



PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

Estado do Paraná

www.pmfi.pr.gov.br

Foz do Iguaçu, 26 de abril de 2024.

Ofício nº 4247/24 – GAB - GABINETE DO PREFEITO

Assunto: **RESPOSTA AO REQUERIMENTO Nº 204/2024**

Senhor Presidente,

Em atenção ao Requerimento nº 204/2024, de autoria do Nobre Vereador Adnan El Sayed, encaminhado pelo Ofício nº 408/2024-GP, de 8 de abril de 2024, dessa Casa de Leis, sobre a base de cálculo sobre o Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI –, remetemos a manifestação da Secretaria Municipal da Fazenda, por meio do Memorando nº 21689, de 23 de abril de 2024.

Atenciosamente,

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura:

Nilton Aparecido Bobato – **Secretário Municipal da Transparência e Governança**

Francisco Lacerda Brasileiro - **Prefeito Municipal**

Ao Senhor

JOÃO MORALES

Presidente da Câmara Municipal

FOZ DO IGUAÇU – PR



PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

Estado do Paraná

www.pmfi.pr.gov.br

MEMORANDO INTERNO

Emitente:	SMFA - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA	Data: 23/04/2024
Destinatário:	SMAD / DIAD / DVCMR - DIVISÃO DE CONTROLE E MONITORAMENTO DOS REQUERIMENTOS LEGISLATIVOS.	Número: 21689/2024
Assunto:	R: REQUERIMENTO Nº 204/2024	

Sra. Diretora,

Em resposta ao Memorando Interno nº 19154/2024, o qual trata do Requerimento nº 204/2024 contido no Ofício nº 408/2024, referente a solicitação de informações acerca da base de cálculo de ITBI, encaminha-se resposta da **Diretoria de Receita**:

"Segue com a manifestação sobre o tema abordado:

Em relação a base de cálculo do ITBI além dos dispositivos legais vigentes, temos os julgados principalmente no STJ e no STF o último julgado tratou do fato gerador.

Em último julgamento no STJ restou determinado, dentro outros, que a base de cálculo do imposto, primeiramente, é o valor declarado pelo contribuinte que goza de presunção de veracidade e que somente poderá ser desconstituído através da abertura de processo próprio (Processo Administrativo Fiscal – PAF) instaurado pelo Fisco Municipal, sempre que o valor declarado pelo contribuinte não se encontrar de acordo com o valor de mercado do imóvel, ou seja, o STJ deixou cristalino que cabe ao contribuinte efetuar o pagamento do imposto de acordo com o valor de mercado e caso não o faça cabe ao Fisco Municipal fazer o lançamento de Ofício através do PAF.

Portanto, em última análise, resta claro que a base de cálculo do ITBI é o valor de mercado do imóvel, como bem se encontra previsto na legislação nacional e municipal que determina que a base de cálculo é o valor venal do imóvel, ou seja, o valor do imóvel em condições normais de mercado.

A Lei complementar 82/2003, bem define a questão, vejamos alguns dispositivos que tratam da base de calculo do ITBI:

Art. 415. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. (Redação dada pela Lei Complementar nº 151/2010).

§ 1º Considera-se valor venal o valor constante no instrumento de transmissão ou cessão do bem ou direito transmitido, desde que esteja de acordo com o valor atual de mercado na data da emissão da guia de recolhimento do imposto. (Redação dada pela Lei Complementar nº 204/2013).

§ 2º Para efeitos deste artigo entende-se como valor venal o valor do bem imóvel obtido na realização de compra e venda em condições normais de mercado. (Redação dada pela Lei Complementar nº 204/2013).

Veja que o caput e seus parágrafos deixam claro que a base de cálculo do ITBI é o valor de mercado do imóvel.

O artigo 417 da mesma lei trata da base de cálculo para as aquisições via arrematação, adjudicação e financiamento imobiliário e mantém a mesma regra, ou seja, considera-se primeira o valor declarado pelo contribuinte e somente será arbitrado caso o contribuinte apresente valor em desconformidade com o valor de mercado.

Art. 417 Na arrematação judicial ou extrajudicial, adjudicação e no financiamento de bens imóveis, a base de cálculo será: (Redação dada pela Lei Complementar nº 390/2022)

I - o valor pago pelo imóvel para as aquisições via arrematação judicial ou extrajudicial; (Redação dada pela Lei Complementar nº 390/2022);

II - o valor informado pelo contribuinte, ou, se este não for devidamente comprovado ou se encontrar em desacordo com o valor de mercado, a base de cálculo será arbitrada na forma do disposto no art. 420 desta Lei Complementar, para as aquisições via adjudicação;

III - o valor da compra e venda informado no contrato com a instituição financeira, ou, se este não for devidamente comprovado ou se encontrar em desacordo com o valor de mercado, a base de cálculo será arbitrada na forma do disposto no art. 420 desta Lei Complementar, para as aquisições via financiamento imobiliário. (Redação dada pela Lei Complementar nº 299/2018).

