



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Mecias de Jesus

EMENDA Nº  
(ao PLP 108/2024)

O art. 38 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, alterado pelo art. 165 do Substitutivo do Projeto de Lei Complementar nº 108, de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 165. ....  
.....

“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 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)

.....” (NR)

## JUSTIFICAÇÃO

A redação atual do parecer compromete a segurança jurídica e tende a ampliar o número de litígios, ao autorizar que cada município fixe, de forma unilateral, o valor da base de cálculo do ITBI para cada imóvel.

Tal prática coloca o contribuinte em condição desigual, impondo custos excessivos, especialmente àqueles que não dispõem de assessoria especializada para questionar avaliações discrepantes da realidade.

Além disso, o dispositivo confronta diretamente a jurisprudência consolidada do STJ e do STF, segundo a qual a base de cálculo do ITBI não pode ser determinada por critérios arbitrários definidos pelas prefeituras.

A emenda ora apresentada corrige essa falha, garantindo que a avaliação do imóvel corresponda ao valor de mercado, sem afastar o papel fiscalizador dos municípios.

O texto preserva a prerrogativa das administrações municipais de revisar eventuais inconsistências, assegurando a correta arrecadação do tributo e prevenindo fraudes.



Por essas razões, conclama-se o apoio dos Parlamentares à aprovação da emenda.

Sala das sessões, 24 de setembro de 2025.

**Senador Mecias de Jesus**  
**(REPUBLICANOS - RR)**

