NOTA TÉCNICA N° 08/2026

TEMA: Atualização da legislação municipal do ITBI à luz da Lei Complementar Federal nº 227/2026, do Código Tributário Nacional e da jurisprudência aplicável

DESTINATÁRIOS: Municípios da Associação dos Municípios do Vale Europeu – AMVE

RESPONSABILIDADE TÉCNICA: Coordenação Colegiado Tributação e Assessoria Técnica da Área Tributária – AMVE

EMENTA: Orienta os Municípios da AMVE sobre a atualização e sistematização da disciplina municipal do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos, por Ato Oneroso, de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos — ITBI, conforme a atual orientação das normas gerais tributárias e interpretação jurisprudencial consolidada sobre a matéria.

I. Objeto

Esta Nota Técnica tem por objetivo orientar os Municípios integrantes da Associação de Municípios do Vale Europeu — Amve na atualização de suas legislações relativas ao Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos, por Ato Oneroso, de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos — ITBI.

A recomendação é que a disciplina do imposto seja inserida ou reorganizada em título próprio do Código Tributário Municipal ou disciplinada em lei autônoma, contemplando de forma sistemática as regras de incidência, não incidência, sujeito passivo, base de cálculo, estimativa do valor venal, alíquotas, pagamento, momento da ocorrência do fato gerador, restituição, obrigações de terceiros, lançamento, fiscalização, infrações e penalidades. Advertimos que o modelo não prevê isenções, ficando a cargo de cada município instituir as hipóteses de acordo com a realidade própria.

A atualização decorre, especialmente, das alterações promovidas pela Lei Complementar Federal nº 227, de 13 de janeiro de 2026, no Código Tributário Nacional — CTN, bem como da necessidade de adequação da legislação local às orientações dos Tribunais Superiores aplicáveis ao ITBI.

II. Fundamentação normativa e jurisprudencial

A Constituição Federal atribui aos Municípios e ao Distrito Federal a competência para instituir o ITBI sobre a transmissão inter vivos, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais sobre imóveis, ressalvados os direitos reais de garantia, bem como sobre a cessão de direitos à sua aquisição.

O CTN veicula as normas gerais aplicáveis ao ITBI. A Lei Complementar Federal nº 227/2026 atualizou, entre outros, os dispositivos relativos: à materialidade e ao fato gerador; à base de cálculo e ao conceito de valor venal; à estimativa técnica do valor venal; à transparência dos critérios de avaliação; ao direito de contestação pelo sujeito passivo e ao compartilhamento de dados dos serviços notariais e registrais com a Administração Tributária Municipal.

A legislação municipal deve observar as normas gerais nacionais, sem prejuízo da disciplina local dos procedimentos administrativos, das alíquotas, dos documentos necessários, dos fluxos de atendimento, das formas de pagamento, da fiscalização e das penalidades.

A redação proposta considera, igualmente, importante precedente jurisprudencial que consolidou a interpretação da matéria. No Tema 796 da repercussão geral, o Supremo Tribunal Federal (STF) firmou o entendimento de que a imunidade do ITBI prevista no art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado.

Neste momento está em discussão a natureza desta imunidade – se condicionada ou incondicionada – no RE 1.495.108 (Tema 1.348) junto ao STF, que ainda não concluiu o julgamento. Quando ele for concluído, será objeto de nova Nota Técnica.

Esse entendimento deve orientar a disciplina da legislação municipal relativa à incorporação de imóveis ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, de modo que a imunidade constitucional alcance a parcela do valor do imóvel efetivamente destinada à integralização do capital social, permanecendo sujeito à incidência do ITBI eventual valor excedente, observados os elementos constantes do ato societário e da respectiva transmissão.

Em relação ao momento do fato gerador e do pagamento, recomenda-se observar a decisão proferida na ARE 1596024 AGR / SC pelo Supremo Tribunal Federal (STF), de relatoria do Ministro Flávio Dino, que reafirmou a aplicabilidade do Tema 1.124[1] e confirmou a invalidação da exigência tributária antes da transferência da titularidade da propriedade ou do direito real junto ao Registro competente, ao manter hígida a decisão da ADI 5063011-06.2022.8.24.0000/SC, julgada pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) e assim ementada: *"ITBI. Cobrança antecipada. Fato gerador que se perfectibiliza com o registro imobiliário. Tema 1.124 da Repercussão Geral. Art. 150, § 7º, da Constituição Federal. Previsão de cobrança antes da ocorrência do fato gerador — impossibilidade. Violação à Constituição do Estado de Santa Catarina"*.

Concluindo, a lei municipal não deverá prever o momento da ocorrência do fato gerador e a exigência do tributo antes da transferência da titularidade da propriedade ou do direito real junto ao Registro competente (como na assinatura de contratos de compra e venda).

