

ATENÇÃO — TEMA 1.113 EM VIGOR DESDE 2022

PROGRAMA OMI

Observatório do Mercado Imobiliário

Adequação ao Tema 1.113 do STJ e à LC 227/2026

Capacitação Técnica + Sistema Especializado + Conformidade Legal

Capacitação
Técnica

Sistema
Especializado

Banco de
Dados

Conformidade
Legal

Especialista em Avaliação de Imóveis e Direito Imobiliário

20 anos de experiência em avaliações judiciais · 4 pós-graduações na área

Engenharia de Avaliações · Direito Imobiliário · Direito Processual Civil

O PROBLEMA

O que está acontecendo no seu município agora

Desde o julgamento do REsp 1.937.821/SP pelo STJ (Tema 1.113, 2022), ficou estabelecido que o ITBI deve ser calculado sobre o **valor real de mercado** — e que o município precisa **provar** esse valor com metodologia técnica para rejeitar o que o contribuinte declarou. A LC 227/2026 reforçou essa exigência ao alterar o art. 38 do CTN.

■ Perda silenciosa de arrecadação

Contribuintes subdeclaram o valor. Sem base técnica, o município aceita — e perde em cada escritura sem que isso apareça em qualquer relatório.

■ Lançamentos vulneráveis

Arbitramentos sem metodologia NBR 14.653 ou processo administrativo adequado são anulados. PGV sozinha não é prova.

■ Risco de restituição retroativa

Os lançamentos dos últimos 5 anos já são vulneráveis a pedidos de restituição com juros. O passivo existe — só não chegou à Procuradoria.

■ Descumprimento da LC 227/2026

O §3º do art. 38 exige divulgação pública dos critérios de estimativa. Sem sistema adequado, essa obrigação é impossível de cumprir.

Na prática, **quem define a base de cálculo do ITBI não é o município — é o contribuinte**. Isso muda no momento em que o município tem prova técnica do valor de mercado.

MARCO LEGAL

STJ Tema 1.113 e LC 227/2026

O Tema 1.113 estabeleceu três teses vinculantes. A LC 227/2026 consolidou-as no CTN e criou novas obrigações.

TEMA 1.113 DO STJ — TRÊS TESES	LC 227/2026 — NOVO ART. 38 DO CTN
<p>Tese A — Base de Cálculo ITBI calculado sobre o valor real de mercado, desvinculado do IPTU.</p> <p>Tese B — Presunção Relativa O valor declarado tem presunção de veracidade, afastável por processo administrativo.</p> <p>Tese C — Sem Arbitramento Prévio Vedado usar "valor de referência" unilateral. Cada caso exige análise individual.</p>	<p>§1º — Valor venal = valor de mercado à vista em condições normais.</p> <p>§2º — Estimativa por preços de mercado, dados de cartórios, localização, tipologia e padrão construtivo.</p> <p>§3º — O município deve divulgar publicamente os critérios utilizados. Contribuinte pode apresentar avaliação contraditória.</p> <p>§4º — Cartórios obrigados a compartilhar dados de transações com os municípios, sob pena de multa.</p>

A SOLUÇÃO

Programa OMI — Dois Pilares Integrados

1 Capacitação Técnica

Formação dos servidores da Fazenda em avaliação imobiliária e no novo cenário jurídico-tributário.

- ✓ Tema 1.113 e as três teses vinculantes
- ✓ LC 227/2026 — novo art. 38 do CTN
- ✓ Procedimento do art. 148 do CTN
- ✓ NBR 14.653 — três métodos avaliatórios
- ✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
- ✓ Método Evolutivo e Quantificação do Custo
- ✓ Depreciação — modelo Ross-Heidecke
- ✓ Estruturação de processos de arbitramento

