

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ**

**ANTONIA MARIA DE ALMEIDA CARNEIRO**

**CRIAÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO PARA  
REAVALIAÇÃO DA TABELA DO ITBI NO MUNICÍPIO DE LAPA/PR**

**LAPA/PR  
2011**

**ANTONIA MARIA DE ALMEIDA CARNEIRO**

**CRIAÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO PARA  
REAVALIAÇÃO DA TABELA DO ITBI NO MUNICÍPIO DE LAPA/PR**

**Projeto Técnico apresentado à  
Universidade Federal do Paraná para  
obtenção do título de Especialista em  
Gestão Pública.**

**Orientador: Prof. Laércio Horet**

**LAPA/PR  
2011**

## SUMÁRIO

<b>1.</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>04</b>
1.1	APRESENTAÇÃO/PROBLEMÁTICA.....	05
1.2	OBJETIVO GERAL.....	06
1.3	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	06
1.4	JUSTIFICATIVA.....	06
<b>2.</b>	<b>REVISÃO TEÓRICO-EMPÍRICA.....</b>	<b>07</b>
2.1	EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO ITBI NA CONSTITUIÇÃO BRASILEIRA.....	07
2.2	ITBI – CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	08
2.3	TRIBUTOS.....	08
2.4	IMPOSTOS.....	09
2.5	TAXAS.....	09
2.6	COMPETÊNCIA TRIBUTÁRIA.....	10
2.7	BASE DE CÁLCULO.....	10
2.8	ALÍQUOTA.....	10
2.9	IMUNIDADE.....	11
2.10	ITBI – MUNICÍPIO DE LAPA/PR.....	11
<b>3</b>	<b>METODOLOGIA.....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>A ORGANIZAÇÃO PÚBLICA.....</b>	<b>13</b>
4.1	DESCRIÇÃO GERAL.....	13
4.1.1	Localização da área.....	13
4.1.2	Formação atual do município.....	13
4.1.3	Aspectos econômicos do município.....	14
4.1.4	Receita municipal.....	15
4.2	DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO-PROBLEMA.....	15
<b>5</b>	<b>PROPOSTA.....</b>	<b>17</b>
5.1	DESENVOLVIMENTO DA PROPOSTA.....	17
5.2	PLANO DE IMPLANTAÇÃO.....	18
5.2.1	Composição do Conselho Municipal de Planejamento.....	19
5.3	RECURSOS.....	21
5.4	RESULTADOS ESPERADOS.....	??

5.5	<i>RISCOS OU PROBLEMAS ESPERADOS E MEDIDAS PREVENTIVO-CORRETIVAS.....</i>	23
5.6	<i>MANUAL PROCEDIMENTOS PARA EXECUÇÃO DO ITBI.....</i>	23
5.6.1	Objetivo.....	23
5.6.2	Atores Envolvidos.....	24
5.6.3	Diretrizes.....	24
5.7	PROCEDIMENTOS.....	25
5.7.1	Operador de Atendimento.....	25
5.8	<i>FLUXOGRAMA ITBI.....</i>	26
5.8.1	Operador de Atendimento.....	26
	<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>28</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>29</b>
	<b>ANEXO 01 – LEI N.971.....</b>	<b>30</b>
	<b>ANEXO 02 – DECRETO N.16.499.....</b>	<b>32</b>
	<b>ANEXO 03 – TABELA DE VALORES MÍNIMOS - ITBI.....</b>	<b>33</b>
	<b>ANEXO 04 - TABELA DE VALORES MÍNIMOS - ITBI.....</b>	<b>34</b>

## 1. INTRODUÇÃO

A Administração Pública ao longo do tempo vem se desenvolvendo num processo contínuo de transformação e todos os setores públicos estão convergindo para uma nova forma de apresentação e execução de seus trabalhos para atender aos membros da sociedade. A satisfação e qualidade dos serviços nos órgãos públicos prestados por intermédio dos agentes e servidores públicos têm como objetivo e interesse e o bem estar do povo e do Estado. Todo o sucesso do processo administrativo público está relacionado ao desempenho, conhecimento e capacidade de seus colaboradores em desempenhar suas funções em todas as esferas da administração pública.

