



OF. SMGO/SUASP-DALE Nº 328 /2026

Belo Horizonte, 23 03 /2026

Assunto: Resposta ao **Requerimento de Comissão nº 361/26** – de autoria do Vereador Helton Junior – encaminhado pelo ofício Dirleg nº 1.244/26, de 27/02/2026.

Senhor Presidente,

Reporto-me ao Requerimento de Comissão nº 361/2026, de autoria do Vereador Helton Junior, que solicita informações sobre a aplicação da Lei nº 11.530, de 28 de junho de 2023, que alterou a Lei nº 5.492/1988 (ITBI), especialmente no que se refere à presunção relativa do valor declarado pelo contribuinte e à necessidade de instauração de processo administrativo próprio para seu eventual afastamento.

Consultada, a Secretaria Municipal de Fazenda manifestou-se por meio do ofício SUREM n.º 070/2026, conforme cópia anexa.

Sendo o que se apresenta para o momento, subscrevo-me.

Atenciosamente,

**André Soares Calazans**

Diretor de Acompanhamento do Processo Legislativo  
Subsecretaria para Assuntos Parlamentares  
Secretaria Municipal de Governo

Excelentíssimo Senhor  
Presidente da Câmara Municipal  
**Vereador Professor Juliano Lopes**  
CAPITAL

Ofício SUREM n.º 070/2026.

Belo Horizonte, 17 de março de 2026.

**Assunto: EXPEDIENTE CÂMARA 31.00165715/2026-54**

Senhor Diretor,

Acusamos o recebimento do expediente acima citado, por meio do qual encaminha Requerimento de Comissão n.º 361 – 2026 - Comissão de Orçamento e Finanças Públicas, de autoria do Vereador Helton Júnior que solicita informação sobre a aplicação da Lei n.º 11.530, de 28 de junho de 2023, que alterou a Lei n.º 5.492/1988 (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI), especialmente no que se refere à presunção relativa do valor declarado pelo contribuinte e à necessidade de instauração de processo administrativo próprio para seu eventual afastamento.

A seguir, reproduzem-se as questões levantadas seguidas de nossos esclarecimentos:

**1. A Lei n.º 11.530/2023 tem sido integralmente cumprida no município?  
Gentileza detalhar.**

*A base de cálculo do ITBI no Município de Belo Horizonte encontra-se disciplinada no art. 5º da Lei Municipal n.º 5.492, de 28 de dezembro de 1988. Nos termos do § 1º do referido dispositivo, o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção relativa de correspondência ao valor de mercado, a qual somente pode ser elidida mediante a regular instauração de processo administrativo próprio.*

*No momento em que o contribuinte procede à emissão da Declaração de Transação Imobiliária Inter Vivos (DTIIV) por meio do Portal do ITBI da Prefeitura de Belo Horizonte, instaura-se o correspondente processo administrativo próprio para aquela transação. Após isso, é verificado se o valor declarado corresponde ao valor de mercado do imóvel. Constatada a compatibilidade do valor declarado com o valor de mercado, é emitida a respectiva guia de pagamento, adotando-se como base de cálculo o valor declarado pelo contribuinte.*

Ilmo. Sr.

André Soares Calazans

Diretor de Acompanhamento do Processo Legislativo – DALE/SMGO

PBH

*Por outro lado, verificada a incompatibilidade entre o valor declarado e o valor de mercado, a Administração Tributária emite, além da guia de recolhimento adotando como base de cálculo o valor de mercado apurado pelo Fisco, o Demonstrativo de Cálculo do ITBI. Tal documento explicita os critérios e elementos considerados na aferição do valor venal pela Prefeitura, incluindo dados cadastrais do imóvel, valores de oferta de bens similares e informações constantes de declarações anteriores relativas a imóveis com características semelhantes.*

*Reforça-se que a Prefeitura trabalha em respeito ao Tema 1.113 do Supremo Tribunal de Justiça (STJ), garantido que haja abertura de processo administrativo próprio em todas as declarações de ITBI, com análise comparativa do valor declarado com o valor de mercado apurado pelo Fisco. Assim, sempre que o valor declarado pelo contribuinte é desconsiderado para definição da base de cálculo do imposto, emite-se o Demonstrativo de Cálculo do ITBI com a fundamentação que motivou a ação administrativa.*

*Importante também registrar que, tanto na guia de pagamento do ITBI, quanto no Demonstrativo de Cálculo do ITBI consta expressamente a possibilidade de o contribuinte, no prazo de 30 (trinta) dias, impugnar o valor venal apurado pela Administração, sendo-lhe integralmente garantidos os direitos ao contraditório e à ampla defesa.*

**2. Quantos processos administrativos próprios para revisão do valor declarado no ITBI foram instaurados no Município nos anos de 2023, 2024 e 2025? Gentileza discriminar por exercício.**

