



**ESTADO DA PARAÍBA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BANANEIRAS**  
**Gabinete do Prefeito**

**DECRETO MUNICIPAL Nº 19, DE 04 DE MAIO DE 2022**

**O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE BANANEIRAS DO ESTADO DA PARAÍBA**, no uso das atribuições que lhe são conferidos pela Constituição Federal, pela Lei Orgânica Municipal, pelos arts. 25 e 26 do Código Tributário do Município, Lei Complementar nº 002/2008,

**DECRETA:**

**Da base de cálculo do ITBI**

**Art. 1º** Para fins de lançamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), a base de cálculo é o maior entre os valores real da venda e o valor venal do imóvel e dos bens ou direitos transmitidos, apurados na data do efetivo recolhimento do tributo.

§ 1º Para fins deste artigo, considera-se valor venal o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

§ 2º Os valores venais dos imóveis poderão ser atualizados periodicamente, de forma a assegurar sua compatibilização com os valores praticados no município, através de pesquisa e coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário.

**Art. 2º** Para fins de lançamento do ITBI, as variáveis tipologia do solo, localização, beneficiamento, dimensão e padrão construtivo serão consideradas base de cálculo do bem imóvel, a que se referem os arts. 25 e 26, do Código Tributário do Município (Lei Complementar nº 2, de 1º de dezembro de 2008), sendo expressa nos seguintes valores:

I – Imóvel no Brejo, dentro do perímetro urbano, com benefício e abaixo da fração mínima de parcelamento determinada pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)/hectare;

II – Imóvel no Brejo, dentro do perímetro urbano, com benefício e acima da fração mínima de parcelamento determinada pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)/hectare;

III – Imóvel no Brejo, fora do perímetro urbano, com benefício e abaixo da fração mínima de parcelamento determinada pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)/hectare;

IV – Imóvel no Brejo, fora do perímetro urbano, com benefício e acima da fração mínima de parcelamento determinada pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)/hectare;

V – Imóvel no Brejo, dentro do perímetro urbano, sem benefício e abaixo da fração mínima de parcelamento determinada pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)/hectare;

VI – Imóvel no Brejo, dentro do perímetro urbano, sem benefício e acima da fração mínima de parcelamento determinada pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – R\$ 12.000,00 (doze mil reais)/hectare;

VII – Imóvel no Brejo, fora do perímetro urbano, sem benefício e abaixo da fração mínima de parcelamento determinada pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – R\$ 9.000,00 (nove mil reais)/hectare;

VIII – Imóvel no Brejo, fora do perímetro urbano, sem benefício e acima da fração mínima de parcelamento determinada pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – R\$ 6.000,00 (seis mil reais)/hectare;

IX – Imóvel no Curimataú, com benefício e até o módulo fiscal determinado pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais)/hectare;

X – Imóvel no Curimataú, com benefício e acima do módulo fiscal determinado pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais)/hectare;

XI – Imóvel no Curimataú, sem benefício e até o módulo fiscal determinado pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – R\$ 900,00 (novecentos reais)/hectare;

XII – Imóvel no Curimataú, sem benefício e acima do módulo fiscal determinado pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – R\$ 420,00 (quatrocentos e vinte reais)/hectare;

XIII – Valor do m<sup>2</sup> de área construída em Condomínios, Conjuntos e Bairro Centro:

- a) Até 80 m<sup>2</sup> valor por m<sup>2</sup> de R\$1000,00 (um mil reais);
- b) De 80,01 m<sup>2</sup> até 120,00 m<sup>2</sup> valor por m<sup>2</sup> de R\$1200,00 (um mil e duzentos reais);
- c) De 120,01 m<sup>2</sup> até 300,00 m<sup>2</sup> valor por m<sup>2</sup> de R\$1300,00 (um mil e trezentos reais);
- d) Acima de 300,00 m<sup>2</sup> valor por m<sup>2</sup> de R\$1500,00 (um mil e quinhentos reais);
- e) Valor do m<sup>2</sup> no Alto da Serra Villas – R\$ 3500,00 (três mil e quinhentos reais);
- f) Valor do m<sup>2</sup> Lofts e Flats no Montelier– R\$ 4500,00 (três mil e quinhentos reais);
- g) Valor do m<sup>2</sup> Serra Nevada I –R\$ 3500,00 (três mil e quinhentos reais);
- h) Conjunto “Edgard Santa Cruz” e Bairro Centro – R\$ 1.000,00 (um mil reais)/m<sup>2</sup>;
- i) Conjunto “Major Augusto Bezerra” – R\$ 500,00 (quinhentos reais)/m<sup>2</sup>;
- j) Conjunto “Homero Araújo” – R\$ 200,00 (duzentos reais)/m<sup>2</sup>.

