

ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMAZINA

PODER EXECUTIVO
DECRETO MUNICIPAL N.º 061/2023

Súmula: Regulamenta o art. 55, §5o, da Lei Municipal n.º 136/2003 e dá outras disposições.

O Prefeito de Tomazina, no uso de suas atribuições legais, DECRETA:

Art. 1o – Este Decreto regulamenta o art. 55, §5o, da Lei Municipal n.º 136/2003, que trata do procedimento fiscal a se realizado quando se verificar a incompatibilidade da base de cálculo do ITBI declarada pelo contribuinte, com o mercado imobiliário local.

Art. 2º. O trâmite para a apuração do ITBI tributo nas transmissões regulares, que incluem compra e venda, permuta, cessão de direitos e outras transmissões onerosas não imunes do tributo, seguirá o fluxo abaixo descrito:

I – Apresentação de requerimento pelo contribuinte, no padrão definido pelo fisco, com as seguintes informações da operação de transmissão da propriedade:

- a) Tipo de operação: compra e venda, permuta, cessão de direitos ou outra operação onerosa de transmissão da propriedade;
- b) Valor declarado do imóvel: informar o valor do negócio e o valor de mercado do bem, quando o contribuinte entender que exista diferença entre os dois valores, sendo obrigatória a indicação de ao menos um dos valores;
- c) Qualificação do contribuinte e dados para contato: nome, CPF, endereço, celular e e-mail, com obrigatoriedade de indicação de celular ou e-mail no requerimento;
- d) Qualificação do imóvel: área total de terra nua (terreno) e da área construída existente (mesmo que não averbada), número da inscrição municipal do imóvel, se houver, e endereço completo;
- e) Aceitação de recebimento: Declaração de que aceita receber informações sobre a análise e lançamento do ITBI por e-mail ou celular.
- f) Anexos obrigatórios: escritura pública relativa a operação de transmissão, matrícula atualizada do imóvel (com data não anterior a trinta dias do requerimento) e, quando se tratar de imóvel objeto de financiamento, contrato relacionado a operação de crédito.

II – No ato de apresentação do requerimento, deve-se verificar o preenchimento de todos os itens obrigatórios para aceitação do protocolo, caso falte alguma informação, deverá o contribuinte inseri-la e efetuar novamente o requerimento.

III – Protocolado o requerimento, o fisco emitirá a resposta, que poderá ser:

- a) Pela aceitação das informações e valores declarados, com o lançamento do tributo e geração dos meios para pagamento, cujo vencimento será de trinta dias contados da emissão, seguido da comunicação ao contribuinte, via dados de contato informado do requerimento;
- b) Pelo arbitramento da base de cálculo do ITBI, caso os valores declarados pelo contribuinte estejam aquém do valor mínimo praticado no mercado imobiliário, com o lançamento e geração dos meios para pagamento com base no valor arbitrado, cujo vencimento será de trinta dias contados da emissão, seguido da comunicação do lançamento ao contribuinte, via dados de contato informados do requerimento;
- c) Outras respostas pertinentes ao pedido conforme o caso concreto, cuja comunicação ao contribuinte se dará pelos meios de contato informados no requerimento.

§ 1º. A efetivação da transferência do imóvel somente poderá ocorrer com o pagamento da guia, e caso queira efetivar a transmissão antes do prazo máximo de pagamento, deverá o contribuinte recolher o tributo antes do dia de vencimento.

§ 2º. O requerimento será protocolado por meio eletrônico, físico ou encaminhado por e-mail, conforme os padrões e trâmites definidos pelo Município.

§ 3º. Os modelos de requerimento e declaração serão disponibilizados pelo fisco, em padrão que cumpra as informações mínimas indicadas neste Regulamento.

Art. 3º. Quando a operação envolver possível transmissão onerosa imune ao ITBI, na forma do art. 156, §2º, I da Constituição Federal, o contribuinte deverá requerer o reconhecimento da imunidade, com a apresentação da seguinte documentação:

I – Quando se tratar de integralização ao capital social de pessoa jurídica de bem imóvel:

a) Listagem dos imóveis localizados no Município que serão integralizados, com a indicação do seu número de matrícula e valor individualizado de integralização;

b) Contrato social consolidado mais recente ou Ata, no caso de sociedades anônimas, que detalhe os imóveis e aponte os valores de integralização de cada um;

c) Matrículas atualizadas dos imóveis;

d) Balanço Patrimonial e Demonstração do Resultado do Exercício – DRE, dos últimos dois exercícios, quando a pessoa jurídica possuir mais de dois anos de existência;

