DECRETO Nº 281/2024

DISPÕE SOBRE O PROCEDIMENTO PARA DECLARAÇÃO, LANÇAMENTO, ANÁLISE E ARBITRAMENTO DO ITBI - IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE BARRACÃO, ESTADO DO PARANÁ.

JORGE LUIZ SANTIN, Prefeito do Município de Barracão, Estado do Paraná, usando das atribuições legais que lhe são conferidas nos termos da Legislação em vigor,

DECRETA:

Art. 1º. A declaração, arbitramento da base de cálculo e lançamento do ITBI seguirão os procedimentos definidos neste Decreto, com base nas regras estabelecidas no Código Tributário Municipal, Lei 2.444/2024, e nos ditames dos seguintes dispositivos legais:

I - Art. 156, inciso II, da Constituição Federal, que define o ITBI;
II - Art. 156, § 2º, inciso I, que define as imunidades de ITBI;
III - Art. 37 do Código Tributário Nacional, que regula as imunidades de ITBI;
IV - Tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal - STF, em Repercussão Geral, no Tema 796, que trata da imunidade do ITBI;
V - Art. 148 do Código Tributário Nacional, que trata do arbitramento da base de cálculo dos tributos lançados por declaração e/ou homologação;
VI - Tese do Tema Repetitivo 1.113 do Superior Tribunal de Justiça - STJ, referente à identificação da base de cálculo do ITBI e os trâmites para arbitramento.

CAPÍTULO I
DA DECLARAÇÃO DO ITBI PARA LANÇAMENTO

Art. 2º. O ITBI é lançado por declaração e o trâmite para apuração do tributo nas transmissões regulares, que incluem compra e venda, permuta, cessão de direitos e outras transmissões onerosas, 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 e ciência: Declaração de que aceita receber informações sobre a análise e lançamento do ITBI por e-mail ou celular, e de que tem ciência dos trâmites para declaração e arbitramento;
f) Anexos obrigatórios: matrícula atualizada do imóvel, com data não anterior a 30 (trinta) dias do requerimento e, quando se tratar de imóvel objeto de financiamento, contrato relacionado à operação de crédito; notificação e proposta de compra;
g) No caso de representado por procurador: instrumento público ou particular que contenha poderes específicos para tal ato.
h) Imóveis rurais: A declaração deverá apontar o quanto da área do imóvel é considerado terra de primeira, segunda ou terceira, eventuais áreas de preservação permanente, além da entrega da última declaração do Imposto Territorial Rural - ITR ou do Cadastro Ambiental Rural - CAR.

II - No ato de apresentação do requerimento, deve-se verificar o preenchimento de todos os itens obrigatórios para aceitação do protocolo, e na falta de alguma informação, deverá o contribuinte inseri-la e efetuar novamente o requerimento.
III - Protocolado o requerimento, o fisco terá o prazo de até 15 (quinze) dias para emitir resposta, que poderá ser:

a) Pela aceitação das informações e valores declarados, com o lançamento do tributo pela alíquota definida na lei municipal e a geração dos meios para pagamento, cujo vencimento será de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da emissão e seguidos da comunicação ao contribuinte, via contatos informados no requerimento;
b) Pelo arbitramento da base de cálculo do ITBI, caso os valores declarados pelo contribuinte estejam aquém do valor praticado no mercado imobiliário, conforme os trâmites definidos neste Regulamento para o procedimento de arbitramento dos valores.

§ 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 vencimento.

§ 2º O requerimento poderá ser 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.

CAPÍTULO II
DA ANÁLISE DAS IMUNIDADES DO ITBI

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.

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 pessoas 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.

§ 1º O fisco analisará a documentação, no prazo de até 15 (quinze) dias, e o contribuinte será informado do reconhecimento ou não da imunidade nos meios de contato indicados no requerimento.

§ 2º Se a pessoa jurídica não possuir o Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício - DRE de dois exercícios anteriores, em razão da sua recente constituição, poderá apresentar apenas os documentos do último exercício ou deixar de apresentá-los, desde que fique comprovada que o prazo de apresentação dos balanços contábeis ainda não expirou desde a data de constituição da pessoa jurídica.

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, como transmissão não imune.
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 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, cabível análise do fisco em cada caso prático para analisar eventual imunidade integral, em razão da forma adotada nos contratos sociais e atas.

