



Impacto da Reforma Tributária na Tributação Imobiliária

Desafios e Oportunidades para Municípios

Palestrante: Claudia Roveri



A Nova Realidade Tributária

Reforma Tributária (EC 132/2023)

Reconfiguração profunda do sistema fiscal brasileiro

Impacto na Tributação Imobiliária

IPTU, ITBI, integração de dados, modernização cadastral

i Ponto Chave: Com a Reforma, a tributação imobiliária será a principal (senão única) fonte própria de receitas municipais.

Necessidade de investimento em tecnologia (georreferenciamento) para otimizar e expandir essa vital fonte de arrecadação.

Tópicos Abordados

01

Conflito IBS/CBS versus ITBI

Análise da comercialização de imóveis

02

Atualização da Planta de Valores Genéricos

Critérios previstos em lei municipal

03

Sistema Nacional de Gestão

Adesão ao Sinter e CIB, valores de mercado nos cadastros



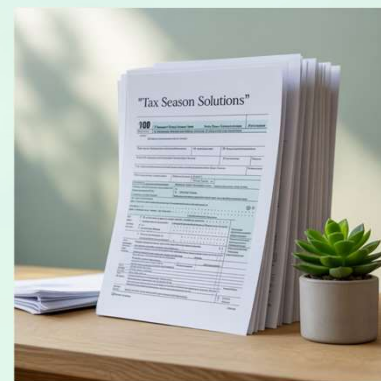
Conflito IBS/CBS vs ITBI: Visão Geral

ITBI

Imposto municipal sobre transmissão "inter vivos" de bens imóveis (Art. 156, II, CF)

IBS/CBS (LC 214/2025)

Incidem sobre operações com bens materiais/imateriais, incluindo imóveis



Abrangência do IBS/CBS

- Alienação
- Locação
- Cessão de direitos reais
- Administração/intermediação
- Construção civil

Exceções de Não Incidência

- Permuta (exceto torna)
- Direitos reais de garantia
- Operações de fundos patrimoniais



Possíveis Cenários – Impactos do do IBS/CBS e ITBI

A introdução do IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) e do CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços), em conjunto com a manutenção do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), traz desafios jurídicos e práticos significativos. Entre os principais pontos de atenção estão a **bitributação** e o **bis in idem**, fenômenos que podem gerar insegurança jurídica e complexidade administrativa.

A seguir, apresentamos três cenários possíveis para a convivência desses tributos, analisando as implicações práticas e jurídicas de cada um.

Cenário 1: Sobreposição Tributária



Descrição

- IBS/CBS incide sobre operações onerosas envolvendo imóveis objeto de atividade econômica
- ITBI continua incidindo sobre as mesmas operações como aquisição patrimonial
- Alíquotas reduzidas para ITBI

