A REFORMA TRIBUTÁRIA E A BASE DE CÁLCULO DOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS: DO VALOR VENAL AO VALOR DE MERCADO

Autores:

Claudia Roveri | Município de Blumenau (PMB) | claudiaroveri@gmail.com

1. INTRODUÇÃO

- Impacto da Reforma Tributária (EC 132/2023 e Leis Complementares 216/2025 e 227/2026) no aspecto quantitativo dos impostos imobiliários, especialmente na forma como se calcula o valor a pagar.

- Virada de chave legal que pôs a tributação imobiliária em um novo patamar, distante das décadas de descaso legislativo que resultaram em decisões jurisprudenciais com conceitos que não correspondiam, no mais das vezes, a critérios técnicos bem sedimentados, o que tem contribuído para uma tributação iníqua, mal aplicada e desconectada da verdadeira justiça fiscal.

2. O PANORAMA LEGISLATIVO E JURISPRUDENCIAL ATÉ A REFORMA TRIBUTÁRIA

- Falta de um conceito legal para **valor venal.**

- Decisões jurisprudenciais dissociadas de conceitos técnicos, como as que equiparam o valor da arrematação em alienação judicial (leilão) ao valor venal para fins de apuração do ITBI.

- Confusão jurisprudencial entre os conceitos de *valor venal* e *metodologia para apuração do valor venal* em relação à Planta de Valores Genéricos (PVG), o que levou a uma defasagem histórica na base de cálculo do IPTU e a uma dissociação entre os conceitos de base de cálculo do IPTU, do ITCMD e do ITBI,

3. O NOVO CONCEITO DE BASE DE CÁLCULO PARA A TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA PÓS REFORMA TRIBUTÁRIA

- Mudança do panorama legislativo com a introdução da possibilidade de atualização da PVG via ato do Poder Executivo, desde que previstos os critérios na lei municipal.

- Inserção do conceito de **valor de mercado** para a determinação da base de cálculo do ITBI, do ITCMD e como base para o arbitramento do IBS / CBS.

- Equiparação do conceito de **valor venal** a **valor de mercado**, que deve ser apurado com base em **critérios reconhecidamente técnicos.**

O CONCEITO DE VALOR DE MERCADO E OS CRITÉRIOS TÉCNICOS PARA SUA OBTENÇÃO.

- Conceito legal de valor de mercado positivado no art. 38, § 1º do CTN.
- Deve-se buscar no mercado imobiliário e nas negociações correntes o valor do imóvel.
- Atualmente há três importantes mecanismos técnicos para aferição do valor de mercado: a NBR 14.653 da ABNT, o Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) e o Observatório do Mercado Imobiliário (OMI).
- Também se deve dar destaque ao Sinter, que está promovendo a integração cadastral entre diversos atores (Incra, municípios e registros de imóveis) sob o guarda-chuva da Receita Federal.

CONCLUSÃO

- O Brasil passa por um momento chave para a tributação imobiliária, que historicamente sempre foi relegada ao segundo plano.

- Isso resultou num vazio legislativo preenchido por legislações de estados e municípios, e por decisões jurisprudenciais desconexas e com critérios distintos para impostos incidentes sobre a propriedade imobiliária sem lastro em critérios técnicos.

- A Reforma trouxe, para o ITBI, para o ITCMD e para o IBS/CBS a uniformização do conceito de **valor de mercado** como critério de apuração da base de cálculo. O IPTU caminha nesse mesmo sentido, mas carece de regulamentação infraconstitucional.

- Sempre se apontou a falta de estrutura municipal como principal empecilho para a correta cobrança dos impostos imobiliários, mas não se aponta essa grave falha legislativa e a consequente hipertrofia judicial, que só vai encerrar com a correta regulamentação por parte do Legislativo e pelo entendimento, pelo Judiciário, dessa nova realidade legal.

Agradecimentos: Agradeço à Comissão Científica do COBRAC pela oportunidade de poder falar sobre tema tão oportuno, e ao município de Blumenau por permitir que eu esteja aqui hoje defendendo esse tema.

Realização

UFSC GOTT PPGTG UFSC

Patrocíninador Master

INCRA

Patrocínio

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS ENGEFOTO geopixel INTELIGÊNCIA MUNICIPAL