§ 1º Considera-se preponderante a atividade imobiliária na pessoa jurídica, para os fins de verificação da imunidade, quando:

I - mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações imobiliárias.
II - a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 2º A pessoa jurídica adquirente de imóveis ou de direitos a eles relativos na forma dos parágrafos anteriores, deve apresentar à repartição competente demonstrativo de sua receita operacional, no prazo de 30 (trinta) dias contados do primeiro dia útil subsequente ao do término do período que serviu de base para a apuração da preponderância.

§ 3º Para identificação do ITBI nos casos as alíneas "a" e "b" do inciso II do caput deste artigo, a fórmula a ser aplicada será a seguinte, em que "VB" é o valor de base de cálculo do ITBI conforme os critérios de avaliação do fisco e "VI" é o valor informado de integralização ao capital social e "A", a alíquota de ITBI definida na lei municipal:

ITBI = (VB-VI)*A

§ 4º A base de cálculo do ITBI para obtenção do valor do tributo na forma do § 3º será obtida por meio do processo de arbitramento, conforme definido neste Regulamento.

§ 5º Nos casos de extinção de pessoa jurídica, a imunidade será integral sobre a operação, independente do valor dos imóveis e do informado na extinção, exceto se o sócio que receberá os imóveis na extinção for pessoa jurídica com atuação no ramo imobiliário, situação em que incidirá normalmente o ITBI.

CAPÍTULO III
DA ANÁLISE E ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO

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 contestação do contribuinte, e concluído com a 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, conforme o tipo de terra, se de primeira, segunda ou terceira, permitida o fatiamento do imóvel em áreas de valores diferentes, caso esta seja a realidade do terreno declarada pelo contribuinte.
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 (art. 148 do CTN):

I - Estudos técnicos e laudos gerais elaborados periodicamente por avaliadores de imóveis a pedido do Município para identificação da realidade do mercado imobiliário local;
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.

§ 1º A Administração definirá a periodicidade e os profissionais responsáveis pela elaboração dos laudos e estudos indicados no inciso I do caput.

§ 2º Nas transmissões de imóveis com benfeitoria (construção), para identificação do valor médio indicado por metro quadrado na forma do inciso II 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 à 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, do arbitramento da base de cálculo abrindo-se o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar impugnação do valor apontado, que deverá conter, no mínimo, um dos seguintes requisitos:

I - Dois ou mais laudos de avaliação de corretores de imóveis, com a indicação o 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.

§ 1º 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.

§ 2º Não apresentada pelo contribuinte a impugnação ao arbitramento no prazo definido no caput deste artigo, considerar-se-á aceitação tácita do valor apurado pelo fisco e proceder-se-á ao lançamento do tributo.

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 as disposições contrárias.

Barracão/PR, 04 de novembro de 2024.

JORGE LUIZ SANTIN
PREFEITO

ESTADO DO PARANÁ
MUNICÍPIO DE BARRACÃO

DECRETO Nº 281/2024

DISPÕE SOBRE O PROCEDIMENTO PARA DECLARAÇÃO, LANÇAMENTO, ANÁLISE E ARBITRAMENTO DO ITBI - IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE BARRACÃO, ESTADO DO PARANÁ.

JORGE LUIZ SANTIN, Prefeito do Município de Barracão, Estado do Paraná, usando das atribuições legais que lhe são conferidas nos termos da Legislação em vigor.

DECRETA:

Art. 1º. A declaração, arbitramento da base de cálculo e lançamento do ITBI seguirão os procedimentos definidos neste Decreto, com base nas regras estabelecidas no Código Tributário Municipal, Lei 2.444/2024, e nos ditames dos seguintes dispositivos legais:

I - Art. 156, inciso II, da Constituição Federal, que define o ITBI;
II - Art. 156, § 2º, inciso I, que define as imunidades do ITBI;
III - Art 37 do Código Tributário Nacional, que regula as imunidades do ITBI;
IV - Tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal - STF, em Repercussão Geral, no Tema 796, que trata da imunidade do ITBI;
V - Art. 148 do Código Tributário Nacional, que trata do arbitramento da base de cálculo dos tributos lançados por declaração e/ou homologação;
VI - Tese do Tema Repetitivo 1.113 do Superior Tribunal de Justiça - STJ, referente à identificação da base de cálculo do ITBI e os trâmites para arbitramento.

