



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Wellington Fagundes

**EMENDA Nº**  
**(ao PLP 108/2024)**

Dê-se ao Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 108, de 2024, a seguinte redação:

“Art. 165. A Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), passa a vigorar com as seguintes alterações:

.....

“Art. 38.....

§ 1º Considera-se valor venal, para fins do caput deste artigo, o valor pelo qual o bem ou direito **for** negociado à vista, em condições normais de mercado.

§ 2º O valor pelo qual o bem ou direito **for** negociado à vista, em condições normais de mercado, a que se refere o § 1º deste artigo, **deverá ser verificado por meio de critérios técnicos que estimem o valor**, considerando pelo menos um dos seguintes:

I – análise de preços praticados no mercado imobiliário;

II – informações prestadas pelos serviços notariais, registrais e agentes financeiros;

III – localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e construção, **tipo da operação**, entre outras características do bem imóvel; e

IV – outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis.



§ 3º As administrações tributárias dos Municípios e do Distrito Federal deverão divulgar os critérios utilizados para estimar o valor venal a que se refere o caput deste artigo, o **qual poderá ser utilizado para instaurar procedimento administrativo, sujeito à ampla defesa e ao contraditório, para verificação da regularidade da operação, conforme definido em legislação municipal sobre o tema.**

§ 4º.....”

## JUSTIFICAÇÃO

O substitutivo aprovado na CCJ, em sua redação atual, cria insegurança jurídica e um contencioso desproporcional, pois permite ao município atribuir um valor para a base de cálculo do ITBI para cada imóvel, colocando o contribuinte em situação de desigualdade. Isso gera enorme ônus para o proprietário, penalizando aqueles contribuintes que não conseguem contar com consultoria ou advogados tributaristas para defender seu direito de avaliar o imóvel conforme a realidade.

Também não se pode ignorar que o texto atual colide de forma frontal com o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do Supremo Tribunal Federal (STF), que afirmam que a base de cálculo do ITBI não pode ser um valor arbitrariamente atribuído pelas prefeituras.

A presente emenda corrige essa distorção legal, assegurando ao contribuinte o direito de que a avaliação do imóvel reflita condições reais de mercado, ao mesmo tempo em que prestigia o interesse público, pois mantém resguardada a prerrogativa das prefeituras na verificação do valor tributável.

O texto ainda garante às administrações municipais a possibilidade de corrigir qualquer irregularidade na apuração do valor do ITBI, assegurando a arrecadação devida e evitando práticas de sonegação.



Sala das sessões, 23 de setembro de 2025.

**Senador Wellington Fagundes**  
**(PL - MT)**



Assinado eletronicamente, por Sen. Wellington Fagundes

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/2394180729>