XIV – Valor do m<sup>2</sup> de área construída em Loteamentos localizados no perímetro urbano e demais Bairros:

- a) Até 80 m<sup>2</sup> valor por m<sup>2</sup> de R\$600,00 (seiscentos reais);
- b) De 80,01 m<sup>2</sup> até 120,00 m<sup>2</sup> valor por m<sup>2</sup> de R\$ 700,00 (setecentos reais);
- c) De 120,01 m<sup>2</sup> até 300,00 m<sup>2</sup> valor por m<sup>2</sup> de R\$ 800,00 (oitocentos reais);
- d) Acima de 300,00 m<sup>2</sup> valor por m<sup>2</sup> de R\$ 900,00 (novecentos reais);

XVI – Terrenos:

- a) Condomínio Alteza Condo Resort – R\$ 500,00 (quinhentos reais)/m<sup>2</sup> até 450 m<sup>2</sup>;
- b) Condomínio Águas da Serra Haras e Golf – R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais)/m<sup>2</sup> até 400m<sup>2</sup>;
- c) Caminhos da Serra Haras e Clube, Jardim Imperial e Sonhos da Serra– R\$ 300,00 (trezentos reais)/m<sup>2</sup> até 350m<sup>2</sup>;
- d) Yes Banana, Montelier- R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais)/m<sup>2</sup> até 324m<sup>2</sup>;

- e) Monte Carmelo Privê, Monte Sinai, Monte das Cerejeiras– R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais)/m<sup>2</sup> até 250m<sup>2</sup>;
- f) Parque dos Chalés, Três Ruas – R\$ 200,00 (duzentos reais)/m<sup>2</sup> até 200m<sup>2</sup>
- g) Jardins de Bananeiras e Vila Paraíso - R\$ 180,00 (cento e oitenta reais)/m<sup>2</sup> até 300m<sup>2</sup>;
- h) Villagio Novitá e Rildo Rocha- R\$ 250,00 (cem reais)/m<sup>2</sup> até 200m<sup>2</sup>;
- i) Serra Verde, Verdes Campos, Brisa do Damião, Adeodato Villar, Morada Nobre - R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais)/m<sup>2</sup> até 300m<sup>2</sup>;
- j) Panorâmico - R\$ 80,00 (oitenta reais)/m<sup>2</sup> até 250m<sup>2</sup>;
- k) Monte Carmelo, Planalto da Serra, Canaã - R\$ 160,00 (cento e sessenta reais)/m<sup>2</sup> até 250m<sup>2</sup>;
- l) Alto da Serra I, Alto da Serra II, Recanto da Serra I e Recanto da Serra II, R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais)/m<sup>2</sup> até 250m<sup>2</sup>;
- m) Eduardo Jorge/Serra Bonita, Maria Neide Viana, Valdemar Guedes, Grimberg, Valdemar Bezerra, Paraíso da Serra, Luiz Bezerra, Hortências - R\$ 120,00 (cento e vinte reais reais)/m<sup>2</sup> até 250m<sup>2</sup>;
- n) Bairro Centro e áreas circunvizinhas - R\$ 200,00 (duzentos reais reais)/m<sup>2</sup> até 250m<sup>2</sup>;

#### XVII – Distrito do Tabuleiro:

- a) Terrenos – R\$ 70,00 (setenta reais)/m<sup>2</sup>;
- b) Imóveis Residenciais – R\$ 200,00 (duzentos reais)/m<sup>2</sup>;
- c) Áreas em Hectares – entre R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e R\$ 10.000,00 (dez mil reais)/hectare;

