PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIPORÃ

SECRETARIA DE FINANÇAS

DECRETO Nº. 185, DE 22 DE MAIO DE 2026

Dispõe sobre o procedimento de lançamento e arbitramento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ, Estado do Paraná, no uso das atribuições que lhe confere o art. 64, X da Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI é o valor de mercado do imóvel ou dos direitos reais transmitidos ou cedidos em condições normais de mercado, apurado no momento da transmissão ou cessão, corrigido monetariamente até a data do lançamento tributário.

§ 1º Não se considera na apuração da base de cálculo do imposto o valor das benfeitorias e construções incorporadas ao bem imóvel pelo adquirente ou cessionário, desde que comprovada à Administração Tributária que a construção foi edificada por tais agentes.

§ 2º O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente poderá ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio, em que se realize prévia avaliação específica do imóvel e da transação, assegurando-se o contraditório e a ampla defesa ao contribuinte, e em que se demonstre a incompatibilidade entre o valor declarado e o valor de mercado.

§ 3º A Fazenda Pública terá um prazo de até 10 (dez) dias úteis para a expedição do documento para o recolhimento do imposto, contados da data da solicitação ou da decisão definitiva do processo administrativo de apuração da base de cálculo.

§ 4º A expedição da guia de recolhimento com base no valor declarado pelo contribuinte não implicará na sua homologação definitiva pelo Fisco, ressalvadas as hipóteses de decadência e prescrição.

§ 5º Nas transações mediante intervenção de agente financeiro, em que haja avaliação do imóvel com participação e ciência do adquirente, o valor apurado na avaliação será considerado condizente com o valor normal de mercado para fins da base de cálculo do imposto.

§ 6º Na arrematação ou leilão, o valor da base de cálculo será o preço pago pelo bem imóvel arrematado, constante no auto, carta de arrematação ou documento equivalente.

CAPÍTULO II

REQUERIMENTO DA GUIA DO ITBI

Art. 2º O requerente deverá solicitar o pedido de emissão da guia do ITBI junto ao portal governo digital: https://ibipora.oxy.elotech.com.br/cidadao/declaracoes-itbi. O contribuinte deverá realizar o preenchimento do sistema contendo a qualificação do(s) requerente(s), o valor do imóvel e, se for o caso, o valor do capital social integralizado, bem como, outros dados que possam embasar a análise do pedido.

§ 1.º Além das informações previstas no caput, o requerente deverá apresentar juntamente com o requerimento administrativo, os seguintes documentos:

I. em todos os casos:

a) Procuração (se for o caso);

b) RG e CPF/CNPJ dos proprietários;

c) Escritura pública de compra e venda ou equivalente;

d) Matricula do imóvel atualizada com validade jurídica, ou seja, com data de emissão não superior a 30 (trinta) dias;

e) opcionalmente, avaliação do imóvel e benfeitorias existentes, realizado por corretor de imóveis com registro regular no CRECI ou engenheiro

credenciado ao CREA;

f) No caso de bem imóvel que retorna ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, retrocessão ou pacto de melhor comprador, nos termos da Legislação Civil vigente, cópia do documento que evidencia o desfazimento da operação anterior.

II. Em se tratando de imóvel rural:

a) CCIR do último exercício quitado;

b) Declaração de ITR dos últimos 03 (três) anos;

c) Registro do CAR (cópia integral);

d) Certidão negativa de débitos relativo aos tributos federais e dívida ativa da união do proprietário e da pessoa jurídica;

§ 2.º na hipótese de transmissão, pela mesma pessoa, de mais de um imóvel, deverá ser aberto um processo para cada imóvel, individualmente, o que determinará a apresentação de requerimento administrativo para cada um dos imóveis.

§ 3.º É obrigatório ao adquirente apresentar ao fisco municipal domicílio fiscal localizado no Brasil, bem como fornecer um meio de contato válido, como número de celular, telefone fixo ou endereço de e-mail, para fins de comunicação e atendimento.

§ 4º Nos casos de imóveis rurais com subdivisão, deverá ser apresentado mapa e memorial descritivo da subdivisão.

Art. 3º A tramitação do processo somente será iniciada com a entrega de toda documentação prevista no artigo anterior, que será conferida pela autoridade tributária, em especial quanto à consistência e legibilidade dos documentos juntados.

