



# *PREFEITURA MUNICIPAL DE BANDEIRANTES*

## *ESTADO DO PARANÁ*

### *DECRETO n° 3.750/2024*

**SÚMULA:** Altera o Decreto que “Regulamenta o artigo 32 e seguintes da Lei municipal n° 2.287 de 2001 (código Tributário Municipal)”.

**CONSIDERANDO** o conteúdo do artigo 67, inciso VI da Lei Orgânica do Município de Bandeirantes, Estado do Paraná, que dispõe sobre as atribuições do Prefeito Municipal para a expedição de Decreto Municipal;

**CONSIDERANDO** o artigo 32 e seguintes da Lei Municipal n° 2.287/2001 (Código Tributário Municipal).

***JAELSON RAMALHO MATTA***, Prefeito Municipal de Bandeirantes, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais;

### *DECRETA*

#### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** O imposto sobre a transmissão por ato oneroso inter vivos - ITBI, bem como a cessão de direitos a ele relativos, tem como fato gerador o disposto no art. 32 da lei n° 2.287 de 2001 (Código Tributário Municipal).

**Art. 2º.** A base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel e dos bens ou direitos transmitidos na data do efetivo recolhimento do tributo, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

**§ 1º.** A verificação do valor venal dos imóveis será realizada pelo valor de mercado do imóvel ou dos bens e direitos transmitidos, apurados por avaliação individual de cada um dos imóveis, realizado pela autoridade tributária, que pode levar em consideração o valor do preço da transmissão, salvo se verificado ser este inferior ao valor de mercado do bem.



# *PREFEITURA MUNICIPAL DE BANDEIRANTES*

## *ESTADO DO PARANÁ*

§ 2º. Não é aplicável para fins de fixação da base de cálculo do ITBI a Planta Genérica de Valores para lançamento do IPTU, salvo como critério indicativo para eventual arbitramento, se condizente com o real valor de mercado na data da transmissão.

### **CAPÍTULO II**

#### **DO PEDIDO DE LANÇAMENTO DO ITBI**

**Art. 3º.** O contribuinte ou seu representante legal deverá protocolar a Declaração para o lançamento do ITBI, constante no anexo I deste Decreto, devidamente preenchida e acompanhada de toda a documentação na Receita Municipal.

**Art. 4º** A Declaração para o Lançamento do ITBI deverá ser acompanhada com os seguintes documentos:

I - Cópias do CPF ou do CNPJ (dentro do prazo de validade), da identidade (RG) ou Carteira de Motorista ou Carteira de Identidade Profissional (CREA, CRM, OAB, etc) do(s) adquirente(s);

II - Cópias do CPF ou do CNPJ (dentro do prazo de validade), da identidade (RG) ou Carteira de Motorista ou Carteira de Identidade Profissional (CREA, CRM, OAB, etc) do(s) transmitente(s);

III - Cópia do CPF, da identidade (RG) ou Carteira de Motorista ou Carteira de Identidade Profissional (CREA, CRM, OAB, etc) do representante legalmente constituído;

IV - Cópia da carteira de identidade profissional, no caso de Corretores de Imóveis;

V - Cópia da matrícula atualizada ou certidão de inteiro teor do imóvel objeto da transação imobiliária, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, emitido dentro do prazo de 90 dias antes do protocolo.

VI - Autorização ou Procuração original e uma cópia simples, que ficará retida, nos casos de solicitação realizada por meio de terceiros;

VII - Cópia do comprovante de endereço do(s) adquirente(s), quando o imóvel adquirido for terreno;

VIII - Cópia do CPF e da identidade (RG) do pai ou da mãe, quando o(s) adquirente(s) for(em) menor(es);



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BANDEIRANTES**  
**ESTADO DO PARANÁ**

IX - Cópia da certidão de casamento, se casado;

X - Cópia do instrumento público que deu causa ao fato gerador do ITBI (se for o caso);

XI - Cópia do Carnê do IPTU ou Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) (se imóvel Urbano);

XII- Cópia do INCRA, da última DITR e do CAR atualizado ( se imóvel rural);

XIII - Outros documentos que forem necessários à comprovação da Transação, a critério do Fisco.

**Art. 5º.** Para Reconhecimento de Imunidade de ITBI, o contribuinte deverá protocolar na Área de Receitas, por meio físico ou eletrônico, a Declaração para Lançamento Do ITBI, constante do Anexo I deste Decreto, devidamente preenchida e acompanhada da seguinte documentação:

**I- 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) Laudo de avaliação, se houver.

**II- 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;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BANDEIRANTES**

### **ESTADO DO PARANÁ**

d) laudo de avaliação dos bens, se houver.

#### **III- 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) laudo de avaliação, se houver.

#### **IV- TRANSFERENCIA DE IMÓVEIS DESAPROPRIADOS PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA:**

a) processo de desapropriação.

§ 1º Outros documentos poderão ser solicitados durante a análise para a solução do processo.