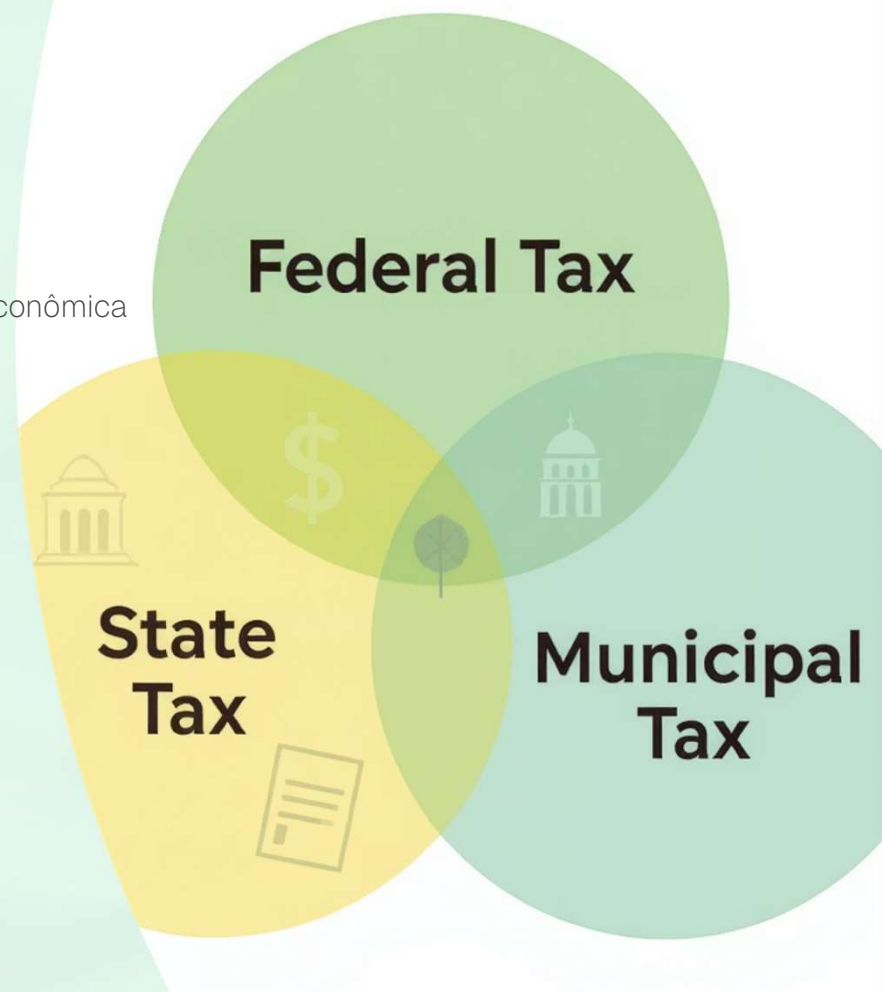


Implicações

- **Bitributação:** Dois tributos sobre a mesma operação
- **Complexidade Administrativa:** Identificação da natureza da operação
- **Conflitos Jurídicos:** Questionamentos sobre distinção entre atividade econômica e transmissão

⚠ Exemplo Prático: Incorporadora vende imóvel. IBS incide sobre atividade econômica, ITBI sobre transmissão ao comprador final.

Desafios: Harmonizar alíquotas e estabelecer critérios claros para bases de cálculo e fatos geradores.





Cenário 2: Convivência Regulamentada



IBS/CBS

Operações econômicas com imóveis (vendas por empresas)



ITBI

Transmissões patrimoniais entre pessoas físicas ou fora do âmbito econômico

Equidade Tributária

Cada tributo incide sobre base específica, evitando percepção de bitributação

Segurança Jurídica

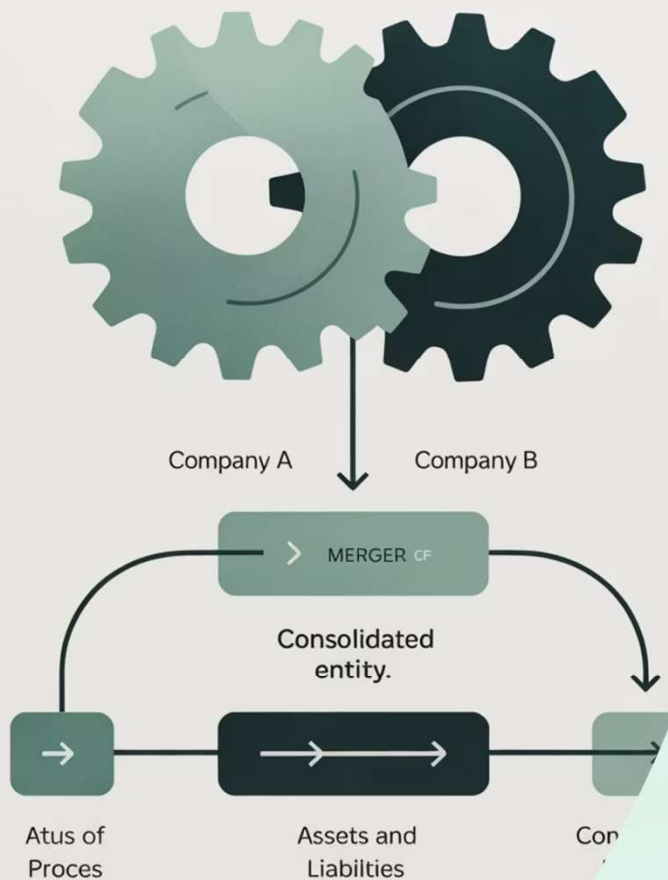
Regras claras reduzem riscos de questionamentos judiciais

Previsibilidade

Contribuintes têm maior clareza sobre carga tributária em cada operação

- ✓ **Exemplo Prático:** Pessoa física compra imóvel de outra pessoa física. Apenas ITBI incide, pois não há atividade econômica.

Tax Consolidation Merger



Cenário 3: Absorção do ITBI pelo IBS/CBS

Vantagens

- **Simplificação Tributária**

Redução do número de tributos e maior eficiência na arrecadação

- **Eficiência Administrativa**

Concentração da fiscalização em um único ente

- **Previsibilidade**

Contribuintes lidam com um único tributo

Desvantagens

- **Perda de Receita Municipal**

Municípios perdem fonte de arrecadação própria

- **Carga Tributária**

Possível elevação em operações patrimoniais

- **Desafios de Implementação**

Necessidade de revisar alíquotas e bases

📌 **Impactos:** Simplificação do sistema, mas com riscos de centralização excessiva e perda de autonomia municipal.



