderância da receita da sociedade/empresa receptora (ou seja, não seria necessário avaliar preponderância de receita da empresa que recebe o ativo em integralização de capital).

Essa leitura abriu uma nova perspectiva jurídica: a de que o ITBI não incidiria nem mesmo nas conferências de imóveis a empresas imobiliárias. Diante da repercussão e da multiplicidade de processos sobre o tema, o Supremo Tribunal Federal afetou novo Tema de Repercussão Geral nº 1348 (RE 1.495.108/SP), de relatoria do ministro Edson Fachin (lembrando que ainda não tratando exatamente do “quantum”). No voto proferido, o ministro propôs a seguinte tese: “A imunidade tributária do ITBI, prevista no art. 156, §2º, I, na realização do capital social mediante integralização de bens e valores, é incondicionada, portanto, indiferente à

atividade preponderantemente imobiliária.”

Caso o julgamento se encerre favoravelmente ao contribuinte, a imunidade na conferência de bens ao capital social seria incondicionada, ou seja, aplicável a todas as pessoas jurídicas, inclusive, as que têm receita preponderantemente imobiliária. Necessário ressaltar que tal julgamento pode não encerrar a discussão que atualmente existe: se o imóvel é integralizado pelo seu valor de custo, mas o seu valor venal é maior. Essa diferença seria base para a incidência do ITBI?

Nesse sentido não há ainda tema sob repercussão geral no STF, mas existe uma decisão monocrática do ministro Gilmar Mendes (RE 1449120-MS) de 13/06/2024 determinando que a imunidade do ITBI abrange o valor total do imóvel, ou seja, não haveria esse imposto sobre a diferença entre o valor de incorporação e o valor de mercado, mormente quando todo valor é destinado a realizado de capital. Aguardamos afetação de mais um tema para encerrar as controvérsias sobre ITBI na integralização de imóveis ao capital de sociedades.



Gustavo Costa da Silva

Advogado da área trabalhista, sindical e remuneração de executivos, no escritório Innocenti Advogados Associados

## Consultório Jurídico

O Supremo Tribunal Federal (STF) fixou novos parâmetros para a contribuição assistencial cobrada pelos sindicatos. A Corte vedou a cobrança retroativa e determinou que os valores sejam proporcionais à realidade econômica da categoria. Os ministros também reforçaram o direito de oposição do trabalhador, garantindo que ninguém seja obrigado a pagar sem possibilidade de recusa. A medida distingue a contribuição assistencial da sindical tradicional — recolhida anualmente em março, equivalente a um dia de trabalho — e busca reduzir a insegurança jurídica que vinha marcando os acordos coletivos.

### O que é contribuição assistencial?

A contribuição assistencial corresponde a um desconto realizado em folha de pagamento pelo empregador para ajudar a financiar as atividades sindicais voltadas à negociação coletiva. É esse trabalho de

negociação que resulta na celebração de acordos ou convenções coletivas de trabalho — instrumentos que, uma vez firmados, estendem seus benefícios a todos os integrantes da categoria, sejam ou não sindicalizados.

### Esse desconto é obrigatório?

Desde 2023, quando o STF fixou a tese do Tema 935 da Repercussão Geral, ficou estabelecida a constitucionalidade da cobrança da contribuição assistencial, preservando-se, contudo, o direito de oposição do trabalhador. Assim, embora os resultados da negociação coletiva beneficiem toda a categoria, o ordenamento assegura a liberdade individual de quem opta por não se associar ao sindicato.

### O que a recente decisão alterou em relação à cobrança da contribuição assistencial?

Com o reconhecimento da repercussão geral da matéria em fevereiro de 2017, a controvérsia percorreu anos de intenso debate no STF até que, em setembro de 2023, foi

finalmente pacificada a tese que reconheceu a constitucionalidade da cobrança da contribuição assistencial. Diante do longo intervalo entre o reconhecimento da repercussão geral e a fixação da tese — mais de cinco anos —, a Procuradoria-Geral da República manifestou preocupação quanto à possibilidade de sindicatos buscarem a cobrança retroativa da contribuição assistencial de trabalhadores não sindicalizados. Ao enfrentar o tema, o ministro Gilmar Mendes foi categórico ao afirmar que “o reconhecimento da constitucionalidade da contribuição não autoriza a cobrança retroativa dos empregados não sindicalizados”, reafirmando a necessidade de observância aos princípios da segurança jurídica e da confiança legítima.

### Qual valor pode ser cobrado pelo sindicato?

Com base nas decisões do STF, não existe um valor único ou padronizado que deva ser aplicado indistintamente por todos os sindicatos e em todas as categorias. A definição do montante da contribuição assistencial deve

levar em conta a capacidade econômica da categoria representada, observando critérios justos e razoáveis. A fixação do valor deve ocorrer de forma transparente e democrática, alinhada às necessidades reais da entidade sindical — e não apenas a interesses estritamente financeiros —, garantindo o equilíbrio entre o custeio das atividades sindicais e o respeito aos direitos fundamentais dos trabalhadores, especialmente à liberdade de associação.

### De que forma o trabalhador pode se opor a esse desconto?

Especificamente no que tange ao modo, ao momento e ao local adequados para o exercício do direito de oposição, ainda não há definição definitiva. A questão permanece sob análise do Tribunal Superior do Trabalho, que a examina no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) nº 02, instaurado justamente para uniformizar o entendimento sobre como esse direito deve ser exercido em âmbito nacional.