Seja através de leis e ou necessidade de organização, a posição de um gestor público está condicionada ao controle e prestação de contas, cabendo a esse tomar todas as precauções para desenvolver um bom trabalho durante o seu período de governo. Torna-se importante ter ao lado do gestor público municipal pessoas preparadas para desenvolver tarefas e funções, apresentar projetos que resultam adequação dos serviços prestados e exigidos pela população, com expressivos valores agregados tanto nos aspectos de controle interno (projetando e adequando leis) quanto na prestação de contas.

O presente trabalho está sendo realizado na Prefeitura de Lapa/PR, no Departamento de Cadastro e Tributação, da Secretaria Municipal da Fazenda. As etapas deste trabalho serão realizadas em partes: primeiramente propor Conselho Municipal de Planejamento e melhorar as ações públicas dentro do município, entre elas rever a tabela de valores cobrados no ITBI e IPTU, verificando as leis existentes, tanto municipais, estaduais e federais, assim como elaborar um fluxograma operacional de atendimento ao contribuinte.

## *1.1 APRESENTAÇÃO/PROBLEMÁTICA*

A Lei Municipal N.971 (Anexo 01) de 02 de dezembro de 1988 instituiu o Tributo ITBI no Município da Lapa/PR. O valor venal, base de incidência do imposto de transmissão sobre imóveis, caracteriza-se por ser o seu valor de venda, ou seja, o valor de mercado, entretanto, nem sempre o órgão público consegue ter a exata noção desse valor, fazendo com que a base utilizada para cálculo do imposto fique abaixo do valor venal real. Essa diferença gera confusão entre valor venal e valor real ou imobiliário, que devem se equivaler.

Na hora de se obter a escritura, por exemplo, o comprador precisará procurar em seu município o cartório de registro de imóveis para dar início ao pagamento das taxas. É aí que, na maioria das vezes, o comprador tomará ciência da existência do tributo chamado ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis), um imposto sobre o valor da venda do imóvel que deve ser pago à prefeitura.

A incidência do ITBI sofre variações de uma tabela que retrata os valores de referência de imóveis existente na prefeitura. Essa tabela aborda custos que variam de acordo com a localidade. O (ITBI) incide sobre imóveis situados no município e é cobrado sempre que há compra ou venda de um bem imóvel, como é o caso de transferência, transmissão ou cessão de propriedade de imóveis como casas, apartamentos, lojas e galpões. A alíquota utilizada no município de Lapa/PR para efeito de cálculo é de 2,5% sobre o valor da venda.

Para que se entenda melhor, o ponto do problema apresentado nesse trabalho começou com o Decreto nº 16.449, de 28 de dezembro de 2010, assinado pelo Gestor Municipal, que homologou critérios definidos à época, pelo Departamento de Cadastro e Tributação. Como os valores cobrados não foram atualizados há vários anos, a defasagem era grande. O decreto de dezembro de 2010 apresentou índices elevados, de acordo com a análise de profissionais do Departamento de Cadastro e Tributação, sem uma avaliação adequada aos aumentos reais dos imóveis.

Em dezembro de 2010 fizeram os cálculos com base para ano de 2011 e o Setor de Cadastro e Tributação lançou uma nova tabela de valores. Nesta tabela as alterações dos valores foram além da inflação e, em alguns casos, houve aumento superior a 100%, (cálculos estes comparados no valor antigo do imóvel para o novo valor apresentado). Tal alteração

gerou uma grande polêmica entre os contribuintes que, por sua vez, não concordaram com o aumento.

### *1.2 OBJETIVO GERAL*

Propor a criação do Conselho Municipal de Planejamento para adequar as ações públicas no município, entre elas reavaliar a tabela de ITBI do Município da Lapa/PR.

### *1.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS*

- Analisar todas as leis referentes ao tributo ITBI e verificar se a prefeitura cumpre com as mesmas;
- Propor um Conselho Municipal de Planejamento;
- Elaboração de um fluxograma operacional de atendimento, relativo ao ITBI.

### *1.4 JUSTIFICATIVA*

Um aumento considerado exorbitante na avaliação de imóveis nos setores urbanos e rurais. Este aumento gerou muita revolta de populares envolvidos em negociações de imóveis e também de representantes da sociedade. O Valor do ITBI na cidade da Lapa/PR sofreu um aumento médio de 100%, acarretando reclamações por parte dos contribuintes, o que levou alguns contribuintes a entrar com ações judiciais para conseguir uma redução no valor do imposto pago ao município.