§ 2º Todos os documentos solicitados deverão ser apresentados em cópia autenticada ou original e cópia para conferência.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO, ARBITRAMENTO**

**Art. 6º.** Verificado pela autoridade tributária que o valor declarado pelo contribuinte está de acordo com os preços praticados pelo mercado imobiliário, prevalecerá a presunção de boa-fé do contribuinte e procederá o efetivo lançamento do ITBI, no prazo de 03 dias úteis, contados do protocolo da Declaração para o Lançamento do ITBI pelo contribuinte, devendo ser observado o prazo para recolhimento constante no artigo 40, inciso I e II, do Código tributário Municipal. [\(Alterado pelo Decreto 3.750/2024\)](#)

Parágrafo Único. O valor declarado pelo contribuinte será fixado como base de cálculo do ITBI, desde que:

I- Se o imóvel urbano não for inferior a Planta Genérica de Valores;

II- Se o imóvel rural, não seja inferior ao preço médio de terra agrícola, emitida pela Secretaria da Agricultura e do Abastecimento (SEAB) através do Departamento de Economia Rural (DERAL) do Estado do Paraná.



# *PREFEITURA MUNICIPAL DE BANDEIRANTES*

## *ESTADO DO PARANÁ*

**Art. 7º.** Caso o valor declarado pelo contribuinte esteja 20% inferior de acordo com os preços praticados de mercado apuradas pelo Município em transações do mesmo gênero, a autoridade tributária deverá afastar a declaração informada pelo contribuinte e determinar a abertura de processo administrativo.

§ 1º caso seja verificada alguma pendência documental, o contribuinte ou o seu representante legal será notificado, para que apresente os documentos necessários, de acordo com os contatos disponibilizados, ficando suspenso o andamento do processo, a contar da data em foi realizada e certificada a comunicação ao contribuinte.

§ 2º. Também ocorrerá a suspensão do prazo na hipótese de surgimento de fatos supervenientes a abertura do processo administrativo, que demandem atos administrativos, cuja competência não seja da autoridade tributária responsável pelo processo.

~~3º Constatado a hipótese do caput deste artigo, o contribuinte será cientificado para querendo, retificar a declaração, no prazo de 05 dias. (Revogado pelo Decreto 3.750/2024)~~

§ 4º. O processo administrativo que, por inércia do contribuinte, estiver pendente em decorrência de ausência de documentos necessários ao seu andamento, serão arquivados no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação do contribuinte.

**Art. 8º.** A autoridade tributária solicitará para que a Comissão de Avaliação de Bens Imóveis proceda a avaliação do imóvel, no prazo de 10 (dez) dias, sendo que para a avaliação do imóvel será levado em consideração os seguintes requisitos:

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, contrato de compra e venda ou em escritura pública;

V - Valor de transmissão anterior indicada na matrícula do imóvel;



# *PREFEITURA MUNICIPAL DE BANDEIRANTES*

## *ESTADO DO PARANÁ*

VI- as informações de Órgãos Técnicos ligados à construção civil que indiquem o valor do metro quadrado das construções em função dos respectivos tipos, e; (Alterado pelo Decreto 3.750/2024)

VII - Outros critérios e/ou documentos que poderão ser utilizados pela autoridade tributária competente para arbitramento da base de cálculo.

Parágrafo único. O prazo previsto no caput deste artigo pode ser prorrogado pela autoridade tributária, mediante justificativa, conforme as circunstâncias do caso.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DA CIÊNCIA DO SUJEITO PASSIVO E DA IMPUGNAÇÃO**

**Art. 9º.** A autoridade tributária, no prazo de 02 (dois) dias, após o recebimento do parecer da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, efetuará o lançamento do ITBI e notificará o contribuinte para pagamento ou impugnação.

**Art. 10.** O prazo para apresentação de impugnação é de 30 (trinta) dias, contados da notificação de lançamento, conforme artigo 9º, do Decreto nº 3.722/2024.

Parágrafo único: A fim de subsidiar seu pedido, ao contribuinte ou seu representante legal é facultado apresentar os seguintes documentos:

- a) Laudo técnico de avaliação elaborado por profissional competente com data de emissão de no máximo 180 (cento e oitenta) dias, antes do pedido de lançamento do ITBI.
- b) Anúncios atualizados em jornais ou revistas especializadas em transações de imóveis semelhantes;
- c) Cópia de página de internet de empresas do ramo imobiliário que contenha oferta de imóveis assemelhados;
- d) Fotos do imóvel que comprovem o estado da construção, seu padrão de acabamento e/ou estado de conservação;
- e) Pareceres de órgãos competentes sobre a localização do imóvel em área de preservação ambiental, área de interesse social ou de risco;
- f) Ou documento que julgar pertinente para a propositura da reavaliação.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE BANDEIRANTES**

### **ESTADO DO PARANÁ**

**Art. 11.** Recebida a impugnação, o Secretário da Fazenda abrirá vistas a Área de Fiscalização, para no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento, informar sobre procedência ou não da defesa.