#### XVIII – Distrito Chã do Lindolfo:

- a) Terrenos – R\$ 100,00 (cem reais)/m<sup>2</sup>;
- b) Imóveis Residenciais – R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais)/m<sup>2</sup>;
- c) Áreas em Hectares – entre R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)/hectare;

#### XIX – Distrito de Roma:

- a) Terrenos – R\$ 125,00 (cento e vinte e cinco reais)/m<sup>2</sup>;
- b) Imóveis Residenciais – R\$ 300,00 (trezentos reais)/m<sup>2</sup>;
- c) Áreas em Hectares – entre R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)/hectare;

XX – Distrito Vila Maia:

- a) Terrenos – R\$ 90,00 (cinquenta reais)/m<sup>2</sup>;
- b) Imóveis Residenciais – R\$ 200,00 (duzentos reais)/m<sup>2</sup>;
- c) Áreas em Hectares – entre R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)/hectare;

### **Da Declaração de Transação Imobiliária**

**Art. 3º** Para fins de apuração do ITBI, o sujeito passivo deverá se dirigir a Secretaria Municipal de Receita, Transparência e Transformação Digital e apresentar formulário próprio de solicitação de ITBI, via Portal do Contribuinte ou através de abertura de processo via balcão, devidamente preenchido, com os documentos necessários informados no checklist de ITBI e no Portal.

**Art. 4º** Somente poderá prestar declarações, receber guias e demais atos relativos ao ITBI aquele que seja devidamente representado pelo adquirente através de autorização por escrito, devendo anexar formulário próprio e se responsabilizando civil e criminalmente pelos atos praticados no exercício de suas funções.

**Art. 5º** Para apuração da base de cálculo do imposto, a administração tributária procederá à avaliação fiscal dos bens ou direitos transmitidos, que será realizada no prazo de até 05 (cinco) dias, contados da apresentação da Declaração da Transação Imobiliária.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – A avaliação fiscal será realizada pela Administração Tributária com base em informações técnicas disponíveis na forma do § 2º do artigo 1º deste decreto.

### **Do procedimento de arbitramento fiscal**

**Art. 6º** Não concordando a administração fazendária municipal com o valor declarado do bem ou direito transmitido, ou com os esclarecimentos, declarações, documentos ou recolhimentos prestados, expedidos ou efetuados pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado, instaurar-se-á o respectivo procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo e aplicação das demais cominações legais.

§ 1º A critério da fiscalização tributária, a Declaração de Transações Imobiliárias poderá ser encaminhada à Comissão de Avaliação de ITBI, que deverá se pronunciar quanto ao valor pelo qual o bem imóvel poderia ser negociado a vista em condições normais de mercado.

§ 2º O declarante poderá, no prazo de 10 (dez) dias, requerer revisão do valor avaliado, devendo, para tanto, trazer ao processo novas informações e/ou documentos que comprovem os fatos alegados, sob pena de não ser o pedido apreciado por aquela comissão.

§ 3º Em situações que julgar necessário, a fiscalização tributária poderá exigir laudo técnico de avaliação imobiliária, assinado por profissional regularmente habilitado, que conterà os valores que o requerente julgar corretos para atribuição do valor venal do imóvel.

**Art. 7º** Apurado o imposto, será expedida Notificação de Lançamento e Guia de Recolhimento com vencimento em até 20 (vinte) dias.

### **Do Contencioso Fiscal**

**Art. 8º** Não concordando o contribuinte com o valor lançado pela fiscalização tributária, poderá o mesmo impugná-lo, no prazo de 20 (vinte) dias da ciência do lançamento, apresentando os seguintes documentos:

I – Qualificação do interessado contendo número do RG, número do registro no CPF/CNPJ, domicílio tributário, telefone de contato, email e instrumento de procuração, no caso de representante legal ou preposto;

II – Os dados do imóvel ou dos bens objeto do lançamento;

III – A guia do ITBI objeto da impugnação;

IV – Os motivos de fato e de direito em que se fundamenta o pedido;

V – Outros documentos que achar necessários à comprovação dos motivos alegados.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Recebida a impugnação, o processo será encaminhado a autoridade fiscal que efetuou o lançamento para apresentação de contestação fiscal e, em seguida o mesmo para julgamento administrativo de 1ª instância.