Diante dos fatos, propõe-se nesse trabalho formar uma comissão permanente para a manutenção da tabela de valores cobrados no imposto ITBI ao valor de mercado imobiliário. Para esta avaliação, deverá seguir as orientações emanadas nas devidas leis sobre o imposto e pelo responsável indicado por lei em avaliação de imóveis. Outro ponto é a elaboração de um fluxograma operacional de atendimento para facilitar o atendimento e melhorar os procedimentos desempenhados pelos servidores públicos indicados para as funções com ITBI.

## 2. REVISÃO TEÓRICO-EMPÍRICA

### 2.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO ITBI NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

O tributo ITBI surgiu no direito brasileiro em 1809 por meio do Alvará 3 de junho do referido ano com a denominação de imposto da *sis*a (pela qual este tributo é vulgarmente conhecido até os dias atuais), tendo a primeira previsão constitucional surgido na Carta de 1891 que estabelecia em seu art. 9º, inciso 3º como sendo de competência dos Estados o imposto sobre transmissão de propriedade.

A Constituição Brasileira de 1934 estabeleceu uma divisão, criando dois impostos, ambos de competência dos Estados: o imposto de transmissão de propriedade *causa mortis*, art. 8º, I, b e o imposto sobre a transmissão de propriedade imobiliária *inter vivos*, art. 8º, I, c. O mesmo texto foi mantido pela Constituição de 1937, art. 23, I, b e c. Também não houve alteração por ocasião da Constituição de 1946, sendo mantidos ambos os impostos tal como já estavam previstos, art. 19, II e III.

A Emenda Constitucional nº 5 de 1961 passa para a competência dos Municípios o imposto de transmissão de bens *inter vivos*, art. 29, III, mantendo o imposto *causa mortis* com pequenas alterações na redação, art. 19, I, e § 1º e 2º.

A Emenda Constitucional 18 de 1965, restabelece a união dos impostos de transmissão de bens imóveis, *inter vivos* e *causa mortis*, mantendo-os na competência dos Estados com algumas novidades em termos de hipóteses de incidência art. 9º, *caput*, e §§ 1º a 4º. Pouca modificação houve por ocasião da Constituição de 1967, art. 24, I, e §2º. O mesmo se observa com a edição do Ato Complementar 40 de 1968 que produz pequena alteração no texto do § 2º, mantendo no mais a redação anterior. E a Emenda Constitucional 1, de 1969, mantém em linhas gerais o texto da Constituição de 1967, art. 23, I e §§ 2º e 3º.

Finalmente a Constituição de 1988 traz a redação hoje vigente que atribui aos Estados e Distrito Federal a competência para a instituição do imposto de transmissão *causa mortis*, art. 155, I e aos Municípios a competência para a instituição do imposto de transmissão de bens imóveis *inter vivos*, art. 156, II. (CONTI, 2011).

## 2.2 ITBI - CONSIDERAÇÕES GERAIS

O Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens a Título Oneroso - ITBI tem como fato imponible a transmissão a qualquer título por ato oneroso de bens imóveis por natureza ou acessão física e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direito a sua aquisição. O Conceito de ITBI assimila o imposto a uma troca de serviços entre o município e o cidadão, onde cada contribuinte paga proporcionalmente ao que ele possui e o cálculo deverá ser simples e objetivo.

No entendimento do Professor Machado (1996, p. 291-192):

**A obrigação de pagar imposto não se origina de nenhuma atividade específica do estado relativa ao contribuinte. O fato gerador é dever jurídico de pagar imposto é uma situação da vida do contribuinte, relacionada a seu patrimônio, independente do agir do Estado.**

O ITBI não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens e direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica, salvo se nesses casos a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locações de bens imóveis ou arrendamento mercantil, conforme se denota do artigo 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal.

Aliomar Balleiro (1985, p.168-169) ensina:

**Diferentemente do direito anterior, o imposto não incide sobre a transmissão de bens incorporados do patrimônio de pessoa jurídica, nem sobre a fusão, incorporação, extinção ou redução do capital das pessoas jurídicas, salvo se estas tiverem por atividade preponderantes ao comércio, desses bens, ou direitos, a locação de imóveis (Constituição, art.23,§ 3º). A ressalva visa aos negócios de empresas que exploram loteamento de terrenos, incorporações de edifício de apartamentos, compra deles para revenda, etc.**

## 2.3. TRIBUTOS

A definição de tributo está normatizada no Código Tributário Nacional, em seu art. 3º que dispõe: “tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada”.