CAPÍTULO I
DA DECLARAÇÃO DO ITBI PARA LANÇAMENTO

Art. 2º. O ITBI é lançado por declaração e o trâmite para apuração do tributo nas transmissões regulares, que incluem compra e venda, permuta, cessão de direitos e outras transmissões onerosas, 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 e ciência: Declaração de que aceita receber informações sobre a análise e lançamento do ITBI por e-mail ou celular, e de que tem ciência dos trâmites para declaração e arbitramento;
f) Anexos obrigatórios: matrícula atualizada do imóvel, com data não anterior a 30 (trinta) dias do requerimento e, quando se tratar de imóvel objeto de financiamento, contrato relacionado à operação de crédito; notificação e proposta de compra;
g) No caso de representado por procurador: instrumento público ou particular que contenha poderes específicos para tal ato.
h) Imóveis rurais: A declaração deverá apontar o quanto da área do imóvel e considerado terra de primeira, segunda ou terceira, eventuais áreas de preservação permanente, além da entrega da última declaração do Imposto Territorial Rural - ITR ou do Cadastro Ambiental Rural - CAR.

II - No ato de apresentação do requerimento, deve-se verificar o preenchimento de todos os itens obrigatórios para aceitação do protocolo, e na falta de alguma informação, deverá o contribuinte inseri-la e efetuar novamente o requerimento.
III - Protocolado o requerimento, o fisco terá o prazo de até 15 (quinze) dias para emitir resposta, que poderá ser:

a) Pela aceitação das informações e valores declarados, com o lançamento do tributo pela alíquota definida na lei municipal e a geração dos meios para pagamento, cujo vencimento será de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da emissão e seguidos da comunicação ao contribuinte, via contatos informados no requerimento;
b) Pelo arbitramento da base de cálculo do ITBI, caso os valores declarados pelo contribuinte estejam aquém do valor praticado no mercado imobiliário, conforme os trâmites definidos neste Regulamento para o procedimento de arbitramento dos valores.

§ 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 vencimento.

§ 2º O requerimento poderá ser 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.

CAPÍTULO II
DA ANÁLISE DAS IMUNIDADES DO ITBI

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.

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 pessoas 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.

§ 1º O fisco analisará a documentação, no prazo de até 15 (quinze) dias, e o contribuinte será informado do reconhecimento ou não da imunidade nos meios de contato indicados no requerimento.

§ 2º Se a pessoa jurídica não possuir o Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício - DRE de dois exercícios anteriores, em razão da sua recente constituição, poderá apresentar apenas os documentos do último exercício ou deixar de apresentá-los, desde que fique comprovada que o prazo de apresentação dos balanços contábeis ainda não expirou desde a data de constituição da pessoa jurídica.

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 à imunidade e o ITBI incidirá normalmente sobre a operação, como transmissão não imune.
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 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, cabível análise ao fisco em cada caso prático para analisar eventual imunidade integral, em razão da forma adotada nos contratos sociais e atas.

§ 1º Considera-se preponderante a atividade imobiliária na pessoa jurídica, para os fins de verificação da imunidade, quando:

I - mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações imobiliárias.
II - a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, aferir-se-á a preponderância levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 2º A pessoa jurídica adquirente de imóveis ou de direitos a eles relativos na forma dos parágrafos anteriores, deve apresentar à repartição competente demonstrativo de sua receita operacional, no prazo de 30 (trinta) dias contados do primeiro dia útil subsequente ao do término do período que serviu de base para a apuração da preponderância.

§ 3º Para identificação do ITBI nos casos as alíneas "a" e "b" do inciso II do caput deste artigo, a fórmula a ser aplicada será a seguinte, em que "VB" é o valor de base de cálculo do ITBI conforme os critérios de avaliação do fisco e "VI" é o valor informado de integralização ao capital social e "A", a alíquota de ITBI definida na lei municipal:

§ 4º A base de cálculo do ITBI para obtenção do valor do tributo na forma do § 3º será obtida por meio do processo de arbitramento, conforme definido neste Regulamento.

§ 5º Nos casos de extinção de pessoa jurídica, a imunidade será integral sobre a operação, independente do valor dos imóveis e do informado na extinção, exceto se o sócio que receberá os imóveis na extinção for pessoa jurídica com atuação no ramo imobiliário, situação em que incidirá normalmente o ITBI.

CAPÍTULO III
DA ANÁLISE E ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO

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 contestação do contribuinte, e concluído com a 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, conforme o tipo de terra, se de primeira, segunda ou terceira, permitida o fatiamento do imóvel em áreas de valores diferentes, caso esta seja a realidade do terreno declarada pelo contribuinte.
II - O valor médio de 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 (art. 148 do CTN):

I - Estudos técnicos e laudos gerais elaborados periodicamente por avaliadores de imóveis a pedido do Município para identificação da realidade do mercado imobiliário local.
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.