II – Quando se tratar de fusão, incorporação ou cisão de pessoa jurídica:

a) Listagem dos imóveis localizados no Município que serão incorporados, cindidos ou fundidos entre as pessoa jurídicas envolvidas, com a indicação do seu número de matrícula e valor utilizado na integralização;

b) Contrato social consolidado mais recente ou Ata, no caso de sociedades anônimas, que detalhe os imóveis e aponte os valores de cada um na operação;

c) Matrículas atualizadas dos imóveis;

d) Balanço Patrimonial e Demonstração do Resultado do Exercício – DRE, dos últimos dois exercícios, quando a pessoa jurídica possuir mais de dois anos de existência;

III – Quando se tratar de extinção de pessoa jurídica:

a) Listagem dos imóveis localizados no Município que são de propriedade da pessoa jurídica e serão repassados aos sócios, com a indicação do seu número de matrícula;

b) Contrato social consolidado mais recente ou Ata, no caso de sociedades anônimas, que estabeleça os critérios para extinção e faça a apuração das cotas de cada sócio;

c) Matrículas atualizadas dos imóveis;

d) Balanço Patrimonial e Demonstração do Resultado do Exercício – DRE, dos últimos dois exercícios, quando a pessoa jurídica possuir mais de dois anos de existência;

Parágrafo único. O fisco analisará a documentação e o contribuinte será informado do reconhecimento ou não da imunidade nos meios de contato indicados no requerimento.

Art. 4º. Na análise da imunidade, o fisco deverá atentar para os seguintes critérios:

I – Se a pessoa jurídica que receberá (adquirente) os imóveis possuir como atividade preponderante o ramo imobiliário, que inclui a compra e venda, construção para venda (incorporação), locação ou arrendamento de imóveis, mesmo que próprios, não terá direito a imunidade e o ITBI incidirá normalmente sobre a operação.

II – Se a pessoa jurídica que receberá (adquirente) os imóveis não possuir como atividade preponderante o ramo imobiliário:

a) Na integralização de imóveis do sócio ao capital social, a imunidade alcançará somente o valor do imóvel informado no contrato social ou ata como integralizado ao capital social, com a incidência do ITBI na diferença positiva entre o valor real do imóvel, que é base de cálculo do imposto, e o valor informado na integralização, na forma do definida pelo julgamento do Tema 796 pelo Supremo Tribunal Federal.

b) Nos casos de incorporação, fusão e cisão de pessoa jurídica, a imunidade alcançará somente o valor do imóvel informado como integralizado ao capital social no contrato social ou ata, com a incidência do ITBI na diferença positiva entre o valor real do imóvel, que é base de cálculo do imposto, e o valor informado na integralização.

c) Nos casos de extinção de pessoa jurídica, a imunidade será integral sobre a operação, independente do valor dos imóveis e da extinção.

Art. 5º. Feita a declaração do ITBI, por meio de requerimento, o fisco deverá averiguar a base de cálculo informada pelo contribuinte, que deve corresponder ao valor venal do imóvel, mais especificamente ao montante econômico, expresso em moeda corrente, equivalente ao valor de mercado do bem transferido, e quando o valor declarado for aquém do preço de mercado, o fisco deverá abrir procedimento de arbitramento da base de cálculo.

Parágrafo único. O processo de arbitramento se inicia com o apontamento inicial do valor de mercado do imóvel pelo fisco, seguido da aceitação ou contestação do contribuinte seguida da decisão final do arbitramento, tudo conforme os trâmites estabelecidos neste Regulamento.

Art. 6º. Para os imóveis rurais, aqueles estabelecidos fora da zona urbana do Município ou que, dentro da zona urbana, sejam utilizados para exploração agrícola, a base de cálculo inicialmente arbitrada do ITBI pelo fisco será a maior dentre as apuradas pelos seguintes critérios:

I – Valor mais comum de terra por hectare indicado na tabela dos preços de terra agrícolas estipulado pelo Departamento de Economia Rural (*Deral*) do Governo do Estado do Paraná.

II – O valor médio do hectare nas últimas cinco transmissões de imóveis rurais sujeitas ao ITBI localizadas no mesmo setor, distrito ou localidade;

III – Valor de avaliação do imóvel constante em contrato de financiamento, de compra e venda, escritura pública ou sentença judicial;

IV – Valor do negócio constante em contrato de financiamento, de compra e venda ou em escritura pública;

V – Valor de transmissão anterior indicada na matrícula do imóvel.