Base de Cálculo e Valor de Referência

IBS/CBS

Valor da operação (alienação, locação, etc.), incluindo juros, variações e atualização monetária (Art. 255, § 1º)

ITBI

Valor venal de mercado (Art. 38-A, PLP 108/2024)

Regra Geral: Base de cálculo será o valor da transação OU o valor de referência (o que for maior).

Valor de Referência

- Estimado por metodologia específica
- Análise de preços
- Informações notariais/registrais
- Características do imóvel

Divulgação e Atualização

Anual no Sinter (Art. 256, § 2º, LC 214/2025)



Desafios e Oportunidades

Desafios

→ **Análise Aprofundada**

Das transações imobiliárias

→ **Revisão de Procedimentos**

De fiscalização

Oportunidades

→ **Compartilhamento de de Informações**

Por serviços notariais/registrais (Art. 38-A, § 3º, PLP 108/2024)

→ **Antecipação Opcional do ITBI**

Com alíquota inferior para regularização e arrecadação antecipada (Art. 35-A, PLP 108/2024)



Atualização da PVG: Contexto Histórico

1

PVG: Coração da Tributação do IPTU

Base fundamental para cálculo do imposto predial

2

Dificuldade Histórica na Atualização

Exigência de lei formal para majoração

3

Súmula 160 STJ

"É defeso, ao município, atualizar o IPTU, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária."

4

Tema 211 STF (RE 648.245)

Exigência de lei para majoração do valor venal



Resultava em PVGs defasadas por décadas, gerando injustiça fiscal.



Nova Base Constitucional para a PVG



EC 132/2023 (Art. 156, § 1º, III)

Autoriza o Poder Executivo a atualizar a base de cálculo do IPTU

Condição: Conforme critérios estabelecidos em lei municipal



Impacto

Permite arrecadação mais efetiva e justa, sem embates políticos



Importância Estratégica: A tributação imobiliária será a principal fonte própria de receitas municipais após a Reforma.

Necessidade de investimento em tecnologia de gestão territorial (georreferenciamento) para otimizar essa fonte de receita.



Critérios Legais para Atualização da PVG

A lei municipal deve definir **como** os valores serão calculados, não os valores em si.

Metodologias de Avaliação



- Detalhar métodos (fatores de mercado, comparativos diretos, modelos matemáticos)
- Observar NBR 14653 da ABNT para avaliação em massa

Tipos e Fontes de Dados



- Especificar dados (mercado imobiliário, cartórios, órgãos públicos)
- Indicar fontes confiáveis (cadastros municipais, bases estaduais/federais, OMI, mercado local)



Parceria com entidades do mercado imobiliário é fundamental.



Aspectos Fundamentais na Lei da PVG

01

Periodicidade Máxima de Atualização

Sugerido 04 anos (Portaria 3.242/2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional)

02

03

Forma de Reajuste entre Atualizações

Índice inflacionário

Maneira de Publicação dos Resultados

Por ato do Executivo (decreto)

Conteúdo da Publicação

- Valores unitários de referência
- Tipologias de edificação
- Critérios de cálculo/zonamentos
- Atributos/variáveis de influência
- Características da amostra

Prazo de Publicação

Antecedência mínima de 90 dias ao lançamento

Quadro Resumo: Lei vs. Decreto na PVG

MATÉRIAS DISCIPLINADAS POR LEI	MATÉRIAS DISCIPLINADAS POR DECRETO
Metodologia de avaliação dos imóveis, com base na NBR 14.653	Valores unitários de referência
Fontes e tipos dos dados que serão utilizados	Tipologias de edificação
Periodicidade máxima da atualização da PVG	Atributos e variáveis de influência
Forma de reajuste entre as atualizações da PVG	Critérios de projeto e zoneamentos
A maneira como os resultados da nova PVG serão publicados	Características das amostras

Impacto e Recomendações para a PVG

- ✓ Impacto: Vital para justiça fiscal e capacidade arrecadatória (evita subavaliação e desigualdade).

Recomendações

- ☐ Verificar defasagem da PVG
- ☐ Implantar metodologia de transição gradual e dialogada
- ☐ Detalhar metodologias (NBR 14653), tipos/fontes de dados
- ☐ Estabelecer periodicidade (04 anos) e índice de reajuste
- ☐ Definir forma de atualização por Executivo (decreto) e publicação transparente
- ☐ Prever contestação administrativa

Sinter e CIB: Modernização da Gestão Territorial



Reforma Tributária

Impulsiona modernização via integração de dados



Sinter e CIB

Ferramentas essenciais e obrigatórias para a gestão territorial e fiscal



O que são Sinter e CIB?