Conforme Harada (2003, p. 311), o conceito de tributo não é uniforme:

**Contudo, a doutrina em geral inclui em seu conceito o traço característico da coercitividade. Assim, os tributos são prestações pecuniárias compulsórias, que o Estado exige de seus súditos em virtude do seu poder de império. Na verdade, a conceituação doutrinária não tem mais interesse prático à medida que a definição de tributo se acha normatizada no Código Tributário Nacional.**

#### 2.4. IMPOSTOS

O imposto sobre a transmissão de bens imóveis inter vivos (ITBI) é um imposto brasileiro de competência municipal, ou seja, somente os municípios têm competência para instituí-lo (CF, art.156º).

O imposto definido pelo Código Tributário Nacional no art. 16º, “tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte”.

#### 2.5. TAXAS

A taxa é uma cobrança de tributo compulsória, ou seja com o poder de polícia, a contribuição nominada de taxa é cobrada pelo poder público perante a contra prestação de um serviço à uma pessoa física ou jurídica. Está prevista na Constituição e no Código Tributário Nacional, como especifica no art. 80. <sup>1</sup>

**Para efeito de instituição e cobrança de taxas, consideram-se compreendidas no âmbito das atribuições da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios, aquelas que, segundo a Constituição Federal, as Constituições dos Estados, as Leis Orgânicas do Distrito Federal e dos Municípios e a legislação com elas compatível, competem a cada uma dessas pessoas de direito público.**

---

<sup>1</sup> Código Tributário Nacional, Lei nº.5.172, de 25 de outubro de 1966.

Conforme Harada (2003, p. 314) [...] “a taxa como um tributo que surge da atuação estatal diretamente dirigida ao contribuinte, [...] poder de polícia, quer pela prestação efetiva ou potencial de um serviço público específico e divisível, cuja base de cálculo difere, necessariamente, da de qualquer imposto”.

## *2.6. COMPETÊNCIA TRIBUTÁRIA*

A Constituição Federal de 1988, no artigo 156, estabeleceu a competência para o Município instituir o ITBI. No art. 6º do Código Tributário Nacional, diz que “A atribuição constitucional de competência tributária compreende a competência legislativa plena, ressalvadas às limitações contidas na Constituição Federal, nas Constituições dos Estados e nas Leis Orgânicas do Distrito Federal e dos Municípios, observando o disposto nesta Lei.

## *2.7. BASE DE CÁLCULO*

Conforme a Constituição Federal e o Código Tributário Nacional (CTN, art.38º) a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, isto é, o valor à vista em condições normais de negociação na data em que ocorrer o fato gerador. Compete, por conseguinte ao Município ou ao Distrito Federal estabelecer a alíquota do imposto através de lei Municipal.

## *2.8. ALÍQUOTA*

A alíquota do imposto não excederá os limites fixados em resolução do Senado Federal, que distinguirá, para efeito de aplicação de alíquota mais baixa, as transmissões que atendam à política nacional de habitação (CTN, art 39º).

## *2.9. IMUNIDADE*

Conforme o art. 156 da Constituição Federal Transmissões decorrentes de conferência de capital, fusão, incorporação, cisão ou de extinção de pessoas jurídicas, salvo se a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens e direitos a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil.

## *2.10. ITBI - MUNICÍPIO DA LAPA*

O que instituiu o Tributo no Município da Lapa foi à lei Municipal nº 971 de 02 de dezembro de 1988, sendo aprovada pela Câmara Municipal da Lapa/PR e foi sancionado pelo Prefeito Municipal da época Dr. Wilson Montenegro. Em seguida houve a necessidade de elaborar outra Lei Municipal sob nº1313 de 27 de dezembro de 1995 com fins específicos da aplicação do tributo.

O Imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI) incide sobre imóveis situados no município e é cobrado sempre que há compra ou venda de um bem imóvel. A tabela de valores de ITBI aborda custos que variam de acordo com a localidade, a alíquota utilizada é de 2,5% sobre o valor da venda. Este imposto é cobrado pelo município nos casos de transferência, transmissão ou cessão de propriedade de imóveis como casas, apartamentos, lojas e galpões.