III. Diretriz recomendada aos Municípios

Recomenda-se que os Municípios editem ato normativo local contendo a nova disciplina orientada na forma desta Nota Técnica, podendo fazer isso alterando o Título próprio do Código Tributário vigente ou revogando os dispositivos referentes ao ITBI e editando lei específica sobre a matéria, observando:

1) Incidência e fato gerador

A legislação municipal deve reproduzir a materialidade do ITBI prevista no art. 35 do CTN: transmissão inter vivos e onerosa da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis;

[1] O Tema 1.124 encontra-se pendente de julgamento quanto à incidência do ITBI sobre a cessão de direitos aquisitivos de imóveis e direitos reais, julgamento este que pode ter perdido o objeto em razão das alterações introduzidas no artigo 35 do CTN, que agora prevê expressamente a incidência do imposto sobre tal hipótese.

transmissão onerosa de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia; e cessão onerosa de direitos relativos a tais transmissões.

Recomenda-se que a lei defina expressamente o registro do título translativo na matrícula imobiliária como marco de ocorrência do fato gerador para a transmissão da propriedade e dos direitos reais sujeitos a registro. A solução é coerente com o regime civil brasileiro de transmissão imobiliária e com a orientação do Supremo Tribunal Federal (Tema 1124) de que a cobrança do imposto pressupõe a efetiva transmissão do bem, não bastando, em regra, a simples celebração do negócio jurídico.

2) Não incidência e imunidade

A legislação pode concentrar no capítulo denominado “Da Não Incidência” as hipóteses em que não haverá exigência do ITBI, inclusive as imunidades constitucionais, preservando a natureza jurídica e os requisitos próprios de cada hipótese. Também poderão ser previstas hipóteses de isenção de acordo com a realidade municipal.

No caso das transmissões para integralização de capital social e das reorganizações societárias, deve-se observar a imunidade prevista no art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal e a disciplina da atividade preponderante prevista nos arts. 36 e 37 do CTN.

A tese firmada pelo STF no Tema 796 estabelece que a imunidade do ITBI não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado. Assim, a legislação local deve prever a incidência sobre o excedente do valor venal, quando existente, sem afastar a imunidade incidente sobre a parcela efetivamente destinada à integralização do capital social.

Deve ser reproduzida, ainda, a regra do art. 37, § 4º, do CTN: as disposições relativas à atividade preponderante não se aplicam à transmissão de bens ou direitos quando realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

3) Valor venal e base de cálculo

A base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. Com a atualização promovida pela LC nº 227/2026, considera-se valor venal o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

A legislação municipal deve prever que o valor venal seja estimado a partir de critérios técnicos. Recomenda-se que sejam expressamente elencados, pelo menos, os seguintes:

- preços praticados no mercado imobiliário;
- dados e informações dos serviços notariais e registrais;
- informações fornecidas por agentes financeiros;
- localização, tipologia, destinação, padrão construtivo e áreas de terreno e de construção;
- infraestrutura urbana e valores de imóveis situados em áreas vizinhas ou economicamente equivalentes;
- valor declarado pelo contribuinte e documentos da operação;
- custos de construção, avaliações prévias e indicadores do setor imobiliário.

É recomendável autorizar o emprego de bancos de dados informatizados e de informações territorialmente referenciadas, inclusive cadastros georreferenciados, desde que a estimativa aplicável ao caso concreto seja devidamente motivada e formalizada.

4) Valor de mercado e apuração administrativa

A base de cálculo do ITBI corresponde ao valor do imóvel ou direito transmitido em condições normais de mercado. A legislação municipal deve estruturar mecanismos técnicos, transparentes e sujeitos à conferência para apurar esse valor, assegurando coerência entre a atividade de avaliação fiscal, o dever de motivação e o direito de defesa do contribuinte.

5) Processo avaliativo e defesa do contribuinte

A estimativa do valor venal deve ser formalizada por laudo técnico emitido pela autoridade administrativa competente da Administração Tributária Municipal. O laudo deve indicar, de forma clara, acessível e individualizada, os critérios, elementos de informação e parâmetros técnicos utilizados.

Recomenda-se fixar prazo de validade para a estimativa, compatível com a dinâmica do mercado imobiliário e com os procedimentos de registro. Encerrada sua vigência, deverá ser realizada nova estimativa para fins de lançamento ou complementação do crédito tributário, conforme o caso.

A legislação deve assegurar ao sujeito passivo a possibilidade de contestar a estimativa mediante requerimento, com apresentação dos documentos e elementos de prova pertinentes, bem como admitida a juntada de avaliação contraditória subscrita por profissional habilitado para avaliação de imóveis.

A apreciação administrativa deve ocorrer por decisão motivada e com ciência ao contribuinte. Em caso de deferimento total ou parcial da contestação, será emitida nova estimativa. Em caso de indeferimento, permanece válida a estimativa inicial até o término de seu prazo de vigência.

O rito administrativo deve ser elaborado de forma clara, transparente e bem documentado, a fim de se assegurar a lisura do processo de lançamento e o direito a ampla defesa do contribuinte. Por este motivo, recomenda-se que todo o procedimento seja formalizado através de instrumentos legais (lei, decreto ou instrução normativa, a depender do nível de detalhamento), e que eles sejam amplamente divulgados e disponibilizados através de plataformas digitais.

