



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Carlos Portinho

**EMENDA Nº**  
(ao PLP 108/2024)

**Modificação do artigo 38-A incluído na Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional pelo art. 194 do PLP 108/24:**

“Art. 38-A. Considera-se valor venal, para fins do disposto no art. 38, o valor da operação declarado pelo contribuinte.

Parágrafo único: Quando o valor da operação de que trata o caput, esteja baseado em atos, declarações ou documentos que não mereçam fé, poderá a autoridade fiscal, mediante processo regular, observado o contraditório e ampla defesa, nos termos do regulamento, iniciar procedimento administrativo para determinar o efetivo valor da operação.”

**JUSTIFICAÇÃO**

A presente emenda visa corrigir a redação do art. 38-A do Código Tributário Nacional, de forma a assegurar que a base de cálculo do ITBI corresponda ao valor declarado pelo contribuinte na operação, preservando a presunção de veracidade e boa-fé desse montante, bem como garantindo que eventual divergência seja apurada por meio de processo administrativo regular, com respeito ao contraditório e à ampla defesa.

Observe que, no substitutivo apresentado pelo relator ao PLP nº 108/2024, o seu art. 194, ao incluir no CTN o art. 38-A, definiu como valor venal o montante pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. Essa previsão, contudo, contraria entendimento consolidado



dos Tribunais Superiores, ao pretender reabrir um debate já pacificado sobre a correta base de cálculo do ITBI.

No julgamento do Recurso Especial nº 1.937.821/SP (Tema 1.113), o Superior Tribunal de Justiça fixou teses em regime repetitivo que afastam a possibilidade de arbitramento unilateral pelo Fisco. Foram firmados três pontos centrais: (i) a base de cálculo do ITBI é o valor da transação do imóvel, não se vinculando ao valor venal utilizado para fins de IPTU; (ii) o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de conformidade com o valor de mercado, só podendo ser afastado mediante regular processo administrativo; e (iii) o Município não pode estabelecer previamente valores de referência de forma unilateral para determinar a base de cálculo do imposto.

Desta feita, a redação proposta nesta emenda tem por objetivo justamente consolidar no texto legal esse entendimento pacificado, evitando interpretações que ampliem a discricionariedade do Fisco e gerem insegurança jurídica nas transações imobiliárias. Busca-se, assim, harmonizar a legislação com a jurisprudência, fortalecer a boa-fé do contribuinte, prevenir litígios desnecessários e assegurar estabilidade às relações tributárias.

Ante o exposto, diante da importância da presente emenda, conto com o apoio dos nobres Pares para sua aprovação.

Sala da comissão, 16 de setembro de 2025.

**Senador Carlos Portinho**  
**(PL - RJ)**

