



Prefeitura Municipal de Rio Bom

Estado do Paraná

Avenida Curitiba, 65 - CNPJ: 75.771.212/0001-71 - Fone: (43) 3468-1123

e-mail: prefeitura@riobom.pr.gov.br

LEI Nº 09/2021

SÚMULA: REGULAMENTA A COBRANÇA DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS — ITBI, CONFORME ESPECIFICA.

A CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BOM, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO DO MUNICÍPIO, COM BASE NO DISPOSTO NO ARTIGO 97 DA LEI ORGÂNICA MUNICIPAL, E NA LEI 23/1990 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE:

LEI

CAPÍTULO ÚNICO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 1º. O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI tem como fato gerador a transmissão de bem imóvel rural ou urbano, localizado neste Município de Rio Bom, podendo ser este ato:

I - a transmissão “*inter vivos*”, a qualquer título, por ato oneroso:

a) de bens imóveis, por natureza ou acessão física;

b) de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia e as servidões.

II - a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

§1º. A incidência ocorre no momento da transmissão do imóvel, sendo esta a data considerada para cobrança dos encargos legais de multa de 10% e juros de 1% ao mês sobre o valor do imposto, no caso de atraso no pagamento.

§2º. No caso do parcelamento previsto nesta Lei, os encargos legais citados no parágrafo anterior se aplicam somente ao valor da parcela vencida.

§3º. Verificada a transmissão do imóvel, e não quitado o imposto oportunamente, fica autorizado o poder executivo municipal a inscrever o débito em dívida ativa, e proceder com a cobrança administrativa, extrajudicial ou até judicial.

Art. 2º. O contribuinte do imposto é o adquirente do bem imóvel, mas respondem solidariamente todas as partes envolvidas no processo de transmissão do imóvel (transmitente ou adquirente).

§1º. O contribuinte pode optar por pagar o imposto de forma antecipada, ou seja, mesmo que ainda não tenha ocorrido o registro do imóvel, quando solicitado expressamente pelo contribuinte.

§2º. Poderá ser cancelada a guia de ITBI e excluído o crédito tributário, somente no caso de não ter ocorrido de fato a transmissão do imóvel, a requerimento do contribuinte, por escrito, contendo as justificativas do cancelamento, ou de ofício, quando comprovada pela administração pública a não incidência do imposto.



Prefeitura Municipal de Rio Bom

Estado do Paraná

Avenida Curitiba, 65 - CNPJ: 75.771.212/0001-71 - Fone: (43) 3468-1123

e-mail: prefeitura@riobom.pr.gov.br

§3º. O imposto é devido no local onde o imóvel está localizado, independentemente do local de residência do contribuinte.

Art. 3º. A base de cálculo é o valor do imóvel, podendo este ser:

I – O valor declarado, podendo ser declarado pelo próprio contribuinte, através de declaração de cunho próprio, escritura pública de compra e venda, financiamento, avaliação por meio judicial;

II – O valor venal resultante do cálculo apresentado nesta Lei;

III – O valor do financiamento, também considerado o valor avaliado em decisão judicial;

IV – Valor de avaliação definido pela Comissão de Avaliação de Imóveis, cujos membros serão definidos através de portaria devidamente publicada no Diário Oficial do município.

§1º. A comissão será composta por pelo menos 3 servidores, dos quais ao menos a metade deve ser composta por servidores efetivos.

§2º. A ordem de preferência para definição do valor a ser utilizado para cálculo do imposto obedecerá à regra de maior valor, prevalecendo o maior valor entre o declarado e o valor venal registrado no sistema de cadastramento municipal.

§3º. Sendo o imóvel financiado, ou avaliado judicialmente, o valor considerado para o cálculo do imposto será o valor total da avaliação originária, mesmo que seja menor que o valor venal, devendo o contribuinte apresentar documentos hábeis a comprovar o valor.

§4º. A avaliação do imóvel pela Comissão de Avaliação de Imóveis será realizada apenas nos seguintes casos:

I. quando solicitada pelo contribuinte, não concordando com a base de cálculo aplicada, e quando restar comprovada a ausência de razoabilidade do valor venal inicial.

II. de ofício, quando o valor da avaliação demonstrar visível desproporcionalidade, ou quando restar verificado erro no cadastro imobiliário.

§5º. O valor da avaliação pela Comissão não poderá ser menor que 50%, bem como não poderá ser maior que o dobro do valor venal inicial.

Art. 4º. A alíquota aplicada ao valor do imóvel será sempre 2% para cálculo do ITBI, de acordo com Resolução nº 99/1981 do Senado Federal.

Seção II Do ITBI Urbano

Art. 5º. Para o cálculo do ITBI de incidência sobre a transmissão de bem imóvel urbano, construído ou não, serão tidos como base os seguintes valores do metro quadrado por região, nos termos desta Lei.

