



SENADO FEDERAL

EMENDA Nº
(ao PLP 108/2024)

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

“Art. 165.....

.....

‘Art. 38.....

.....

§ 2º O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, a que se refere o § 1º deste artigo.

§ 3º 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.

§ 4º O efetivo valor da operação, a que se refere o § 3º deste artigo, será estimado por meio de critérios técnicos, definidos em regulamento.

§ 5º As administrações tributárias dos Municípios e do Distrito Federal deverão divulgar os critérios técnicos utilizados para estimar o efetivo valor da operação a que se refere o § 3º deste artigo.

§ 6º Os serviços registrais e notariais deverão compartilhar as informações das operações realizadas com bens imóveis com as administrações



tributárias dos Municípios e do Distrito Federal, sob pena de multa prevista em lei específica municipal ou distrital.’ (NR)

.....”

JUSTIFICAÇÃO

A proposta prevista no art. 165 do Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 108, de 2024, altera o art. 38 do Código Tributário Nacional (CTN), estabelecendo que se considera valor venal, para fins do disposto no *caput* art. 38, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

Com todas as vênias ao nobre Relator, a nova redação do artigo está eivada de vício material, pois contraria a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre o tema, de modo que deve ser alterado, com o propósito essencial de refletir o entendimento jurisprudencial.

No julgamento do Recurso Especial nº 1.937.821/SP (Tema nº 1.113) o STJ definiu três teses relevantes em regime repetitivo:

“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.”

Portanto, firmou-se tese no sentido de garantir presunção de veracidade e boa-fé ao valor da transação praticada pelo contribuinte, bem como, afastar da base de cálculo do imposto a possibilidade de arbitramento estabelecido unilateralmente pelo fisco municipal.

A proposta da nova redação ao art. 38 do CTN visa reascender essa discussão pacificada no STJ ao definir que a base de cálculo do ITBI será o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. E,



ainda, para estimar o valor pelo qual o bem seria negociado à vista, em condições de mercado, o Município poderá arbitrar de forma unilateral a base de cálculo do tributo.

Pela jurisprudência atual, os entes federativos não podem limitar o valor da base de cálculo do ITBI à base de cálculo do IPTU, arbitrar unilateralmente um “valor de referência”, ou até mesmo desconsiderar por livre e espontânea vontade o valor indicado pelo contribuinte como o valor da transação.

É importante observar que, com base nas redações propostas, caso o Fisco discorde do valor declarado pelo contribuinte, poderá, justificadamente, instaurar procedimento administrativo, observando os princípios do contraditório e da ampla defesa, objetivando demonstrar a incompatibilidade do referido valor com a realidade de mercado do bem imóvel. Caso procedente os argumentos do Fisco, estará autorizado o arbitramento da base de cálculo do imposto.

Em resumo, pelos vícios materiais apontados e por ser absolutamente contrário à jurisprudência pacificada no STJ, a redação do art. 38, nos moldes propostos pelo art. 165 do Substitutivo ao PLP nº 108, de 2024, deve ser alterada.

Diante das razões expendidas, sugerimos a emenda em epígrafe com as necessárias alterações no art. 165 do Substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 108, de 2024.

Sala das sessões, 23 de setembro de 2025.

Senador Efraim Filho
(UNIÃO - PB)