*Abaixo, segue a relação de processos administrativos próprios para a revisão do valor declarado no ITBI:*

<b>Ano</b>	<b>Declarações de ITBI</b>	<b>Quantidade de processos administrativos próprios</b>
2023	40.786	40.786
2024	43.711	43.711
2025	45.116	45.116

*Após a emissão de cada DTIIV, na guia de pagamento emitida e no Demonstrativo de Cálculo do ITBI, o contribuinte é informado do número do processo administrativo próprio relativo àquela transação.*

Informa-se abaixo também quantos pedidos de revisão de valor foram levantados em cada exercício:

<b>Ano</b>	<b>Declarações de ITBI</b>	<b>Pedidos de revisão</b>	<b>Pedidos de revisão (%)</b>
2023	40.786	963	2,3
2024	43.711	987	2,2
2025	45.116	1.643	3,6

**3. Em quantos desses processos houve efetivo afastamento do valor declarado pelo contribuinte?**

Abaixo, segue a relação de processos administrativos próprios em que houve afastamento do valor declarado pelo contribuinte:

<b>Ano</b>	<b>Declarações de ITBI</b>	<b>Adoção de valor apurado pelo Fisco / Afastamento do valor declarado</b>
2023	40.786	18.880
2024	43.711	18.656
2025	45.116	25.443

Apesar de não ter sido solicitado, informa-se abaixo também o resultado da revisão de valor, após os pedidos de revisão dos contribuintes:

<b>Ano</b>	<b>Deferido (valor declarado)</b>	<b>Deferido Parcialmente</b>	<b>Indeferido (valor apurado pelo Fisco após segunda análise)</b>	<b>Total de revisões</b>
2023	134	451	378	963
2024	222	453	312	987
2025	369	858	416	1.643

**4. Em quantos casos a revisão resultou na manutenção do valor originalmente declarado?**

Abaixo, segue a relação de processos administrativos próprios em que houve manutenção do valor declarado pelo contribuinte:

<b>Ano</b>	<b>Declarações de ITBI</b>	<b>Manutenção do valor declarado</b>
2023	40.786	21.906
2024	43.711	25.055
2025	45.116	19.673



**5. Qual o prazo médio de tramitação dos processos administrativos instaurados para apuração do valor do ITBI?**

*A guia de pagamento é disponibilizada imediatamente após a apresentação da DTIIV pelo contribuinte, acompanhada do Demonstrativo de Cálculo do ITBI, se for o caso.*

*Nos casos em que a guia é submetida a bloqueio para fins de análise fiscal, o prazo para sua liberação poderá variar conforme a natureza do bloqueio. Por fim, especificamente nas hipóteses de reclamação administrativa, consubstanciada em pedido de revisão do valor venal apurado pela Administração Tributária, o prazo médio para apreciação é de até 25 (vinte e cinco) dias úteis.*

**6. Na prática administrativa atual, o sistema de cálculo do ITBI da Prefeitura de Belo Horizonte utiliza automaticamente valores vinculados ao IPTU, valores venais de referência ou parâmetros previamente fixados como base inicial de lançamento sem a abertura de processo administrativo individualizado? Gentileza detalhar.**

*Preliminarmente, cumpre esclarecer que, para cada Declaração de Transação Imobiliária Inter Vivos (DTIIV) apresentada, é instaurado um processo administrativo individualizado. A apuração da base de cálculo do ITBI não é realizada com fundamento em valores vinculados ao IPTU ou em valores venais previamente fixados sem a efetiva instauração de processo administrativo próprio.*

*No que se refere à apuração do valor venal dos imóveis pela Administração Tributária, ela é feita de forma automatizada, adotando-se parâmetros variados destinados a aferir a compatibilidade entre o valor declarado pelo contribuinte e o efetivo valor de mercado. Tais parâmetros consideram, dentre outros elementos, dados relativos a transações pretéritas envolvendo imóveis com características semelhantes, bem como informações obtidas por meio de pesquisas em plataformas eletrônicas de oferta e comercialização de bens imóveis.*

*Registre-se, ademais, que esses parâmetros são continuamente atualizados, com o objetivo de refletir, de forma fidedigna, a dinâmica do mercado imobiliário, buscando-se, sempre que possível, considerar as especificidades inerentes a cada imóvel.*

**7. Qual o procedimento padrão adotado quando o valor declarado é inferior ao valor venal de referência?**

*Quando o valor declarado é inferior ao valor venal apurado pelo Fisco, o contribuinte recebe a guia de recolhimento tendo como base de cálculo do imposto o valor venal apurado pela Administração Tributária, acompanhada do respectivo Demonstrativo de Cálculo do ITBI, no qual se encontram detalhados os critérios e elementos considerados na apuração.*

