



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Laércio Oliveira

**EMENDA Nº**  
**(ao PLP 108/2024)**

Modifique-se o artigo 38-A, da Lei nº 5.172, de 1966, alterado pelo artigo 194, do PLP 108, de 2024, conforme redação a seguir:

“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 proposta prevista no art. 194 do PLP 108/2424 inclui no Código Tributário Nacional (CTN) o art. 38-A, estabelecendo que se considera valor venal, para fins do disposto no art. 38, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

Observa-se que o artigo está eivado de vício material, pois contraria a jurisprudência consolidada dos Tribunais Superiores sobre o tema, de modo que, conforme será abaixo exposto, 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.

À vista disso, 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.

O que se observa é que a proposta do art 38-A, visa reascender mais uma discussão já pacificada nos Tribunais Superiores ao pautar 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.

Em grande resumo, os entes federativos não podem mais 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. Apenas caso procedente os argumentos do Fisco, estará autorizado o arbitramento da base de cálculo do imposto.



De tal forma, por inúmeros vícios materiais e por ser absolutamente contrário à jurisprudência pacificada, a redação do art. 38-A, incluído pelo art. 194 do PLP 108/24, deve ser alterada.

Sala das sessões, 3 de junho de 2025.

**Senador Laércio Oliveira**  
**(PP - SE)**