Essas previsões fortalecem a transparência administrativa, o contraditório, a ampla defesa e a segurança jurídica, sem comprometer a autonomia do Município para constituir e fiscalizar o crédito tributário.

6) Obrigações de terceiros e dados

A atualização promovida pela LC nº 227/2026 reforça o compartilhamento de informações sobre operações imobiliárias entre os serviços notariais e registrais e a Administração Tributária Municipal.

Recomenda-se prever deveres de informação aplicáveis aos Tabeliães, Oficiais de Registro de Imóveis e à Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, na forma e nos prazos definidos em regulamento. Podem ser exigidas informações sobre:

- lavratura de escrituras e contratos relativos a transmissões onerosas de imóveis, direitos reais e cessões de direitos aquisitivos;
- registros de títulos aquisitivos;

- demais atos que impliquem alterações nos registros imobiliários, inclusive os que importem em alterações físicas dos imóveis, tais como desmembramentos, remembramentos e alterações de divisa;
- valores declarados, natureza dos negócios jurídicos, percentuais de transferência e identificação das partes envolvidas.

A legislação deve definir sanção específica para o descumprimento de obrigação acessória, sem prejuízo de outras consequências civis, penais, disciplinares ou correcionais cabíveis.

O município ainda deve prever uma maneira de recepcionar e tratar esses dados internamente, a fim de incorporá-los ao cadastro imobiliário.

7) Lançamento, pagamento e fiscalização

Devido a alteração promovida no CTN pela LC 227/2026, recomenda-se adotar expressamente o lançamento por declaração, com base nas informações, documentos e declarações apresentados pelo sujeito passivo e pelos demais intervenientes, conjuntamente com a estimativa administrativa do valor venal.

A declaração de transmissão, cessão ou aquisição deverá preceder a apresentação do título ao Registro de Imóveis e conter, no mínimo:

- identificação das partes e dos demais intervenientes;
- identificação do imóvel ou direito transmitido;
- natureza jurídica da operação e título apresentado;
- valor da operação, condições de pagamento e elementos econômicos relevantes;
- indicação de eventual imunidade, não incidência, isenção, suspensão da exigibilidade ou benefício fiscal, acompanhada da documentação comprobatória.

A legislação deve disciplinar o pagamento em prazo concomitante ao registro do título translativo e após a lavratura do instrumento de transmissão da propriedade (escritura, contrato social, sentença, contrato bancário), a restituição do imposto pago indevidamente, a fiscalização das operações e as penalidades aplicáveis às infrações tributárias e ao descumprimento de obrigações acessórias.

Como boa prática fazendária, recomendamos estabelecer alíquotas diferenciadas, com redução por prazo determinado após a lavratura do instrumento de transmissão da propriedade, e subsequente elevação após o decurso deste prazo.

IV. Considerações Finais

A atualização da legislação municipal mostra-se necessária e urgente, especialmente diante da entrada em vigor da Lei Complementar nº 227/2026, que estabeleceu novas normas gerais aplicáveis ao ITBI. Destacamos que a manutenção de dispositivos municipais desatualizados ou em desconformidade com o novo marco normativo pode comprometer a segurança jurídica dos lançamentos, gerar controvérsias quanto à exigência do tributo e fragilizar a arrecadação municipal.

A adequação, contudo, não deve se limitar à atualização do texto legal. É igualmente necessário revisar e adaptar os procedimentos administrativos relacionados à apuração, ao lançamento, à fiscalização e à exigência do ITBI, de modo a assegurar que a atuação do Fisco

Municipal esteja compatível com as novas disposições legais e com a interpretação jurisprudencial aplicável.

Ressaltamos ainda que, enquanto a aplicação do Tema 796 do STF continua incontroversa, o mesmo não ocorre em relação à verificação da atividade preponderante para sociedade empresária que faça a integralização de bens imóveis em seu capital social, em razão da pendência do julgamento do Tema 1.348 do mesmo STF. Enquanto este Tema não for definitivamente julgado, recomendamos que a imunidade seja reconhecida sob condição resolutória em relação ao valor declarado como integralizado, no aguardo do desfecho deste julgamento.

Nesse contexto, as medidas propostas encontram fundamento jurídico, mostram-se administrativamente recomendáveis e contribuem para o alinhamento da legislação e dos procedimentos municipais ao novo cenário normativo decorrente da Reforma Tributária, fortalecendo a segurança jurídica, a eficiência da Administração Tributária e a adequada arrecadação do imposto.

Esta Nota Técnica tem caráter orientativo e foi elaborada pela assessoria jurídica da Amve com base nas informações e documentos pesquisados, estudados e apresentados pela Sra. Cláudia Roveri, Auditora Fiscal Tributária de Blumenau/SC e presidente do Colegiado de Tributação, durante evento do GT-Imobiliário do Colegiado de Tributação. Recomenda-se a consulta as procuradorias municipais para orientação final.

Blumenau, 07 de outubro de 2026.

COORDENAÇÃO COLEGIADO TRIBUTAÇÃO
Alexandre Carvalho Brígido – Coordenador
Márcia Zilá Longen - Assessora Tributação