*O referido valor é obtido mediante análise comparativa com preços ofertados no mercado, levando-se em conta, dentre outros fatores, os valores por metro quadrado de terreno e de construção (quando existente), bem como o cotejo com declarações espontâneas de transações imobiliárias pretéritas relativas a imóveis situados em áreas de mesma valoração e com características semelhantes. Destacam-se, ainda, eventuais influências decorrentes da idade do imóvel e de peculiaridades regionais, que podem ensejar ajustes individualizados na avaliação.*

*O Demonstrativo de Cálculo do ITBI contempla, ademais, orientações específicas para a apresentação de impugnação da base de cálculo apurada, caso seja conveniente para o contribuinte. Na hipótese de interposição de reclamação administrativa, são devidamente analisados todos os argumentos e elementos probatórios apresentados, podendo, se for o caso, ser realizada nova avaliação do valor venal do imóvel, em estrita observância aos princípios do contraditório e da ampla defesa.*

**8. Há auditoria interna ou controle específico para verificar o cumprimento da Lei nº 11.530/2023 quanto à presunção do valor declarado?**

*Todos os fluxos dos processos relacionados ao ITBI são acompanhados e atualizados pela auditoria sempre em consonância com a legislação municipal.*

*Nos casos em que a reclamação administrativa do contribuinte é indeferida total ou parcialmente, e, caso o contribuinte queira prosseguir com o contencioso administrativo, a verificação do cumprimento da legislação municipal caberá ainda ao Conselho Administrativo de Recursos Tributários (CART-BH).*

**JURISPRUDÊNCIA**

*Quanto à legalidade da aplicação da Lei, encontramos decisões recentes do TJ-MG, corroborando a forma de apuração da base de cálculo do ITBI pelo Município de Belo Horizonte, bem como por outros municípios do Estado, conforme ementas abaixo transcritas:*

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.072249-3/003 – COMARCA DE SANTO ANTÔNIO DO MONTE – APELANTE(S): CH3 EMPREENDIMENTOS LTDA – APELADO(A)(S): MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO MONTE. Des.(a) Wagner Wilson. Data da Publicação: 26/01/2026.**

**EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. IMUNIDADE PARCIAL. VALOR EXCEDENTE. BASE DE CÁLCULO FIXADA POR CRITÉRIO LEGAL. AUSÊNCIA DE PROVA PRÉ-CONSTITUÍDA. RECURSO DESPROVIDO.**

*I – Caso em exame*

*Apelação cível interposta contra sentença que denegou a segurança requerida para afastar a exigência do ITBI incidente sobre valores excedentes à integralização de imóveis no capital social da empresa, sob fundamento de que a imunidade prevista no art. 156, §2º, I, da Constituição Federal não alcança o valor superior ao efetivamente integralizado.*

*II – Questão em discussão*

*A controvérsia cinge-se: (i) à possibilidade de incidência do ITBI sobre a diferença entre o valor venal dos imóveis e o valor declarado para integralização no capital social da empresa; (ii) à legalidade da apuração da base de cálculo do tributo sem processo administrativo prévio que assegure contraditório e ampla defesa; (iii) à suposta aplicação indevida do Tema 796 do STF e à violação das garantias processuais do contribuinte à luz do Tema 1.113 do STJ.*

*III – Razões de decidir*

*A imunidade prevista no art. 156, §2º, I, da Constituição restringe-se ao montante efetivamente utilizado na integralização do capital social, sendo legítima a incidência do ITBI sobre a parcela excedente, conforme fixado no Tema 796 do STF*

***Restou demonstrado que a base de cálculo foi apurada com base em critérios definidos em decreto municipal, mediante procedimento administrativo regular, não configurando arbitramento irregular que demandasse notificação prévia nos moldes do Tema 1.113 do STJ.***

*A ausência de impugnação tempestiva dos valores fixados e a inexistência de prova pré-constituída da ilegalidade do lançamento tributário inviabilizam a concessão da segurança pela via mandamental, que não comporta dilação probatória.*

*A alegação de cerceamento de defesa revela-se inidônea ante a ausência de demonstração de efetivo prejuízo ou impedimento de acesso à via administrativa, tampouco de irregularidade manifesta na avaliação.*

*IV – Dispositivo e Tese*

*Apelação cível desprovida.*

***APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.219814-1/003 - COMARCA DE CONTAGEM - APELANTE(S): HALIFAX PARTICIPACOES LTDA - APELADO(A)(S): MUNICÍPIO DE CONTAGEM, PREFEITA MUNICIPAL DE CONTAGEM, SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA DE CONTAGEM - MG***

***Ementa: DIREITO CONSTITUCIONAL E DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEIS AO CAPITAL SOCIAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DE MERCADO. IMUNIDADE LIMITADA AO MONTANTE DO CAPITAL INTEGRALIZADO. TEMA 796/STF. RECURSO DESPROVIDO.***