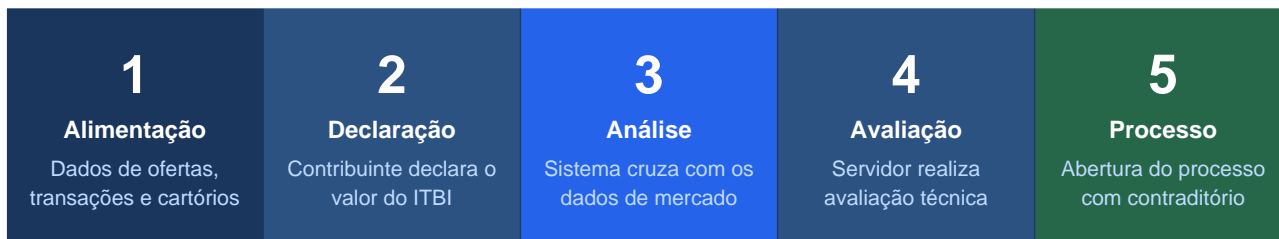
2 Sistema Especializado

Plataforma para coleta e análise de dados de mercado, geração de laudos e gestão de arbitramentos.

- ✓ Banco de dados de ofertas e transações
- ✓ Integração com dados de cartórios (§4º)
- ✓ Cálculo automatizado de homogeneização
- ✓ Regressão linear múltipla automatizada
- ✓ Geração automática de laudos técnicos
- ✓ Divulgação dos critérios (§3º do art. 38)
- ✓ Gestão de processos de arbitramento
- ✓ Histórico de avaliações e rastreabilidade

OPERAÇÃO

Como funciona na prática



RESULTADOS

O que o município passa a ter

<p>■ Controle da arrecadação</p> <p>Cobrança sobre o real valor de mercado, não sobre o valor subdeclarado.</p>	<p>■ Segurança jurídica</p> <p>Lançamentos fundamentados no Tema 1.113, LC 227/2026 e NBR 14.653.</p>
<p>■ Conformidade total</p> <p>Atendimento ao Tema 1.113, art. 148 do CTN e §§1º a 4º do art. 38.</p>	<p>■ Inteligência fiscal</p> <p>Monitoramento contínuo do mercado imobiliário para decisões estratégicas.</p>
<p>■ Autonomia técnica</p> <p>Servidores capacitados para conduzir avaliações e processos de forma independente.</p>	<p>■ Pronto para 2027</p> <p>Infraestrutura completa antes do prazo de adequação plena à LC 227/2026.</p>

QUEM ENTREGA

Especialista em Avaliação Imobiliária e Direito Tributário

<p>20</p> <p>anos de experiência em avaliações judiciais</p>	<p>FORMAÇÃO E ATUAÇÃO</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Avaliação de imóveis em processos judiciais — penhoras, hastas públicas e perícias ■ Instrutor e capacitador em avaliação de imóveis para servidores públicos ■ Pós-graduação em Engenharia de Avaliações ■ Pós-graduação em Direito Imobiliário ■ Pós-graduação em Direito Processual Civil
---	---

IMPLANTAÇÃO

Etapas do Programa

1	<p>Diagnóstico e Planejamento</p> <p>Análise da legislação municipal, estrutura da Fazenda e necessidades específicas. Verificação de adequação à LC 227/2026.</p>
2	<p>Capacitação dos Servidores</p> <p>Formação em avaliação imobiliária, Tema 1.113, LC 227/2026 e operação do sistema. Exercícios com casos reais.</p>

3**Implantação do Sistema**

Instalação, configuração e parametrização do OMI. Integração com cadastro imobiliário e recepção de dados de cartórios.

4**Carga Inicial de Dados**

Alimentação do banco com amostras de mercado, ofertas, transações recentes e dados notariais. Validação da base.

5**Acompanhamento e Suporte**

Suporte pós-implantação, ajustes e orientação para adequação legislativa municipal.

**O Tema 1.113 está vigente.
Cada escritura sem OMI é um risco.**

A implantação leva meses. Quem começa agora chega em 2027 preparado — com prova técnica, processo estruturado e arrecadação protegida.

■ **(49) 9 9980-5015**

✉ **contato@proflavio.com**

proflavio.com/observatorio-do-mercado-imobiliario