### **3. METODOLOGIA**

Inicialmente realizou-se a identificação dos procedimentos do Departamento de Cadastro e Tributação por meio de visita de campo no departamento e levantamento de dados.

O método escolhido foi o estudo de caso descritivo, pois o objeto deste trabalho é a formação do Conselho Municipal de Planejamento, que possam analisar e apresentar uma tabela para o ITBI que tenham por valores mais justos, de acordo com a lei. Por fim, propor a elaboração de um fluxograma operacional de atendimento da população, relativo ao ITBI.

Analisar um processo administrativo, com base nas reclamações do contribuinte, sobre a cobrança indevida do ITBI. A coleta de dados e as demais informações serão obtidas junto ao Departamento de Cadastro e Tributação.

A parte teórica que servirá como análise serão as informações obtidas junto ao Município, em bibliografias, na Constituição Federal, no Código Tributário Nacional, nas Normas NBRs e Leis Municipais.

Como se constatou a inexistência de procedimentos padrões está sendo proposto um Manual de Procedimentos, mediante pesquisa bibliográfica sobre o tema para a Área de Cadastro e Tributação para os trabalhos com o ITBI.

## 4. A ORGANIZAÇÃO PÚBLICA

### 4.1 DESCRIÇÃO GERAL

#### 4.1.1 Localização da Área

O Município da Lapa, Estado do Paraná está localizado entre as latitudes de 25°32'38" e 25°03'29"S, e as longitudes de 49°31'04" e 50°13'26" w DE Greenwich. Possui uma altitude de 907 metros acima do nível do mar e a área total do município é de 2.614 km<sup>2</sup> (IBGE,2003).

Segundo o IBGE Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, o município da Lapa no censo de 2000 tinha uma população urbana de 24.070 habitantes (57,57%) residentes em 6.720 domicílios. A população total do município foi estimada para 2004 em 44.287, sendo que o número atual (2011) foi de 45.136 habitantes.

A Lapa está localizada a 64 Km de Curitiba e 160Km de Paranaguá, sendo a BR-476 que passa em meio à cidade(recentemente assumida por uma concessionária) o principal elo de ligação entre esse município e também é uma importante rota do MERCOSUL. <sup>2</sup>

#### 4.1.2 Formação Atual do Município

A Cidade da Lapa/PR originou-se de um pequeno povoado às margens da antiga estrada da mata, uma parte do histórico caminho que ligava Viamão (RS) a Sorocaba(SP). Um desses conhecidos pousos dos tropeiros recebeu a denominação de Capão Alto, no ano de 1731, quando a capitania de São Paulo resolveu criar um registro para cobrança de pedágio de gado que transitava à margem do Rio Iguaçu. A Lapa ficou conhecida como Registro, embora fosse Capão Alto o nome original. Passaram-se 239 anos e outras denominações até que se chegasse ao nome Lapa.

---

<sup>2</sup> <http://www.lapa.pr.gov.br/>

Recentemente, o Município da Lapa/PR sofreu redução de seu território na porção Leste para o Município de Contenda. Em 2002, o Município de Balsa Nova cedeu seu território situado a margem esquerda do Rio Iguaçu para o Município da Lapa, sendo esta sua configuração atual. A Lapa vem ganhando posição no mercado de turismo, atualmente uma das atividades com boas perspectivas de crescimento. Por isso, a proximidade de um mercado consumidor amplo como a Região Metropolitana de Curitiba é promissora. (Plano Diretor da Lapa/PR, 2003<sup>3</sup>).

A sede urbana da cidade de Lapa sempre foi importante e reconhecida como centro histórico e cultural do Estado. Com o tombamento, em junho de 1989, o Município apropria e valoriza essa condição. Também significativo é o turismo religioso, representado pela Gruta do Monge e, desde década de 90, o turismo rural vem ganhando espaço. Valorizando atividades ligadas ao campo, tais como cavalgadas, caminhadas, pesca e gastronomia típica, o turismo rural explora o contexto histórico e natural dos Campos Gerais. O crescimento deste tipo de turismo depende da articulação dos municípios localizados nesta região (Ibid).