**Art. 9º** Da decisão de 1ª instância administrativa caberá recurso voluntário ao Conselho Municipal de Contribuintes, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência do julgamento.

**Art. 10º** Comprovada a qualquer tempo pela fiscalização tributária a omissão de dados ou a falsidade das declarações consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, o imposto ou sua diferença serão exigidos com o acréscimo de multa

fiscal cabível, calculada sobre o montante do débito atualizado, sem prejuízo dos acréscimos devidos em razão de outras infrações eventualmente praticadas.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, ficam obrigados a verificar a exatidão e a suprir as eventuais omissões dos elementos de identificação do contribuinte e do imóvel transacionado no documento de arrecadação, nos atos em que intervierem.

### **Da Ciência do Lançamento**

**Art. 11º** O sujeito passivo do ITBI será cientificado do lançamento tributário pessoalmente na Secretaria Municipal de Receita, Transparência e Transformação Digital ou através do e-mail informado pelo próprio sujeito passivo no Portal do Contribuinte ou no Balcão de Atendimento ou ao seu representante, mandatário ou preposto atendendo aos mesmos critérios.

### **Da Certidão Negativa de ITBI em casos de Isenção, Imunidade e de Suspensão de Pagamento**

**Art. 12º** Quando na transação Imobiliária não incidir ITBI, a Fiscalização Tributária emitirá Certidão Negativa de ITBI informando a não incidência.

### **Da Restituição**

**Art. 13º** O Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Intervivos-ITBI será restituído, no todo ou em parte, observada a prescrição, quando:

- I – Não se completar o ato ou contrato por força do qual tiver sido pago;
- II – For declarada, por decisão judicial transitada em julgado, a nulidade do ato ou contrato pelo qual tiver sido pago;
- III – For declarada a não incidência ou reconhecida a isenção;
- IV – Houver sido recolhido a maior.

§ 1º O valor da restituição relativa ao ITBI, inclusive acréscimos, se houver, será corrigido pelo mesmo índice aplicado aos demais tributos municipais.

§ 2º No caso do inciso I, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) Certidão de matrícula do imóvel ou cópia autenticada da mesma, com prazo de validade de, no máximo, 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de sua expedição e com emissão posterior ao pagamento da guia de ITBI;
- b) Declaração do adquirente acerca dos fatos que motivaram a não efetivação ou desistência do negócio jurídico que motivou o lançamento do tributo.

**Art. 14º** Os débitos vencidos, não pagos e nem impugnados no prazo legal, serão encaminhados para inscrição e cobrança em dívida ativa.

### **Das Disposições Finais**

**Art. 15º** Ficam os cartórios situados no Município de Bananeiras/PB obrigados a apresentar mensalmente, na Secretaria Municipal de Receita, Transparência e Transformação Digital, até o dia 15 (quinze) de cada mês, relação completa de todos os atos e termos lavrados, registrados, inscritos e averbados, ocorridos no mês anterior, que impliquem a incidência do imposto.

**Art. 16º** As impugnações e os recursos administrativos contra os lançamentos de ITBI serão protocolados na Secretaria Municipal de Receita, Transparência e Transformação Digital.

**Art. 17º** Ficam aprovados a adesão integral ao Sistema de Arrecadação Tributária disponível no Portal do Contribuinte através do endereço eletrônico [bananeiras.pb.gov.br/contribuente](http://bananeiras.pb.gov.br/contribuente).

**Art. 18º** Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrárias.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.

Gabinete do Prefeito, 04 de maio de 2022.

**MATHEUS DE MELO BEZERRA CAVALCANTI**  
Prefeito Constitucional do Município de Bananeiras/PB





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 41A5-FE5B-8C5C-8CF8

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MATHEUS DE MELO BEZERRA CAVALCANTI (CPF 084.XXX.XXX-46) em 09/05/2022 10:28:43  
(GMT-03:00)

Papel: Assinante

Emitido por: AC SAFEWEB RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5  
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bananeiras.1doc.com.br/verificacao/41A5-FE5B-8C5C-8CF8>