## I. CASO EM EXAME

1. *Apelação interposta contra sentença que denegou mandado de segurança impetrado contra ato do Secretário Municipal de Fazenda de Contagem, visando ao reconhecimento da imunidade de ITBI na integralização de imóveis de matrículas n. 178.857 e 178.858 ao capital social da empresa. O fisco municipal reconheceu a não incidência apenas até o limite do capital integralizado, exigindo ITBI sobre a diferença entre o valor venal de mercado e o capital subscrito.*

## II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. *Há duas questões em discussão: (i) definir se a imunidade do ITBI prevista no art. 156, § 2º, I, da CF/88 alcança integralmente o valor dos imóveis conferidos para integralização de capital social, ou apenas até o limite do capital subscrito; (ii) estabelecer se a autoridade fiscal pode arbitrar o valor venal de mercado do imóvel, em divergência ao preço declarado pelo contribuinte, para fins de base de cálculo do ITBI.*

## III. RAZÕES DE DECIDIR

3. *A Constituição (art. 156, § 2º, I) e o CTN (arts. 36 e 37) asseguram imunidade do ITBI na integralização de capital social, mas essa imunidade restringe-se ao valor efetivamente destinado ao capital subscrito.*

4. *O Supremo Tribunal Federal, em repercussão geral (RE 796.376, Tema 796), firmou tese segundo a qual a imunidade do ITBI não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social integralizado.*

5. *O art. 38 do CTN fixa que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens transmitidos, cabendo ao fisco, nos termos do art. 148 do CTN e da legislação municipal, arbitrar esse valor em caso de divergência quanto ao declarado pelo contribuinte.*

6. *A avaliação unilateral pela Fazenda Municipal é legítima, desde que assegurada possibilidade de contestação administrativa ou judicial, inexistindo ilegalidade na atuação do ente tributante.*

7. *O distinguishing alegado pela Apelante não procede, pois a imunidade não cobre valores que ultrapassam o capital subscrito, ainda que não destinados à reserva de capital.*

## IV. DISPOSITIVO E TESE

8. *Recurso desprovido.*

*Tese de julgamento:*

1. *A imunidade do ITBI prevista no art. 156, § 2º, I, da CF/88 alcança apenas o valor destinado à integralização do capital social subscrito, não abrangendo o excedente.*

2. *O valor venal de mercado constitui a base de cálculo do ITBI, podendo ser arbitrado pelo fisco quando não corresponder ao declarado pelo contribuinte.*

3. A atuação da Fazenda Municipal em proceder à avaliação unilateral do valor de mercado dos imóveis é legítima, desde que resguardada a possibilidade de impugnação administrativa ou judicial.

### LEGISLAÇÃO NACIONAL

Por outro lado, o procedimento guarda obediência ao Código Tributário Nacional, com a nova redação da Lei Complementar 227/2025, conforme artigo 38 da norma, que trata da base de cálculo do ITBI, como transcrito abaixo:

Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.  
§ 1º Considera-se valor venal, para fins do caput deste artigo, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

§ 2º O valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, a que se refere o § 1º deste artigo, será estimado por meio de critérios técnicos, considerando pelo menos um dos seguintes

I - análise de preços praticados no mercado imobiliário;

II - informações prestadas pelos serviços notariais e registrais e por agentes financeiros;

III - localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e construção, entre outras características do bem imóvel; e

IV - outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis.

§ 3º As administrações tributárias dos Municípios e do Distrito Federal deverão divulgar os critérios utilizados para estimar o valor venal a que se refere o caput deste artigo, o qual poderá ser contestado pelo contribuinte mediante a apresentação de avaliação contraditória em procedimento específico, nos termos da legislação específica municipal ou distrital.

§ 4º Os serviços registrais e notariais deverão compartilhar as informações das operações realizadas com bens imóveis com as administrações tributárias dos Municípios e do Distrito Federal, sob pena de multa prevista em lei específica municipal ou distrital. (Incluído pela Lei Complementar nº 227, de 2026)

Tendo todos os quesitos sido respondidos com base nas informações disponíveis, esperamos ter esclarecido os questionamentos apresentados por esta Casa Legislativa, e permanecemos à disposição para eventuais dúvidas ou novos esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Documento assinado digitalmente  
**FERNANDO HUBER PICANÇO DE OLIVEIRA JÚNIOR**  
Data: 17/03/2026 18:49:02-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fernando Huber Picanço de Oliveira Júnior  
Subsecretário da Receita Municipal

“De acordo”

PEDRO MENEGUETTI  
(41835484620)  
AC Certisign RFB G5  
Em quarta-feira, 18 de março de  
2026 às 12:18



Pedro Meneguet

Secretário Municipal de Fazenda

AVULSOS DISTRIBUÍDOS

Em 25 / 03 / 2026

João em 697

Responsável pela distribuição