§ 1º A Administração definirá a periodicidade e os profissionais responsáveis pela elaboração dos laudos e estudos indicados no inciso I do caput.

§ 2º Nas transmissões de imóveis com benfeitoria (construção), para identificação do valor médio indicado por metro quadrado na forma do inciso II 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 à 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, do arbitramento da base de cálculo abrindo-se o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar impugnação do valor apontado, que deverá conter, no mínimo, um dos seguintes requisitos:

I - Dois ou mais laudos de avaliação de corretores de imóveis, com a indicação o 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 alteração do imóvel por motivo natural, ou outros documentos capazes de indicar eventual desvalorização do bem imóvel.

§ 1º 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 alteração do imóvel, com base no tipo de laudo ou documento apresentado pelo contribuinte.

§ 2º Não apresentada pelo contribuinte a impugnação ao arbitramento no prazo definido no caput deste artigo, considerar-se-á aceitação tácita do valor apurado pelo fisco e proceder-se-á ao lançamento do tributo.

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 concluído o crédito tributário, poderá o contribuinte, se desejar, apresentar impugnação do 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 da 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 do cálculo do ITBI.

Art. 11. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições contrárias.

Barracão/PR, 04 de novembro de 2024.

JORGE LUIZ SANTIN
PREFEITO

Diário Oficial dos Municípios do Sudoeste do Paraná

Terça-Feira, 05 de Novembro de 2024 Ano XIV – Edição Nº 3233

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRACÃO

DECRETO Nº 281/2024

DISPÕE SOBRE O PROCEDIMENTO PARA DECLARAÇÃO, LANÇAMENTO, ANÁLISE E ARBITRAMENTO DO ITBI - IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE BARRACÃO, ESTADO DO PARANÁ.

JORGE LUIZ SANTIN, Prefeito do Município de Barracão, Estado do Paraná, usando das atribuições legais que lhe são conferidas nos termos da Legislação em vigor,

DECRETA:

Art. 1º. A declaração, arbitramento da base de cálculo e lançamento do ITBI seguirão os procedimentos definidos neste Decreto, com base nas regras estabelecidas no Código Tributário Municipal, Lei 2.444/2024, e nos ditames dos seguintes dispositivos legais:

I - Art. 156, inciso II, da Constituição Federal, que define o ITBI;
II - Art. 156, § 2º, inciso I, que define as imunidades de ITBI;
III - Art. 37 do Código Tributário Nacional, que regula as imunidades de ITBI;
IV - Tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal - STF, em Repercussão Geral, no Tema 796, que trata da imunidade do ITBI;
V - Art. 148 do Código Tributário Nacional, que trata do arbitramento da base de cálculo dos tributos lançados por declaração e/ou homologação;
VI - Tese do Tema Repetitivo 1.113 do Superior Tribunal de Justiça - STJ, referente à identificação da base de cálculo do ITBI e os trâmites para arbitramento.

CAPÍTULO I
DA DECLARAÇÃO DO ITBI PARA LANÇAMENTO

Art. 2º. O ITBI é lançado por declaração e o trâmite para apuração do tributo nas transmissões regulares, que incluem compra e venda, permuta, cessão de direitos e outras transmissões onerosas, 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;

ESTADO DO PARANÁ
MUNICÍPIO DE BARRACÃO

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 e ciência: Declaração de que aceita receber informações sobre a análise e lançamento do ITBI por e-mail ou celular, e de que tem ciência dos trâmites para declaração e arbitramento;
f) Anexos obrigatórios: matrícula atualizada do imóvel, com data não anterior a 30 (trinta) dias do requerimento e, quando se tratar de imóvel objeto de financiamento, contrato relacionado à operação de crédito; notificação e proposta de compra;
g) No caso de representado por procurador: instrumento público ou particular que contenha poderes específicos para tal ato.
h) Imóveis rurais: A declaração deverá apontar o quanto da área do imóvel é considerado terra de primeira, segunda ou terceira, eventuais áreas de preservação permanente, além da entrega da última declaração do Imposto Territorial Rural - ITR ou do Cadastro Ambiental Rural - CAR.

II - No ato de apresentação do requerimento, deve-se verificar o preenchimento de todos os itens obrigatórios para aceitação do protocolo, e na falta de alguma informação, deverá o contribuinte inseri-la e efetuar novamente o requerimento.
III - Protocolado o requerimento, o fisco terá o prazo de até 15 (quinze) dias para emitir resposta, que poderá ser:

a) Pela aceitação das informações e valores declarados, com o lançamento do tributo pela alíquota definida na lei municipal e a geração dos meios para pagamento, cujo vencimento será de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da emissão e seguidos da comunicação ao contribuinte, via contatos informados no requerimento;
b) Pelo arbitramento da base de cálculo do ITBI, caso os valores declarados pelo contribuinte estejam aquém do valor praticado no mercado imobiliário, conforme os trâmites definidos neste Regulamento para o procedimento de arbitramento dos valores.