§1º. A avaliação de terrenos vazios será realizada com os seguintes valores por região:

I. Zona de Consolidação (centro da cidade, de acordo com Plano Diretor): R\$ 120,00/m²;

II. Distrito de Santo Antônio do Palmital: R\$ 50,00/m²;

III. Zona de Expansão (área mais afastada da cidade, Plano Diretor): R\$ 85,00/m²;

IV. Loteamento Andrade (região da rodoviária, Habitar Brasil): R\$ 65,00/m²;

V. Conj. Benedito Pinto de Andrade (região da lavanderia): R\$ 60,00/m²;



Prefeitura Municipal de Rio Bom

Estado do Paraná

Avenida Curitiba, 65 - CNPJ: 75.771.212/0001-71 - Fone: (43) 3468-1123

e-mail: prefeitura@riobom.pr.gov.br

- VI. Residencial Pôr do Sol (região da capela mortuária): R\$ 90,00/m²;
- VII. Jardim Santa Edwiges: R\$ 100,00/m²;
- VIII. Conjuntos Populares (conjuntos mais antigos, região do campo): R\$ 80,00/m²;
- IX. Residencial Central Park: R\$ 105,00/m².

§2°. A avaliação de construções será realizada com os seguintes valores por região:

- I. Zona de Consolidação: R\$ 540,00/m²;
- II. Distrito de Santo Antônio do Palmital: R\$ 252,00/m²;
- III. Zona de Expansão: R\$ 378,00/m²;
- IV. Loteamento Andrade: R\$ 288,00/m²;
- V. Conj. Benedito Pinto de Andrade: R\$ 315,00/m²;
- VI. Residencial Pôr do Sol: R\$ 378,00/m²;
- VII. Jardim Santa Edwiges: R\$ 432,00/m²;
- VIII. Conjuntos Populares: R\$ 396,00/m²;
- IX. Residencial Central Park: R\$ 468,00/m².

§3°. Quando o imóvel for construído, para que se chegue ao valor venal do imóvel, deverão ser somados os resultados obtidos através do cálculo constantes nos §§1° e 2° deste artigo.

§4°. A área do terreno será a constante no contrato apresentado no ato do requerimento, e deve representar a totalidade do imóvel a ser transmitido, sob pena de caracterizar evasão fiscal quando declarada a menor.

§5°. A fórmula de cálculo para os terrenos vazios é a seguinte: m² do terreno x valor do m².

§6°. A fórmula de cálculo para construções é a seguinte: (área do terreno x valor do metro quadrado do terreno) + (área da construção x valor do metro quadrado da construção).

§7°. A área de construção será aquela constante no cadastro imobiliário municipal.

Art. 6° - De acordo com as características do imóvel, deverá ser concedido abatimento ou aumento do valor venal obtido imediatamente após o cálculo constante no artigo anterior, da seguinte forma:

- I – Totalmente de madeira: abatimento de 20% do valor venal;
- II – Mista (madeira e alvenaria): abatimento de 10% do valor venal;
- III – Residencial e Comercial: aumento de 10% do valor venal;
- IV – Exclusivamente comercial: aumento de 20% do valor venal.

Parágrafo único. Quaisquer benefícios fiscais deverão ser aplicados somente depois de obtido o valor venal final, ou seja, após a aplicação dos percentuais descritos nos incisos deste artigo, ou quaisquer novos percentuais a serem inseridos nesta Lei posteriormente.

Seção III Do ITBI Rural

Art. 7°. O requerimento da guia para pagamento do ITBI rural deverá ser composto por uma declaração de cunho próprio realizada pelo contribuinte, cópia dos documentos pessoais do requerente/contribuinte, e, principalmente, pelos dados do imóvel de acordo com o constante no contrato do qual o imóvel é objeto.



Prefeitura Municipal de Rio Bom

Estado do Paraná

Avenida Curitiba, 65 - CNPJ: 75.771.212/0001-71 - Fone: (43) 3468-1123

e-mail: prefeitura@riobom.pr.gov.br

Parágrafo único. O declarante deve ser, obrigatoriamente, o adquirente, o transmitente, ou pessoa por eles autorizada mediante procuração.

Art. 8º. O valor venal rural para fins de ITBI observarão os valores da terra nua, da Receita Federal, do exercício anterior ao da transmissão, tendo os seguintes valores iniciais por hectares, proporcionalmente, com base nos valores do exercício de 2020:

- I. Lavoura com aptidão boa: R\$ 45.800,00;
- II. Lavoura com aptidão regular: R\$ 38.100,00;
- III. Lavoura com aptidão restrita/ruim: R\$ 30.900,00;
- IV. Pastagem plantada: R\$ 20.900,00;
- V. Silvicultura ou pastagem natural: R\$ 13.800,00;
- VI. Preservação da fauna ou flora: R\$ 5.900,00.