O artigo 419 da Lei Complementar 82/203 trata da base de cálculo para imóveis edificadas após a aquisição do terreno e deixa claro que neste caso basta o contribuinte comprovar que foi ele quem edificou e o ITBI incidirá somente sobre o terreno.

Art. 419 Nos casos de transações efetuadas sobre imóveis não edificadas, e que o lançamento do Imposto sobre a Transmissão da Propriedade Inter Vivos ocorrer após a referida edificação, o adquirente deverá comprovar que a edificação foi posterior à aquisição do imóvel, com a apresentação do respectivo Alvará de Construção, Habite-se ou Carta de Habitação em seu nome, para que a tributação recaia somente sobre o valor de mercado do terreno.

O artigo 420 da Lei Complementar 82/2003 define quando deve ocorrer o arbitramento da base de cálculo do ITBI, bem como a forma, vejamos:

Art. 420. A autoridade fiscal poderá arbitrar a base de cálculo sempre que:

I - O valor declarado pelo adquirente não for devidamente comprovado ou estiver em desacordo com o valor de mercado; (Redação dada pela Lei Complementar nº 151/2010)

II - quando se tratar de imóvel destinado a conjuntos residenciais de cunho social ou destinados a adquirentes de baixa renda;

III - quando a transação não envolve pagamento em espécie.

§ 9º Nas hipóteses previstas nos incisos I e III, a base de cálculo será arbitrada com base na comparação de amostras e dados de mercado de imóveis que possuem atributos semelhantes aos do bem avaliado, conforme metodologia prevista pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT,

registros de declarações de contribuintes e documentos juntados pelo contribuinte e pelos auditores fiscais, através do processo administrativo fiscal de apuração da base de cálculo e lançamento do ITBI. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 403/2023).

O artigo 420-A define a forma de lançamento do ITBI:

Art. 420-A O imposto será lançado:

I - por homologação, devendo o contribuinte do imposto declarar e efetuar o pagamento sem prévio exame da autoridade administrativa, ficando sujeito a posterior homologação por parte da autoridade administrativa;

II - de ofício, nos casos em que o Fisco Municipal constatar a ocorrência do fato gerador sem o devido pagamento do imposto, ou o pagamento a menor devidamente comprovado.

Novamente o dispositivo deixa claro que, primeiramente, o valor da base de cálculo e consequente o valor do imposto, será considerado o valor declarado pelo contribuinte, ou seja, cabe ao contribuinte declarar, apurar e pagar o imposto sem qualquer manifestação do Fisco Municipal.

O Fisco Municipal somente irá se manifestar ou agir depois do pagamento e registro efetuado pelo contribuinte, para certificar de que o valor declarado e pago pelo contribuinte esta ou não de acordo com o valor de mercado.

Constado que o contribuinte efetuou pagamento a menor obrigatoriamente o auditor fiscal fará a abertura do PAF e notificara o contribuinte da abertura para que o mesmo possa apresentar a defesa ou pagar o imposto devido, conforme Parágrafos 1º e 2º do artigo 420-A da L.C. 82/2003, vejamos:

§ 1º O contribuinte que efetuar o pagamento do ITBI com valor de base de cálculo em desacordo com o valor de mercado, será notificado da constatação e da abertura de Processo Administrativo Fiscal - PAF de arbitramento da base de cálculo, bem como sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações e esclarecimentos prestados, os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvado em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

§ 2º O lançamento decorrente do arbitramento deverá ser realizado mediante notificação de lançamento, assegurada sua impugnação, nos termos dos arts. 208 a 251 desta Lei Complementar.

Diante da solicitação apresentada e de acordo com os ditames legais vigentes e julgados, respondemos:

A base de cálculo do ITBI inicialmente é o valor declarado pelo contribuinte a quem cabe apurar e pagar antecipadamente, uma vez que o lançamento é por homologação.

O Município pode e deve lançar de ofício o ITBI (arbitrar) sempre que o contribuinte não faz o pagamento na forma da Lei (valor de mercado).

