

EMENDA Nº
(ao PLP 108/2024)

Dê-se nova redação ao § 1º do art. 173; e acrescente-se § 2º ao art. 173 do Projeto, nos termos a seguir:

“**Art. 173.**

§ 1º Considera-se valor de mercado o valor da operação declarado pelo contribuinte.

I – (Suprimir)

II – (Suprimir)

III – (Suprimir)

§ 2º Quando o valor da operação de que trata o §1º 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

O art. 173 incluído no PLP 108/24 visa alterar a base de cálculo do ITCMD, estabelecendo que o valor de mercado de bem imóvel ou direito relativo a bem imóvel será fixado por meio de planta de valores.

Observa-se, contudo, 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, em regime repetitivo, três teses relevantes referentes ao ITBI, as quais devem ser aplicadas analogamente ao ITCMD: 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. 173, incisos I, II e III visa reascender mais uma discussão já pacificada nos Tribunais Superiores ao pautar que a base de cálculo do ITCMD será o valor de mercado de bem imóvel ou direito relativo a bem imóvel será fixado por meio de planta de valores, ou seja, por arbitramento com base em critérios a serem definidos unilateralmente pelo fisco.

Em grande resumo, os entes federativos não podem mais limitar o valor da base de cálculo do ITCMD 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 na redação proposta, 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. 173 do PLP 108/24, deve ser alterada.



Sala da comissão, 30 de junho de 2025.

Senador Vanderlan Cardoso
(PSD - GO)



Assinado eletronicamente, por Sen. Vanderlan Cardoso

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/2177599357>