Art. 9º. Na declaração o contribuinte deverá informar todos os seguintes dados pertinentes à devida e certa valoração do imóvel objeto do imposto:

- I. Percentuais de lavoura, pastagem plantada, pastagem natural, e área de preservação da fauna ou flora;
- II. Aptidão da lavoura, se for o caso;
- III. Distância aproximada do imóvel até a cidade;
- IV. Área total exata do imóvel transferido.

Art. 10. É permitido o abatimento de até 20% do valor do ITBI, de acordo com a distância do imóvel em relação a cidade de Rio Bom.

§1º. Cada quilômetro de distância, equivale a 2% (dois por cento) de abatimento do valor venal.

§2º. Para o correto cálculo da distância do imóvel até a cidade, deve ser levada em consideração toda a extensão de estrada, pelo caminho mais curto, a partir do fim do perímetro urbano da cidade, até o primeiro limite pelo qual seja possível adentrar o imóvel.

Seção IV Do Pagamento

Art. 11. O pagamento dar-se-á exclusivamente através de documento de arrecadação municipal (guia) a ser emitido pela Prefeitura.

Art. 12. O prazo para pagamento será de 30 (trinta) dias a partir da emissão da guia.

Parágrafo único. O mesmo prazo será utilizado para definição do vencimento da primeira parcela, no caso de parcelamento do débito a requerimento do contribuinte.

Art. 13. Não ocorrendo o pagamento no prazo estipulado, fica autorizado o Poder Executivo a excluir o débito, de ofício, tendo como justificativa a inexistência do fato gerador, se este for o caso, mas somente quando for verificado que o bem não foi transmitido.

Parágrafo único. Caso fique constatada evasão fiscal, por qualquer meio, tendo sido registrado o imóvel e o contribuinte não tiver solicitado a guia para pagamento em tempo



Prefeitura Municipal de Rio Bom

Estado do Paraná

Avenida Curitiba, 65 - CNPJ: 75.771.212/0001-71 - Fone: (43) 3468-1123

e-mail: prefeitura@riobom.pr.gov.br

hábil, o valor do imposto será lançado de ofício, incidindo sobre tal valor multa de 50%, e juros mensais de 1% a partir do vencimento, calculados sobre o valor corrigido.

Art. 14. O não pagamento do imposto não impede o registro no Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Marilândia do Sul.

§1º. Em regra, o momento em que o crédito tributário passa a ser exigível é a partir do registro do imóvel em cartório, após o imóvel ser transmitido para o nome do novo proprietário.

§2º. O imposto somente será lançado pela administração tributária municipal anteriormente ao registro público quando solicitado pelo contribuinte.

Seção V Do Parcelamento

Art. 15. Fica o Executivo Municipal autorizado a parcelar o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis — ITBI, em até 04 (quatro) parcelas de igual valor, sem juros ou correção monetária até o vencimento, para os contribuintes que queiram regularizar sua situação perante a Fazenda Municipal, mediante procedimento de protocolo de requerimento devidamente justificado e assinado pelo contribuinte, contendo a devida qualificação das partes, bem como a qualificação do imóvel objeto do imposto, seu valor venal e a quantidade de parcelas.

Parágrafo único. Não serão concedidos parcelamentos cujo valor mínimo da parcela seja inferior a R\$ 100,00 (cem reais).

Art. 16. Serão passíveis de parcelamento todos os lançamentos de ITBI, desde que a avaliação esteja dentro do prazo de validade, e observando o valor mínimo da parcela.

Art. 17. O atraso no pagamento das parcelas ensejará a cobrança de multa de 10% e juros de 1% ao mês sobre o valor da parcela em atraso.

Art. 18. O atraso no pagamento do imposto, parcelado ou não, autoriza a imediata inscrição dos valores devidos em Dívida Ativa, e a consequente cobrança administrativa, extrajudicial ou judicial.

Art. 19. A transferência de propriedade e titularidade cadastral na prefeitura somente será realizada após apresentação de cópia da matrícula do imóvel atualizada (certidão de inteiro teor do imóvel, fornecida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente), comprovando a propriedade do requerente, ou sentença judicial transitada em julgado.

Art. 20. As avaliações, quando realizadas pela Comissão de Avaliação do Município, para fins de cálculo do ITBI ou certidões, terão validade apenas dentro do exercício corrente, e desde que não sejam constatadas alterações significativas no imóvel objeto da avaliação.

Parágrafo único. Decorrido o prazo estabelecido no *caput*, sem que haja o pagamento ou parcelamento, ou mesmo na hipótese de nova transmissão, o processo anterior será arquivado, cabendo ao contribuinte requerer nova avaliação.