Parágrafo único. Se da conferência dos documentos resultarem pendências, a autoridade tributária deverá indeferir a solicitação e o requerente deverá realizar nova solicitação com todos os documentos necessários para expedição da guia.

Art. 4º O vencimento da guia de ITBI será de 30 (trinta) dias a partir de sua emissão.

Parágrafo único. Após o vencimento, a guia perderá a validade, sendo necessário novo lançamento.

Art. 5º A qualquer tempo, respeitado o prazo decadencial, poderá a Administração Tributária Municipal dar início ao processo administrativo fiscal, para apuração da veracidade da declaração prestada pelo contribuinte.

Parágrafo único. Fica vedada a emissão de guia de recolhimento do ITBI, nos casos previstos no caput, antes da conclusão do processo administrativo fiscal.

Art. 6º O fornecimento de Certidão de Quitação ficará condicionada ao recolhimento do imposto e demais débitos incidentes sobre o imóvel e, a efetivação da baixa de pagamento no sistema de processamento de dados do Município.

CAPÍTULO III

DO LANÇAMENTO DO ITBI E CRITÉRIOS DE ARBITRAMENTO

Art. 7º Caso a autoridade fiscal identifique, com base em elementos concretos, individualizados e contemporâneos, indícios de incompatibilidade entre o valor declarado e o valor de mercado do imóvel, deverá instaurar processo administrativo para apuração da base de cálculo, nos termos do artigo 148 do Código Tributário Nacional.

§ 1º O laudo de avaliação deve ser elaborado com base no Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, em conformidade com a ABNT NBR 14653.

§ 2º Na impossibilidade de utilização do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, o avaliador de imóvel, poderá adotar outro método previsto na ABNT NBR 14653.

§ 3º O laudo de avaliação [VDSC1] deverá:

I – observar preferencialmente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

II – atender às normas técnicas aplicáveis;

III – conter, no mínimo:

a) identificação completa do imóvel;

b) descrição das características físicas e localização;

c) indicação das amostras comparáveis, com fontes;

d) memória de cálculo e critérios de ajuste;

e) data da avaliação;

f) identificação do responsável técnico.

§ 4º Para fins do disposto no caput deste artigo, a autoridade fiscal poderá utilizar, como meros subsídios no procedimento de avaliação da base de cálculo do ITBI, os seguintes valores de referência, os quais, contudo, não poderão, isoladamente, fundamentar o arbitramento do imposto:

I - Valor médio de mercado do imóvel referenciado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE);

II - Em se tratando de imóvel rural, o valor médio da terra nua constante na tabela do Departamento de Economia Rural – DERAL da Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento ou o valor do bem declarado pelo contribuinte para lançamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR);

III - Informações obtidas por meio dos serviços notariais e registrais sobre as transações imobiliárias dos últimos 12 (doze) meses;

IV - Parecer Técnico de Avaliação elaborado pela Administração Tributária deste Município ou de outro ente federativo, obtido através de compartilhamento de informações;

V - Através de vistoria in loco instruindo o laudo com imagens do imóvel, visando a determinação do valor venal;

VI - Pesquisa dos preços advindos das transações de bens de mesma natureza ocorridas no mercado imobiliário da região;

VII - Características do imóvel, tais como localização, custo unitário da construção, ofertas à venda no mercado imobiliário, e equiparação com valores de áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes;

VIII - Valores constantes na planta genérica de valores do Município.

§ 5º As divergências entre os dados do cadastro imobiliário e a situação de fato do imóvel, deverão ser apontadas pela autoridade fiscal no laudo de avaliação para posterior regularização do cadastro imobiliário.

§ 6º Para subsidiar o arbitramento, a autoridade fiscal poderá intimar o sujeito passivo ou o avaliador de imóvel para apresentar, em prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, novas informações, esclarecimentos ou provas.

§ 7º O Laudo de Avaliação produzido pela autoridade fiscal terá validade de 360 (trezentos e sessenta) dias.

Art. 8º A autoridade fiscal responsável deverá concluir a avaliação no prazo de até 15 (quinze) dias úteis.

Parágrafo único. O prazo previsto no caput poderá ser prorrogado uma única vez, na hipótese de justa causa.

