



PODER LEGISLATIVO  
CÂMARA MUNICIPAL DE ILHÉUS COMISSÃO DE FINANÇAS,  
ORÇAMENTO, OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS.

Emenda Modificativa N.\_\_\_\_/2025

Modifica trecho do art. 1º. Do projeto de lei n. 037/2025 que altera o artigo 92 da Lei n. 3723/2014.

**A Câmara municipal de Ilhéus, no uso legal de suas atribuições legais, aprova a seguinte emenda modificativa:**

**Art. 1º.** Fica modificado o artigo primeiro do projeto de lei n. 037/2025 no que tange à redação proposta ao artigo 92 da lei n. 3723/2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*"Art. 92. Quando a Administração Tributária não concordar com o valor venal do imóvel declarado pelo contribuinte, instaurará procedimento administrativo apurar todas as peculiaridades do imóvel e as condições que impactaram no caráter volitivo do negócio jurídico realizado, assegurados a ampla defesa e do contraditório que possibilitem ao contribuinte justificar o valor declarado.*

*§ 1º. Presume-se de boa-fé a declaração de valor de transação dos contribuintes.*

*§ 2º. A Secretaria Municipal da Fazenda poderá publicar Tabela de preços dos terrenos e das edificações, que servirão somente referência de valores venais dos imóveis;*

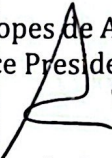
*§ 3º. Havendo variação significativa entre o valor declarado e o valor estabelecido pela tabela de preços, poderá a administração tributária instaurar processo administrativo próprio, garantido ao contribuinte o contraditório e a ampla defesa, a fim de apurar o valor da transação.*

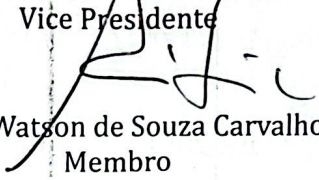
*§ 4º. No procedimento administrativo deverá ser apurada todas as peculiaridade do imóvel, tais como benfeitorias, estado de conservação, localização, bem como as condições do negócio e interesses pessoais de comprador e vendedor, como necessidade de venda, escassez ou abundância de ofertas, sendo lícito todo e qualquer tipo de prova neste sentido."*

Art. 2º. Esta emenda entra em vigor a partir da sua aprovação.

**Gabinete da vereadora Rúbia Carvalho, em 09 de junho de 2025.**

  
Alzimário Belmonte Vieira  
Presidente

  
Ednaldo Lopes de Araújo Filho  
Vice Presidente

  
Rúbia Watson de Souza Carvalho  
Membro

## **JUSTIFICATIVA**

Prezados,

A presente proposta tem por objetivo modificar trecho do dispositivo do projeto de lei em comento modificar critérios de avaliação do valor venal do imóvel para fins de cobrança de ITBI.

Todavia, a redação proposta pelo Executivo viola a legalidade, eis que estabelece critério de estabelecimento do valor venal já declarado ilegal pelo Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de recurso em caráter repetitivo firmado no Tema 1113 da referida Corte neste sentido:

*"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."*

Foram fixadas, neste julgado, três teses de repercussão geral.

A primeira delas determina que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel estabelecido em condições normais de mercado, não se prestando a planta geral de valores estabelecida para fins de cobrança do IPTU sequer para definição de piso de tributação.

A segunda tese estabelece a declaração de valor de transação declarada pelo contribuinte como presumidamente verdadeira. Tanto a redação atual como a nova