#### 4.1.3 Aspectos Econômicos do Município

Muito foi aproveitado do ciclo da madeira e da erva-mate, mas com o declínio destas atividades restaram alguns produtores que ainda sobrevivem destas extrações. Atualmente o forte de arrecadação do Município é a atividade industrial e os impostos cobrados sobre as produções agrícolas, principalmente soja, milho, feijão, batata e fruticultura (Prefeitura de Lapa/PR, 2003)

A Pecuária também possui papel importante na economia lapeana. O núcleo leiteiro conhecido como Projeto de Assentamento, é um pólo de excelência na produção de leite. Toda a produção lapeana abastece Curitiba e Região Metropolitana (Ibid).

O Município da Lapa destaca-se como o maior produtor de cebola orgânica e de maior área de plantio de frutas de caroço do Paraná, com produção de pêssego, ameixa e nectarina (IPARDES, 2002).

---

<sup>3</sup> <http://www.camaralapa.pr.gov.br/leis/2003/1758.pdf>

Outro setor da economia é o turismo, a Lapa possui em seu centro histórico que abrange uma área de 14 bairros, 235 imóveis dos quais são as casas que guardam a arquitetura típica da classe social mais alta (Prefeitura da Lapa/PR, 2003).

#### 4.14. Receita Municipal

A Receita Orçamentária do Município da Lapa apresenta um aumento da arrecadação de aproximadamente quatro vezes em um período de seis anos (1994/2001), refletindo na receita *per capita* que aumentou 384% entre 1994 e 2001, de R\$104,80 para R\$403,18 respectivamente.

### 4.2 DIAGNÓSTICOS DA SITUAÇÃO-PROBLEMA

Com a Lei Municipal sob nº971 em 02 de dezembro de 1988 foi instituído o Imposto ITBI no Município da Lapa. A alíquota utilizada é de 2,5% (dois e meio por cento), conforme o art.5º da Lei Municipal. Para fins, de cálculo do ITBI, foi criada uma tabela de valores, no período entre de 1988 até 2008, onde os valores propostos e a alíquota fixada em lei foram aceitos pelos proprietários donos dos imóveis na hora da compra e venda de seus terrenos (urbano e rural).

No exercício de 2011 à administração pública implantou uma nova tabela de cálculos sobre o ITBI, pelo Decreto N.º16449 (Anexo 02), sem critério de valores, ou seja, não houve base em leis condizentes sobre essa situação, apenas a Lei Municipal N.971 (Anexo 01). Considerando os vários pedidos de reavaliação dos valores no Município, será usado como estudo de caso o processo sob o nº460/11 de 08 de fevereiro de 2011, com pedido de revisão do valor de ITBI, propondo ao Município que seja instituído uma comissão permanente para reavaliar a tabela de valores para efeito de cálculo do ITBI Municipal.

No processo, constatou-se que na data de 06 de dezembro de 2010 foi solicitado pelo requerente o excessivo valor cobrado do ITBI sobre uma área rural situado na localidade denominada de “Pinheiral” neste Município, cuja escritura pública de transmissão de propriedade encontrava-se em cartório para os devidos trâmites legais. O cálculo utilizado: 30 alqueires vezes 5.895,00 (cinco mil, oitocentos e noventa e cinco reais), somando-se uma área construída de uma casa antiga em madeira cuja construção possui mais de 20 anos,

perfazendo o ITBI num valor total de R\$7.074,00 (sete mil, setenta e quatro reais), sendo que a mesma não foi advertida da possibilidade alteração do valor.

No dia 28 de janeiro de 2011, dirigiu-se novamente à repartição municipal para a emissão da guia para o devido pagamento do ITBI, sobre a mesma área em questão, tendo sido comunicado na quinta feira de 03 de fevereiro de 2011 pelo Departamento de Cadastro e Tributação da Prefeitura Municipal, que a guia do tributo estava impressa para o pagamento, mas foi a grande surpresa o valor tinha alterado para R\$31.000,00 (trinta e um mil reais). Conforme exposto pela proprietária vendedora, este valor ultrapassou os limites de qualquer índice regulador de preços como inflação, poupança etc. <sup>4</sup> Por outro lado, entende-se que a requerente tem o direito, assegurado pelo Código Tributário Nacional, a declarar o valor que entender ser correto.

No caso, o valor de compra e venda do bem, tudo isso conforme leciona o artº. 147 do Código Tributário Nacional (CTN,1966).