Art. 9º Concluída a avaliação, o contribuinte será notificado com envio do laudo e da guia

Art. 10. O contribuinte que não concordar com a avaliação, poderá requerer sua revisão (ANEXO I), instruindo o pedido com avaliação contraditória, elaborado exclusivamente por corretores de imóveis registrados no CRECI ou engenheiro credenciado ao CREA, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento da notificação.

Parágrafo único. O laudo de avaliação do contribuinte somente será aceito caso tenha comprovação da capacidade técnica do avaliador, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - Selo Certificador, expedido pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI); ou

II - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA); ou

III - Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), expedido pelo Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU);

IV - comprovação de inscrição no CRECI e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), no CREA ou no CAU, conforme o caso, do responsável técnico pela emissão do laudo.

Art. 11. Após decisão da autoridade fiscal do requerimento de revisão, o contribuinte será notificado do lançamento, caso não concorde, disporá do prazo e da forma prevista no Código Tributário Municipal, para apresentar impugnação ao lançamento do imposto.

CAPÍTULO IV

REQUERIMENTO DE IMUNIDADE TRIBUTÁRIA

Art. 12. As imunidades tributárias previstas no art. 150, inciso VI da Constituição Federal serão objeto de reconhecimento, fiscalização e controle, de ofício ou a pedido, nos termos do presente Decreto.

Art. 13. A decisão de reconhecimento, suspensão ou cancelamento da imunidade tributária será objeto de despacho pela Administração Tributária Municipal.

§ 1º O reconhecimento da imunidade, de ofício ou a pedido, será feito em processo administrativo específico, instruído com a documentação comprobatória e com o despacho decisório sobre o atendimento dos pressupostos legais e constitucionais.

§ 2º A decisão de reconhecimento de imunidade não gera direito adquirido, podendo ser revista a qualquer tempo.

Art. 14. A imunidade do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, prevista no inciso I do § 2º do artigo 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado, conforme tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal no Tema de Repercussão Geral nº 796.

Art. 15. A autoridade fiscal exigirá dos interessados a demonstração de que o valor do imóvel não integrará a formação de reserva de capital ou lucros.

Art. 16. Para análise do pedido de não incidência ou de imunidade, além dos documentos previstos no art. 2º, §1º deste Decreto, o contribuinte deverá apresentar, de acordo com as especificidades abaixo, os seguintes documentos, podendo ainda a Administração Tributária Municipal solicitar outros documentos a seu critério:

I - Para análise dos pedidos de Integralização ao Patrimônio de Pessoa Jurídica em Realização de Capital:

a) Documento constitutivo (contrato ou ata da assembleia geral de constituição) da sociedade adquirente e suas alterações (alteração contratual ou ata de assembleia geral extraordinária) quando a integralização se der em momento posterior a sua constituição;

b) Matrícula do imóvel atualizada, cuja propriedade deve estar atribuída ao sócio integralizador;

c) Laudo de avaliação, elaborado exclusivamente por corretores de imóveis registrados no CRECI ou engenheiro credenciado ao CREA;

d) Certidão Simplificada da Junta Comercial;

e) Declaração de qual é a principal atividade a ser desenvolvida pela empresa;

f) Declaração detalhada do uso/destinação de cada imóvel que está sendo integralizado, inclusive de outros municípios;

g) Documentos pessoais do(s) sócio(s);

h) Comprovante de endereço da empresa e do(s) sócio(s);

i) Documentação fiscal e contábil dos dois últimos exercícios sociais, tais como Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Livros Diário e Razão e DIMOP – Declaração de Informações Sobre Atividades Imobiliárias.

II - Para análise dos pedidos de Incorporação, Cisão e Fusão de Pessoa Jurídica:

a) Documento constitutivo (contrato ou ata da assembleia geral de constituição) da sociedade adquirente e suas alterações (alteração contratual ou ata de assembleia geral extraordinária) quando a integralização se der em momento posterior a sua constituição;

b) Protocolo de intenções e justificação destas operações;

c) Documento (alteração ou ata) em que tantos os sócios ou acionistas de uma e outra sociedade, reunidos isoladamente, aprovam o referido protocolo;

d) Matrícula do imóvel atualizada;

e) Laudo de avaliação dos bens, se houver.

III - Para análise dos pedidos de Extinção de Pessoa Jurídica:

a) Documento extintivo (distrato social) da pessoa jurídica em que deverá constar a partir de quando a Sociedade encerrou as atividades e como será dividido o acervo patrimonial;

b) Matrícula do imóvel atualizada;

c) Laudo de avaliação, se houver.