§ 1º. O julgador, a requerimento do impugnante ou de ofício, poderá determinar a realização de diligências, requisitar documentos ou solicitar informações que forem julgadas úteis ao esclarecimento das circunstâncias discutidas no processo.

§ 2º. Se a diligência resultar oneração para o sujeito passivo, relativa ao valor impugnado, será reaberto prazo para oferecimento de novas impugnações ou aditamento da primeira.

§ 3º. Antes de proferir a decisão, a autoridade fazendária municipal poderá encaminhar o processo à Procuradoria Jurídica do Município, para a apresentação de parecer. [\(Alterado pelo Decreto 3.750/2024\)](#)

§ 4º. Constestada a impugnação, concluídas as eventuais diligências, e o prazo para a produção de provas ou perempto o direito de apresentar defesa, o processo será encaminhado a autoridade julgadora que proferirá a decisão no prazo de 30 (trinta) dias, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a improcedência da impugnação, deferindo ou indeferindo o pedido.

§ 5º. A decisão conterá relatório resumido do processo, com fundamentação legais, conclusão e a ordem de intimação.

§ 6º. Da decisão de primeira instância não caberá pedido de reconsideração.

**Art. 12.** Sendo a impugnação julgada improcedente, o tributo fica sujeito à multa, juros de mora e correção monetária, a partir da data dos respectivos vencimentos.

§ 1º. Na procedência da impugnação, conforme o caso, será o crédito anulado total ou parcialmente, será concedido novo prazo para o pagamento ou se determinará a restituição total ou parcial do tributo indevidamente recolhido, monetariamente atualizado.

§ 2º. O impugnante será intimado da decisão prolatada, iniciando-se com esse ato processual o prazo para interposição de recurso voluntário previsto no artigo 12 do Decreto nº 3.722/2024, findo o qual, se não houver insurgência recursal, deverá ser feito o recolhimento na forma do caput deste artigo, sob pena de ser esse crédito tributário inscrito em Dívida Ativa, para efeitos de cobrança através dos meios previstos em lei.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BANDEIRANTES

## ESTADO DO PARANÁ

### CAPÍTULO V DO PAGAMENTO DO IMPOSTO

Art. 13. A data do pagamento do tributo após a homologação deve observar o artigo 40, incisos I e II, do Código Tributário Municipal. [\(Alterado pelo Decreto 3.750/2024\)](#)

Parágrafo único. Não caberá parcelamento ou dilatação de prazo para pagamento do ITBI.

### CAPÍTULO VI DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

~~Art. 14. Fica criada a comissão permanente de avaliação de imóveis, para efeito de Lançamento de ITBI, prevista no artigo 8º deste Decreto. Composta pelos seguintes membros:~~

- ~~I — 01 (um) servidor efetivo ou comissionado (engenheiro civil) indicado pela Secretaria de Obras;~~
- ~~II — 01 (um) servidor efetivo ou comissionado engenheiro agrônomo indicado pela Secretaria de Agricultura;~~
- ~~III- 01 (um) servidor efetivo ou comissionado indicado pelo Prefeito Municipal. [\(Revogado pelo Decreto 3.750/2024\)](#)~~

Art. 14.A- Fica criada a comissão permanente de avaliação de imóveis, para efeito de lançamento de ITBI, prevista no artigo 8º deste Decreto, composta por 3 pessoas, servidores públicos ou não, indicados pelo Prefeito Municipal. [\(Alterado pelo Decreto 3.750/2024\)](#)

§ 1º. A Comissão funcionará sob a presidência do primeiro membro e tendo como secretário o segundo.

§ 2º. A comissão terá como competência:

I - Proceder a avaliação do imóvel da incidência do imposto, levando em consideração os seguintes procedimentos:

a)- pesquisar no mercado imobiliário, preço de metro quadrado de área e de construção de imóveis na mesma região da cidade quando imóvel urbano e, preço do hectare ou alqueire paulista, quando imóvel rural;



# *PREFEITURA MUNICIPAL DE BANDEIRANTES*

## *ESTADO DO PARANÁ*

b)- em caso de divergência do contribuinte quanto ao preço arbitrado mediante critério do inciso I, realizar visita técnica com emissão de laudo circunstanciado.

II- Emitir laudo de avaliação conclusivo constando o valor venal do imóvel.

III- Realizar avaliações especiais conforme artigo 10 da Lei da Planta Genérica de Valores. [\(Alterado pelo Decreto 3.750/2024\)](#)

**Art. 15.** A Comissão para efeitos de execução dos seus serviços se subordinará à Secretaria Municipal da Fazenda.

### **CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 16.** As notificações previstas neste Decreto, poderão ser encaminhadas, por meio de correspondências, intimação pessoal, de forma digital ou outra ferramenta eletrônica.

**Art. 17.** Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto nº 3.747/2024.

Edifício da Prefeitura Municipal de Bandeirantes, Estado do Paraná,  
em 03 de dezembro de 2024.

**Jaelson Ramalho Matta**  
Prefeito Municipal.