**No Parágrafo 1º diz que a retificação da declaração por iniciativa do próprio declarante, quando vise a reduzir ou a excluir tributo, só é admissível mediante comprovação do erro em que se funde, e antes de notificado o lançamento e no parágrafo 2º Os erros contidos na declaração é apurável pelo seu exame será retificado de ofício pela autoridade administrativa a que competir a revisão daquela.**

Para a elaboração da tabela não foi formado uma equipe para avaliação imobiliária, portanto é importante que esta tabela seja revista com critérios da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, principalmente as NBRs 14653-1, 14653-2 e 14653-3, relativas à avaliação de imóveis urbanos e rurais, que não foram utilizadas e seguidas como base de lei, principalmente tal NBR salienta a importância de um engenheiro de avaliações para trabalhar justamente com essa questão, coisa que na Prefeitura de Lapa/PR não tem tal servidor público concursado, tendo somente 01 (um) engenheiro concursado responsável por todas as ações da prefeitura e ajudantes contratados, utilizando apenas a Lei Municipal N. 971 (Anexo 01).

---

<sup>4</sup> Dados obtidos junto ao Departamento de Cadastro e Tributação, relativo ao processo em tramite no Município da Lapa.

## **5. PROPOSTA**

Propor à Prefeitura de Lapa/PR a criação de um Conselho Municipal de Planejamento, com a participação de funcionários públicos municipais e representantes civis, com as funções: consultivo, propositivo, fiscalizatório e deliberativo, sendo uma de suas tarefas reavaliarem a tabela de ITBI no Município da Lapa/PR, levando em consideração as normas para imóveis urbanos e rurais determinadas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, com as NBRs devidas.

### *5.1 DESENVOLVIMENTO DA PROPOSTA*

A proposta está sendo desenvolvida de forma objetiva e técnica, mas para iniciar os trabalhos será necessário nomear uma comissão permanente com conhecimentos na área de tributos. O prefeito deverá autorizar a nomeação dos componentes da comissão.

Este Conselho Municipal de Planejamento deverá desenvolver um laudo de avaliação completo contendo no mínimo os seguintes itens: identificação do solicitante, finalidade do laudo, quando informado pelo solicitante, objetivo da avaliação, identificação e caracterização do imóvel, especificação da avaliação, indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme a lei e o Plano Diretor do Município da Lapa.

Quando solicitado pelo contratante, deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida, tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados os valores estimados aos imóveis; resultado da avaliação e sua data de referência; qualificação legal completa e assinatura dos profissionais responsáveis pela avaliação e o laudo de avaliação simplificado.

## 5.2 PLANO DE IMPLANTAÇÃO

Levar ao conhecimento do Gestor Municipal sobre a ação a ser desenvolvida no Departamento de Cadastro e Tributação, informando a necessidade da criação do Conselho Municipal de Planejamento e atuar entre demais ações, na reavaliação da tabela de ITBI, sugerindo a quantidade de funcionários públicos das devidas secretarias e representantes civis para compor a equipe.

De acordo com o Plano Diretor do Município de Lapa/PR:

**Art. 108.** Todos os Conselhos Municipais terão caráter consultivo, propositivo, fiscalizatório e deliberativo, dentro de suas atribuições, nos limites de sua competência.

**Art. 109.** A composição dos Conselhos deverá ser paritária entre representantes do governo e representantes da sociedade civil.

§ 1º. Os membros titulares e suplentes representantes da sociedade civil serão indicados em seus fóruns específicos.

§ 2º. Os regimentos internos deverão ser elaborados pelos respectivos Conselhos, sendo em seguida aprovados por Decreto Municipal.

§ 3º. Os membros titulares e suplentes do Poder Público serão indicados pelo Prefeito Municipal.

§ 4º. Fica proibida a remuneração de qualquer tipo aos componentes dos Conselhos acima indicados.

**Art. 110.** São atribuições gerais de todos os Conselhos Municipais:

I - intervir em todas as etapas do processo de planejamento do Município;

II - analisar e propor medidas de concretização de políticas setoriais;

III - participar da gestão dos fundos previstos em lei e garantir a aplicação de recursos conforme ações previstas no Plano Diretor;

IV - solicitar ao Poder Público a realização de audiências públicas, debates, conferências e consultas públicas, no âmbito de suas competências.

**Art. 111.** O Poder Público deverá prever em sua legislação orçamentária recursos para garantir condições administrativas e financeiras que permitam o efetivo funcionamento do Conselho Municipal de Planejamento como órgão de gestão democrática da cidade, inclusive para a realização das Audiências Públicas e de cursos periódicos de capacitação.

