



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BANANEIRAS
Gabinete do Prefeito

DECRETO MUNICIPAL Nº 22, DE 31 DE MAIO DE 2023

**DISPÕE SOBRE ATUALIZAÇÃO DA
BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO DE
TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS
(ITBI) NO MUNICÍPIO DE
BANANEIRAS E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

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 ou ainda mediante valor encontrado através de lançamento por arbitramento na forma do art 38 do Código Tributário Nacional (CTN) e pelos art. 25 do Código Tributário Municipal (CTM) dos bens ou direitos transmitidos, apurados na data do efetivo recolhimento do tributo, conforme processo administrativo de solicitação pelo Portal do Contribuinte.

§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 fora do perímetro urbano, estritamente rural, com as devidas comprovações - R\$ 56.000,00 (cinquenta e seis mil reais)/hectare;

II- Imóvel na região do Curimataú, estritamente rural com as devidas comprovações - R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)/hectare;

III – Bairro Chã do Lindolfo, exceto loteamentos e condomínios:

a) Terrenos – R\$ 130,00 (cento e trinta reais)/m²;

b) Imóveis Residenciais – R\$ 270,00 (duzentos e setenta reais)/m²;

IV – Distrito de Roma:

a) Terrenos – R\$ 145,00 (cento e quarenta e cinco reais)/m²;

b) Imóveis Residenciais – R\$ 320,00 (trezentos e vinte reais)/m²;

V – Distrito Vila Maia:

a) Terrenos – R\$ 110,00 (cento e dez reais)/m²;

b) Imóveis Residenciais – R\$ 220,00 (duzentos reais)/m²;

VI – Distrito do Tabuleiro:

a) Terrenos – R\$ 140,00 (cento e quarenta reais)/m²;

b) Imóveis Residenciais – R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais)/m²;

VII – Lotes Natureza Terreno:

a) Condomínio Alteza Condo Resort e futuras instalações de condomínios com características e padrão semelhante – R\$ 520,00 (quinhentos e vinte reais)/m²;

b) Condomínio Águas da Serra Haras e Golf, Vinesse e futuras instalações de condomínios com características e padrão semelhante – R\$ 470,00 (quatrocentos e setenta reais)/m²;

c) Caminhos da Serra Haras e Clube, Yes Banana, Montelier, Vale das Oliveiras, Jardim Imperial, Sonhos da Serra e futuras instalações de condomínios com características e padrão semelhante – R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais)/m²;

d) Monte Carmelo Privê, Villagio Novitá e Rildo Rocha, Chácaras da Serra, Monte Sinai, Monte das Cerejeiras e futuras instalações de condomínios com características e padrão semelhante – R\$ 270,00 (duzentos e setenta reais)/m²;

e) Parque dos Chalés, Três Ruas – R\$ 220,00 (duzentos e vinte reais)/m²;

f) Jardins de Bananeiras e Vila Paraíso - R\$ 200,00 (duzentos reais)/m²;

g) Serra Verde, Verdes Campos, Brisa do Damião, Adeodato Villar, Morada Nobre, Monte Carmelo, Planalto da Serra, Canaã - R\$ 180,00 (cento e oitenta reais)/m²;

h) Panorâmico - R\$ 100,00 (cem reais)/m²;

i) Alto da Serra I, Alto da Serra II, Recanto da Serra I e Recanto da Serra II, R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais)/m²;

j) Eduardo Jorge/Serra Bonita, Maria Neide Viana, Valdemar Guedes, Grimberg, Valdemar Bezerra, Paraíso da Serra, Luiz Bezerra, Hortências - R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais reais)/m²;

k) Bairro Centro e demais com característica semelhante - R\$ 200,00 (duzentos reais reais)/m²;

VIII – Valor do m² de área construída em Condomínios, Conjuntos e Bairro Centro:

a) Até 80m², valor por m² de R\$1046,500 (um mil, quarenta e seis reais e cinquenta centavos reais);

b) De 80,01m² até 120,00m², valor por m² de R\$1200,00 (um mil e duzentos reais);

c) De 120,01m² até 300,00m², valor por m² de R\$1300,00 (um mil e trezentos reais);

d) Acima de 300,00m², valor por m² de R\$1500,00 (um mil e quinhentos reais);

e) Valor do m² no Alto da Serra Villas e futuras instalações de condomínios com características e padrão semelhante – R\$ 3500,00 (três mil e quinhentos reais);

f) Valor do m² Lofts e Flats no Montelie e futuras instalações de condomínios com características e padrão semelhante – R\$ 4500,00 (três mil e quinhentos reais);

g) Valor do m² Serra Nevada I e futuras instalações de condomínios com características e padrão semelhante – R\$ 3500,00 (três mil e quinhentos reais);

h) Conjunto “Edgard Santa Cruz” e Bairro Centro – R\$ 1.000,00 (um mil reais)/m²;

i) Conjunto “Major Augusto Bezerra” – R\$ 500,00 (quinhentos reais)/m²;

j) Conjunto “Homero Araújo” – R\$ 200,00 (duzentos reais)/m².

IX – Valor do m² de área construída em Loteamentos localizados no perímetro urbano, áreas de expansão urbana e demais bairros:

a) Até 80 m², valor por m² de R\$600,00 (seiscentos reais);

b) De 80,01m² até 120,00m², valor por m² de R\$ 700,00 (setecentos reais);

c) De 120,01m² até 300,00m², valor por m² de R\$ 800,00 (oitocentos reais);

d) Acima de 300,00 m², valor por m² de R\$ 900,00 (novecentos reais);

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/contribuinte.

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, 31 de maio de 2023.

MATHEUS DE MELO BEZERRA CAVALCANTI

Prefeito Constitucional do Município de Bananeiras/PB