Sinter (Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais)

- Integra dados jurídicos (cartórios), fiscais, cadastrais e geoespaciais de imóveis
- Envolve Prefeituras e Incra
- Funciona como integrador multifinalitário
- Não interfere na autonomia de gestão



CIB (Cadastro Imobiliário Brasileiro)

- Parte do Sinter
- Agrega informações de imóveis rurais e urbanos
- Código identificador único (CIB) nacional para cada unidade imobiliária georreferenciada
- Mantido pela Receita Federal (similar a CPF/CNPJ)

Obrigatoriedade e Prazos

LC 214/2025: Obrigatoriedade de compartilhamento de informações e registro no CIB (Art. 59 e 265).



1

A partir de 01/01/2026

Órgãos federais, notariais/registros, **CAPITAIS** e DF

2

A partir de 01/01/2027

Órgãos estaduais e demais **MUNICÍPIOS**



Adesão é estratégica, urgente e obrigatória.

Valores de Mercado nos Cadastros Imobiliários

Importância de atualizar cadastros com valores de mercado.

Art. 256 da LC 214/2025: Administrações podem apurar valor de referência do imóvel.

Valor de Referência

- Divulgado e disponível no Sinter
- Estimado para imóveis no CIB
- Atualizado anualmente

Relevância

Utilizado no cálculo do IBS para operações imobiliárias, impactando arrecadação e justiça fiscal

- 📌 Envio de dados alfanuméricos já permite emissão do CIB e evolução gradual da base.





Consequências e Recomendações

✖ **Não cumprimento:** Sanções, entraves administrativos, comprometimento da fiscalização e arrecadação.

Recomendações (conforme maturidade do cadastro)



Sem cadastro/rudimentar

Contratar georreferenciamento, sistema de gestão, capacitar servidores, convênio RFB, atualizações periódicas



Informatizado (sem geo)

Contratar georreferenciamento, adequar sistemas, convênio RFB, atualizações periódicas



Georreferenciado

Convênio RFB, atualizações periódicas

Processo de Adesão

Passos claros (Termo de Adesão, e-CAC, acompanhamento)

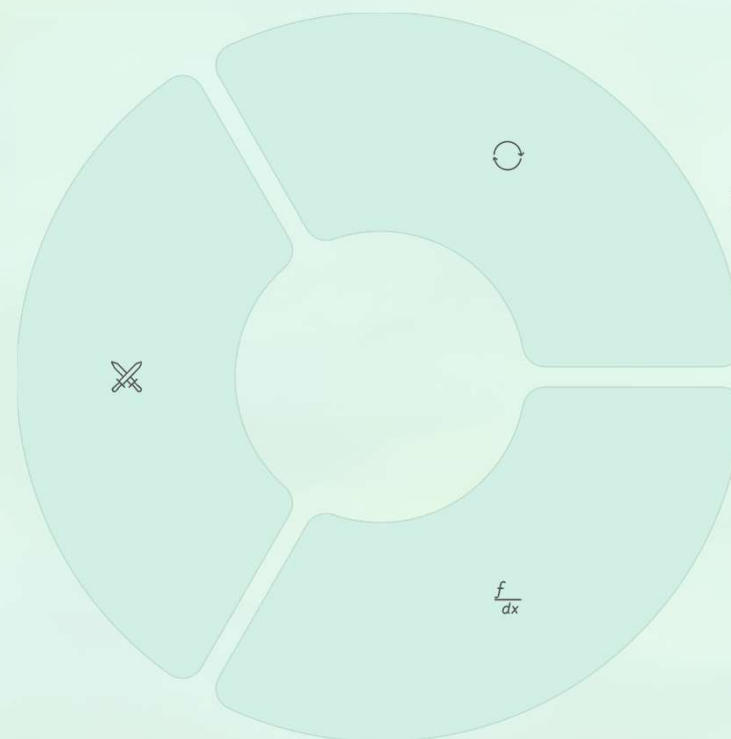
Financiamento

Profisco-III (BID) ou PMAT (BNDES) disponíveis para projetos de melhoria da gestão

Conclusão: Um Novo Cenário

Reforma Tributária: Divisor de águas para tributação imobiliária.

Desafios são grandes, mas oportunidades de modernização, justiça fiscal e aumento da arrecadação são maiores.



- ✓ **Ação Municipal:** Mobilização imediata e estratégica (planejamento técnico, jurídico, financeiro). Capacitação, adequação de sistemas, busca por parcerias/financiamentos.

Obrigada

"Aprender é a única coisa que a mente nunca se cansa, nunca tem medo e nunca se arrepende."

- *Leonardo da Vinci*

@prof.claudiaroveri