O Município não possui valor preestabelecido para a base de cálculo do ITBI, até porque o STJ vetou tal procedimento, o valor é determinado através do PAF individualmente.

A base de cálculo não necessariamente é o valor da comercialização, até porque, muito comum o contribuinte solicitar o ITBI anos depois da aquisição do imóvel, neste caso o valor comercializado (valor da venda) não mais se aplica uma vez que não mais corresponde ao valor de mercado."

Diante do exposto, colocamo-nos a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura:

Saete Aparecida de Oliveira Horst - **Responsável pela Secretaria Municipal da Fazenda**

Celio Antonio Lazarim - **Diretoria de Receita**

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

Tipo: **MEMORANDO INTERNO**Número: **21.689/2024**Assunto: **R: REQUERIMENTO Nº 204/2024**

O documento acima foi proposto para assinatura eletrônica na plataforma **SID** de assinaturas.

Para verificar as assinaturas clique no link:

<https://sistemas.pmf.pr.gov.br/rp/sidpublico/verificar?codigo=dfa45892-3663-4c89-b925-97c5b4ed3f3d&cpf=72398302920>

e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação:**dfa45892-3663-4c89-b925-97c5b4ed3f3d****Hash do Documento****981D84460EE6D517FC83DD19892DBAA351B10C7F19BB9DADB308EE947AB21B22****Anexos**

MEMORANDO INTERNO- Nº 19154-2024.pdf - **9e39e251-e11d-40e0-aaa4-80f1fbeca1ae**

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 24/04/2024 é(são) :

SALETE APARECIDA DE OLIVEIRA HORST (Signatário) - CPF: ***98302920** em 24/04/2024
12:41:59 - **OK**

Tipo: Assinatura Eletrônica

CELIO ANTONIO LAZARIM (Signatário) - CPF: ***60729991** em 24/04/2024 8:05:48 - **OK**

Tipo: Assinatura Eletrônica

**A ASSINATURA ELETRÔNICA DESTE DOCUMENTO ESTÁ AMPARADA PELO:**

DECRETO Nº 28.900, DE 20 DE JANEIRO DE 2021.

LEI Nº 4536 , DE 4 DE SETEMBRO DE 2017.

Autoriza a utilização do meio eletrônico para a gestão dos processos administrativos e de documentos de arquivo , produzidos nos termos das Leis nºs 3.971, de 17 de abril de 2012 e 4.057, de 19 de dezembro de 2012, no âmbito dos órgãos da Administração Pública Direta, Autárquica e Fundacional do Município de Foz do Iguaçu.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

Tipo: **OFÍCIO**

Número: **4.247/2024**

Assunto: **RESPOSTA AO REQUERIMENTO Nº 204/2024**

O documento acima foi proposto para assinatura eletrônica na plataforma **SID** de assinaturas.

Para verificar as assinaturas clique no link:

<https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/rp/sidpublico/verificar?codigo=ae4ea3d4-41a6-41e6-84a7-2cab032002cb&cpf=53736656491>

e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação:

ae4ea3d4-41a6-41e6-84a7-2cab032002cb

Hash do Documento

4189A3D969913B50A69F7ECFE1D1428CF9EE5BCF1A63C300B89A9C1322DD8AB6

Anexos

REQ 204-2024.pdf - **8b295bc0-caaf-4f76-b5ab-5e716ccd4260**

RESPOSTA REQ 204-2024 - MEMORANDO INTERNO- Nº 21689-2024 - SMFA.pdf -
f47e9f2a-e7df-40c4-b153-e92a8c601e03

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 29/04/2024 é(são) :

Nilton Aparecido Bobato (Signatário) - CPF: ***06103934** em 27/04/2024 12:53:34 - **OK**

Tipo: Assinatura Digital

Francisco Lacerda Brasileiro (Signatário) - CPF: ***36656491** em 28/04/2024 17:09:34 - **OK**

Tipo: Assinatura Digital



A ASSINATURA ELETRÔNICA DESTE DOCUMENTO ESTÁ AMPARADA PELO:

DECRETO Nº 28.900, DE 20 DE JANEIRO DE 2021.

LEI Nº 4536 , DE 4 DE SETEMBRO DE 2017.

Autoriza a utilização do meio eletrônico para a gestão dos processos administrativos e de documentos de arquivo , produzidos nos termos das Leis nºs 3.971, de 17 de abril de 2012 e 4.057, de 19 de dezembro de 2012, no âmbito dos órgãos da Administração Pública Direta, Autárquica e Fundacional do Município de Foz do Iguaçu.