Art. 7º. Para os imóveis urbanos, aqueles que não se enquadram na definição de imóvel rural, a base de cálculo inicialmente arbitrada do ITBI pelo fisco será a maior dentre as apuradas pelos seguintes critérios:

I – O valor médio das operações de financiamento imobiliário urbano, cujas informações foram obtidas junto ao Registro de Imóveis de Tomazina;

II – O valor médio do metro quadrado do terreno e construção nas últimas cinco transmissões de imóveis sujeitas ao ITBI localizadas no mesmo setor, bairro, zona ou localidade;

III – Valor de avaliação do imóvel constante em contrato de financiamento, de compra e venda, escritura pública ou sentença judicial;

IV – Valor do negócio constante em contrato de financiamento, de compra e venda ou em escritura pública;

V – Valor de transmissão anterior indicada na matrícula do imóvel.

Parágrafo único. Nas transmissões de imóveis com benfeitoria (construção), para identificação do valor médio indicado por metro quadrado na forma do inciso I do caput, o fisco poderá utilizar a proporção entre a área do terreno e da benfeitoria, para mensurar o quanto do valor da transação correspondeu a construção e quanto ao terreno.

Art. 8º. Apurado pelo fisco o valor inicial de arbitramento, o contribuinte será comunicado pelos meios de contato – e-mail ou celular – informados no requerimento, da base de cálculo arbitrada e terá o prazo de até trinta dias para declarar se aceita o valor arbitrado ou para contestar o valor apontado, por meio de impugnação que deverá conter, no mínimo, um dos seguintes requisitos:

I – Pelo menos um laudo de avaliação de corretores de imóveis, com a indicação do número de registro do corretor no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI;

II – Um laudo de avaliação emitido por engenheiro ou arquiteto, acompanhado da anotação ou registro de responsabilidade técnica correspondente, com avaliação metodológica realizada conforme as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

III – Laudos ou registros fotográficos que comprovem eventual inexistência de benfeitoria (construção), laudos de órgãos ambientais ou da Defesa Civil que atestem afetação do imóvel por motivo natural, ou outros documentos capazes de indicar eventual desvalorização do bem imóvel.

IV – Outras documentações que o contribuinte entenda adequadas para a análise da questão.

§ 1º. Se o contribuinte apresentar os laudos indicados no inciso I do caput, o fisco utilizará como base de cálculo do ITBI a média simples entre o laudo de maior valor apresentado e a base de cálculo arbitrada inicialmente pelo fisco (base de cálculo arbitrada + laudo de maior valor, com a soma dividida por dois).

§ 2º. Se o contribuinte apresentar o laudo indicado no inciso II do caput, o fisco utilizará como base de cálculo do ITBI o valor de mercado apontado no laudo, por se tratar de avaliação realizada por profissional habilitado por lei para mensuração do valor de mercado.

§ 3º. Se o contribuinte apresentar os documentos previstos no inciso III do caput, o fisco poderá desconsiderar a construção inexistente, ou reduzir o valor de mercado do imóvel conforme o grau de afetação do imóvel, com base no tipo de laudo ou documento apresentado pelo contribuinte.

§ 4º. Se o contribuinte não declarar a aceitação do valor arbitrado ou não apresentar impugnação ao arbitramento no prazo definido no caput deste artigo, o processo de análise do ITBI será encerrado, sem o lançamento do tributo, e será necessário novo requerimento do contribuinte para reinício do processo.

Art. 9º. Concluído o processo de arbitramento e identificado o valor venal do imóvel, o fisco emitirá as guias para recolhimento do ITBI, com a aplicação da alíquota sobre a base de cálculo arbitrada.

Parágrafo único. Depois de constituído o crédito tributário, poderá o contribuinte, se desejar, apresentar impugnação ao lançamento, nos prazos e formas da legislação tributária, visto que o arbitramento é etapa prévia ao lançamento e não se confunde com o direito de contestação do tributo depois de constituído.

Art. 10. Nos casos de arrematação e adjudicação de imóveis, a base de cálculo do ITBI será o valor da arrematação ou da adjudicação.

Parágrafo único. Se houver diferença maior que seis meses entre a data de arrematação ou adjudicação e o efetivo pedido de cálculo do ITBI, o valor da arrematação ou adjudicação será corrigido monetariamente pelos mesmos critérios aplicados pelo Poder Judiciário até a data de cálculo do ITBI.

Art. 11. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, e para fins de consolidação da legislação tributária, inclusive o Decreto 060/2023.

Tomazina, 21 de novembro de 2023.

FLÁVIO XAVIER DE LIMA ZANROSSO

Prefeito de Tomazina

Publicado por:

Marciele Isabel Munaro

Código Identificador:39B12F7D

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 22/11/2023. Edição 2903a

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>