§ 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 vencimento.

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

ESTADO DO PARANÁ
MUNICÍPIO DE BARRACÃO

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

CAPÍTULO II
DA ANÁLISE DAS IMUNIDADES DO ITBI

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.

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 pessoas 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.

§ 1º O fisco analisará a documentação, no prazo de até 15 (quinze) dias, e o contribuinte será informado do reconhecimento ou não da imunidade nos meios de contato indicados no requerimento.

§ 2º Se a pessoa jurídica não possuir o Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício - DRE de dois exercícios anteriores, em razão da sua recente constituição, poderá apresentar apenas os documentos do último exercício ou deixar de apresentá-los, desde que fique comprovada que o prazo de apresentação dos balanços contábeis ainda não expirou desde a data de constituição da pessoa jurídica.

ESTADO DO PARANÁ
MUNICÍPIO DE BARRACÃO

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, como transmissão não imune.
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 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, cabível análise do fisco em cada caso prático para analisar eventual imunidade integral, em razão da forma adotada nos contratos sociais e atas.

§ 1º Considera-se preponderante a atividade imobiliária na pessoa jurídica, para os fins de verificação da imunidade, quando:

I - mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações imobiliárias.
II - a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 2º A pessoa jurídica adquirente de imóveis ou de direitos a eles relativos na forma dos parágrafos anteriores, deve apresentar à repartição competente demonstrativo de sua receita operacional, no prazo de 30 (trinta) dias contados do primeiro dia útil subsequente ao do término do período que serviu de base para a apuração da preponderância.

§ 3º Para identificação do ITBI nos casos as alíneas "a" e "b" do inciso II do caput deste artigo, a fórmula a ser aplicada será a seguinte, em que "VB" é o valor de base de cálculo do ITBI conforme os critérios de avaliação do fisco e "VI" é o valor informado de integralização ao capital social e "A", a alíquota de ITBI definida na lei municipal:

ESTADO DO PARANÁ
MUNICÍPIO DE BARRACÃO

ITBI = (VB-VI)*A

§ 4º A base de cálculo do ITBI para obtenção do valor do tributo na forma do § 3º será obtida por meio do processo de arbitramento, conforme definido neste Regulamento.

§ 5º Nos casos de extinção de pessoa jurídica, a imunidade será integral sobre a operação, independente do valor dos imóveis e do informado na extinção, exceto se o sócio que receberá os imóveis na extinção for pessoa jurídica com atuação no ramo imobiliário, situação em que incidirá normalmente o ITBI.

CAPÍTULO III
DA ANÁLISE E ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO

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 contestação do contribuinte, e concluído com a 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, conforme o tipo de terra, se de primeira, segunda ou terceira, permitida o fatiamento do imóvel em áreas de valores diferentes, caso esta seja a realidade do terreno declarada pelo contribuinte.
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.

ESTADO DO PARANÁ
MUNICÍPIO DE BARRACÃO

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 (art. 148 do CTN):

I - Estudos técnicos e laudos gerais elaborados periodicamente por avaliadores de imóveis a pedido do Município para identificação da realidade do mercado imobiliário local;
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.

§ 1º A Administração definirá a periodicidade e os profissionais responsáveis pela elaboração dos laudos e estudos indicados no inciso I do caput.

§ 2º Nas transmissões de imóveis com benfeitoria (construção), para identificação do valor médio indicado por metro quadrado na forma do inciso II 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 à 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, do arbitramento da base de cálculo abrindo-se o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar impugnação do valor apontado, que deverá conter, no mínimo, um dos seguintes requisitos:

I - Dois ou mais laudos de avaliação de corretores de imóveis, com a indicação o 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.

§ 1º 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.

ESTADO DO PARANÁ
MUNICÍPIO DE BARRACÃO

§ 2º Não apresentada pelo contribuinte a impugnação ao arbitramento no prazo definido no caput deste artigo, considerar-se-á aceitação tácita do valor apurado pelo fisco e proceder-se-á ao lançamento do tributo.

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 as disposições contrárias.

Barracão/PR, 04 de novembro de 2024.

JORGE LUIZ SANTIN
PREFEITO

Cod 39653