

EMPRESAS PODEM RECUPERAR ITBI COBRADO INDEVIDAMENTE EM INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEIS

A integração de bens imóveis ao capital social de empresas é uma prática comum em planejamentos societários e patrimoniais. No entanto, muitos municípios têm cobrado ITBI além do que é permitido pela Constituição Federal e pelo Supremo Tribunal Federal (STF), gerando custos indevidos aos contribuintes.

Empresas que passaram por esse tipo de operação nos últimos anos podem ter direito à restituição de valores pagos indevidamente — ou ainda podem contestar judicialmente a cobrança excessiva.

O que diz a Constituição sobre o ITBI na integralização?

O artigo 156, inciso II, da Constituição Federal estabelece a imunidade do ITBI nas operações de integralização de capital social com imóveis. Essa imunidade tem duas exceções:

- Quando a empresa tem como atividade preponderante a compra, venda ou administração de imóveis (como locação ou arrendamento mercantil);
- Quando o valor do imóvel ultrapassa o capital social integralizado, conforme decidido pelo STF no Tema 796.

Em outras palavras: a cobrança do ITBI só é válida sobre o valor excedente ao capital social e apenas em situações muito específicas.

O erro dos municípios e a cobrança indevida

Apesar da clareza das regras, diversos municípios têm adotado interpretações equivocadas, resultando na cobrança de ITBI sobre a diferença entre o valor venal do imóvel e o valor declarado para integralização — e não apenas sobre o que excede o capital social.

Além disso, em muitos casos, os valores venais são arbitrados de forma artificial, sem critérios técnicos claros. Essa prática viola o direito à ampla defesa e ao contraditório, conforme o artigo 148 do Código Tributário Nacional (CTN) e o entendimento do STJ no Tema 1.113.

O que o empresário pode fazer?

Empresas que foram impedidas de integralizar imóveis sem recolher o ITBI, ou que sofreram cobranças acima do permitido, podem:

Ingressar com mandado de segurança, para realizar a integralização de forma correta e sem ônus excessivo;

Propor ação de repetição de indébito tributário, solicitando a devolução dos valores pagos indevidamente;

Solicitar revisão administrativa, caso ainda não tenha havido pagamento.

Essas medidas têm sido acolhidas pelo Judiciário, desde que estejam bem fundamentadas e demonstrem claramente a distorção entre a base de cálculo utilizada pelo município e os critérios definidos pelo STF e STJ.

Buscar orientação jurídica é essencial

Diante de um cenário tributário cada vez mais complexo, empresas que realizam operações com imóveis devem redobrar a atenção quanto à legalidade das cobranças de ITBI. A assessoria jurídica especializada pode identificar irregularidades, elaborar estratégias de recuperação e proteger o negócio contra encargos indevidos.

Empreendimentos de pequeno, médio e grande porte podem se beneficiar com a análise detalhada de operações passadas, abrindo espaço para recuperação de créditos tributários e melhor planejamento para futuras integrações patrimoniais.

* O autor é advogado em Curitiba, PR. Atua no escritório Alceu, Machado Sperb & Bonat Cordeiro Advocacia nas áreas do Direito Societário e Contratos Empresariais.

Colaboração de:

Maurílio de Souza Diniz

Diretor Gerencial SINPAPEL