IV - Para análise dos pedidos de Desincorporação:

a) Documento (alteração ou ata de Assembleia Geral Extraordinária) da sociedade no qual esteja ocorrendo a desincorporação;

b) Matrícula do imóvel atualizada;

c) somente haverá a não incidência de ITBI na desincorporação se o imóvel, em operação anterior, houver sido incorporado ao patrimônio da pessoa jurídica transmitente, pelo sócio adquirente.

Art. 17. Nos casos em que a verificação da preponderância da atividade do adquirente tiver que ser realizada em momento futuro, a pessoa jurídica adquirente de imóveis ou de direitos a eles relativos, deverá apresentar à Administração Tributária Municipal os demonstrativos contábeis no prazo de 60 (sessenta) dias, contados do primeiro dia útil subsequente ao do término do período que serviu de base para a apuração da preponderância.

§ 1º A inexistência da preponderância será demonstrada pelo interessado com base em escrituração contábil de suas receitas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão, sem prejuízo da solicitação de elementos auxiliares e complementares:

I - Balanço Patrimonial;

II - Demonstração do Resultado do Exercício;

III - Livros Diário e Razão;

IV - DIMOP – Declaração de Informações Sobre Atividades Imobiliárias.

§ 2º Fica prejudicada a análise da atividade preponderante, passando a incidir o imposto, quando a pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos, durante o período previsto no caput:

I - Encerrar suas atividades antes do findo este período;

II - Não auferir receita operacional; ou

III - Ter inatividade total.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. O processo administrativo para determinar o valor venal do imóvel, emissão da guia de arrecadação, lançamento e baixa do tributo, expedição de certidão negativa de débitos se encerra com a expedição desta, ou nos seguintes casos:

I. Mediante requerimento do contribuinte, em face da não ocorrência do fato gerador do tributo e do comprovado desfazimento do correspondente negócio jurídico pelo mesmo meio de sua constituição, o processo poderá ser encerrado a qualquer tempo.

II. Se o contribuinte deixar de dar andamento ao processo por prazo superior a 30 (trinta) úteis, o processo será definitivamente encerrado.

Art. 19. Em caso de erro na determinação do valor do imposto, após recolhimento, que importe em prejuízo para os cofres públicos, será obrigatória a emissão da guia complementar de arrecadação.

§ 1º Na hipótese de emissão de guia complementar, o contribuinte será notificado acerca da obrigatoriedade do pagamento da diferença apurada.

§ 2º O não pagamento dos valores contidos na guia complementar implicará na inscrição em Dívida Ativa.

Art. 20. Contestação da transação que motivou o recolhimento antecipado do tributo, deverá ser realizado por meio de requerimento a ser protocolado pelo(s) adquirente(s) e/ou transmitente, observando-se as disposições do Código Tributário Municipal.

Art. 21. O não cumprimento das disposições deste Decreto implicará na aplicação das penalidades previstas em Lei, sendo que, apurada a prática de crime de sonegação fiscal, a Secretaria Municipal de Finanças dará conhecimento ao Ministério Público local através do encaminhamento dos elementos comprobatórios da infração penal.

Art. 22. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

JOSÉ MARIA FERREIRA

Prefeito Municipal

ANEXO I

REQUERIMENTO DE REVISÃO DA AVALIAÇÃO

REQUERIMENTO DE REVISÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA			
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE			
Nome:		CPF:	
Endereço:		Telefone p/ contato:	
E-mail:			
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO			
( ) IMÓVEL RURAL ( ) IMÓVEL URBANO			
Matrícula n.º		Inscr. Municipal Nº:	
Endereço:			
Área Do Terreno:		Área Construída:	
Tipo Construção	() Alvenaria ( ) Misto() Madeira () Galpão		
Ano da Construção:			
VALORES DO IMÓVEL			
Valor de Avaliação (R$)			
Valor Atribuído pelo Contribuinte (R$)			

Documento Anexo: http://diario.ibipora.pr.gov.br/uploads/documento/38730/4S3MX3eX4M4EEVeOEBoA3xGXu7hIIKdI.pdf

Publicado por: Larissa Ferreira
Código identificador: eb749fde-45cf-487d-b346-c2c37eeb62df