Art. 21. Fica autorizada expressamente a extinção definitiva dos débitos de ITBI dos exercícios anteriores já vencidos, cuja incidência não ocorreu.



Prefeitura Municipal de Rio Bom

Estado do Paraná

Avenida Curitiba, 65 - CNPJ: 75.771.212/0001-71 - Fone: (43) 3468-1123

e-mail: prefeitura@riobom.pr.gov.br

Art. 22. O parcelamento regulado nesta seção não impede o registro no Serviço de Registro de Imóveis.

Seção VI Da Imunidade

Art. 23. Não há a incidência do imposto regulado por esta Lei quando da transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, bem como sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Parágrafo único. Por “atividade preponderante”, entende-se a atividade principal da pessoa jurídica ou quando as atividades relacionadas no *caput* resultarem em mais de 50% da receita operacional adquirente, verificada nos dois anos anteriores ou subsequentes à aquisição.

Art. 24. Também não há incidência do ITBI sobre a transmissão dos mesmos alienantes da incorporação nos casos em que ocorre a desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica.

Art. 25. O poder executivo poderá, a fim de realizar a devida auditoria, requisitar os documentos contábeis e fiscais da pessoa jurídica a qualquer tempo durante o processo de liquidação dos valores do imposto e conferência da imunidade.

Parágrafo único. Sobre a recusa, omissão ou falsidade constatada na declaração de quaisquer documentos solicitados pela administração pública municipal, incorre a multa do parágrafo único do artigo 13 desta Lei, tendo como base o valor do imóvel.

Art. 26. A imunidade tratada nesta seção será confirmada através de guia para pagamento com valor zerado, apenas para fins de registro no sistema tributário municipal, mas poderá ser revogada a qualquer momento se constatado erro na concessão do direito.

Seção VII Dos Benefícios Fiscais

Art. 27. Fica autorizado, a requerimento do contribuinte devidamente qualificado, o abatimento de 60% do valor venal, exclusivamente dos lotes 02, 02-A, 03, 03-A, 04, 04-A, 05, 06, 07, 08, 09 e 10 da quadra nº 02 do Loteamento Andrade (Programa Habitar Brasil), de acordo com a Lei Municipal nº 04/2003, por se tratarem de objeto de programa especial de habitação.

Parágrafo único. Os percentuais constantes neste artigo, assim como qualquer outro benefício que porventura venha a ser inserido na legislação tributária municipal, deverão ser aplicados somente ao final do cálculo do valor venal do imóvel objeto do imposto.

Art. 28. As zonas industriais e os novos loteamentos, para fins de cálculo do ITBI urbano, serão enquadrados nos valores da Zona de Expansão, nos termos dos §§ 1º e 2º do artigo 5º desta Lei, a fim de incentivar a indústria e a moradia no município de Rio Bom.



Prefeitura Municipal de Rio Bom

Estado do Paraná

Avenida Curitiba, 65 - CNPJ: 75.771.212/0001-71 - Fone: (43) 3468-1123

e-mail: prefeitura@riobom.pr.gov.br

Seção VIII **Disposições Finais**

Art. 29. Os valores do metro quadrado citados nos §§ 1º e 2º do artigo 5º desta Lei poderão ser reajustados por meio de decreto, de acordo com o decreto da variação da UFM mais recente em vigência, ou de acordo com a variação do INPC dos últimos 12 meses a época do reajuste.

Art. 30. Os valores desta Lei poderão ser considerados para a emissão de Certidão de Valor Venal, desde que conste expressamente na certidão se tratar de avaliação para fins de ITBI, nada tendo a ver com os valores da base de cálculo do IPTU.

Parágrafo único. Também deve constar expressamente a forma de avaliação para a obtenção dos valores, sendo por comissão ou por tabela de valores.

Art. 31. A atualização dos valores da terra nua dar-se-á através da publicação de Decreto Municipal, de acordo com os valores da terra nua publicados pela Receita Federal.

Art. 32. Fica expressamente revogado:

I. o Decreto Municipal nº 89/2013;

II. os artigos 26 até o artigo 45 da Lei Municipal nº 04/1991 – Código Tributário Municipal.

Art. 33. Fica o poder executivo autorizado a regular os casos omissos e contraditórios desta Lei através de decreto municipal, sem prejuízo do disposto no art. 97 do CTN.

Parágrafo único. Também através de decreto, fica a administração pública autorizada a definir e nomear as zonas constantes nesta Lei através de decreto municipal, enumerando as zonas fiscais sequencialmente, a começar pela Zona Fiscal 1, delimitando por quadras, lotes e logradouros.

Art. 34. Esta Lei entra em vigor a partir de sua publicação no Diário Oficial do município.

Município de Rio Bom, em 31 de março de 2021.

Moisés José de Andrade
Prefeito Municipal