**Parágrafo Único.** Poderá o Conselho destinar parcela destes recursos para garantir os meios necessários para que todos os conselheiros tenham condições de exercer suas funções de forma isonômica e efetiva.

**Art. 112.** Os Conselhos municipais poderão semestralmente requisitar a presença do Prefeito Municipal e de seus Secretários para prestarem esclarecimentos sobre assuntos de interesses relevantes. (Plano Diretor do Município de Lapa/PR, 2004).

A equipe será nomeada através de decreto Municipal e publicada no Boletim Oficial do Município e então chamar os membros para composição do Conselho e começarem seus trabalhos.

### 5.2.1 Composição dos Membros do Conselho Municipal de Planejamento

O Conselho Municipal de Planejamento deverá ser composto por 19 representantes e seus respectivos suplentes:

#### **I – Representantes da Sociedade Civil:**

- 1 (um) representante e (1) suplente da Associação dos Engenheiros e Arquitetos e suplente;
- 2 (dois) representantes e (2) suplentes da Associação Comercial, Industrial e Agropecuária da Lapa;
- 4 (quatro) representantes das Associações de Moradores do Município e suplentes;
- 1 (um) representante e (1) suplente das Associações de Moradores Rurais;
- 1 (um) representante e (1) suplente de uma ONG Ambiental;
- 1 (um) representante e (1) suplente de ONG Cultural;
- 1 (um) representante e (1) suplente do Conselho de Idosos;
- 1 (um) representante e (1) suplente da Associação de Moradores de Mariental;
- 1 (um) representante e (1) suplente das entidades voltadas às pessoas portadoras de necessidades especiais;

#### **II – Representantes do Poder Público:**

- 1 (um) representante e (1) suplente da Secretaria de Viação, Obras e Urbanismo, sendo 1 engenheiro responsável para avaliações de imóveis (podendo ser um profissional contratado como consultor);
- 1 (um) representante e (1) suplente da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente;

- 1 (um) representante e (1) suplente da Secretaria da Saúde;
- 1 (um) representante e (1) suplente da Secretaria de Finanças e Planejamento;
- 1 (um) representante e (1) suplente da Secretaria da Administração;
- 1 (um) representante e (1) suplente da Secretaria de Educação, Cultura, Esporte e Lazer;
- 1 (um) representante e (1) suplente da Secretaria do Desenvolvimento Econômico e Turismo;
- 1 (um) representante e (1) suplente da Secretaria do Desenvolvimento Social;

**Parágrafo Único.** Fica designado que o Presidente do Conselho é o Secretário de Viação, Obras e Urbanismo.

São atribuições do Conselho Municipal de Planejamento:

**I** - propor diretrizes, instrumentos, normas e prioridades da política de desenvolvimento urbano local;

**II** - acompanhar e avaliar a implementação da política de desenvolvimento urbano, em especial as políticas de habitação, saneamento básico, transporte urbano e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos;

**III** - monitorar a implementação das normas e instrumentos contidos no Plano Diretor e demais legislações pertinentes ao desenvolvimento urbano, sugerindo, quando necessário, modificações em seus dispositivos;

**IV** - deliberar, em nível de recurso, sobre a implantação de parcelamentos do solo urbano e empreendimentos de impacto, geradores de interferência no tráfego e atividades potencialmente geradoras de incômodo à vizinhança;

**V** - emitir pareceres sobre Estudos de Impacto de Vizinhança;

**VI** – acompanhar, analisar e participar das alterações feitas nos cálculos dos Tributos IPTU e ITBI;

**VII** - deliberar sobre os casos omissos da Lei do Plano Diretor, bem como das Leis de Parcelamento, Lei de Zoneamento de Uso do Solo Urbano, Código de Obras, Código de Posturas;

**VIII** – acompanhar a tramitação de Projetos de Lei na Câmara Municipal de assuntos ligados à política urbana.

**Parágrafo Único.** Cabe ao Prefeito Municipal, a garantia do encaminhamento das medidas e obras de desenvolvimento, para avaliação do Conselho Municipal de Planejamento.

Este conselho deverá realizar reuniões periódicas para propor as alterações e analisar os desejos e anseios da população lapaana, pois com uma gestão participativa, a população lapaana poderá ajudar no progresso da cidade de forma mais ampla, dando mais apoio às suas necessidades e tirando o peso do gestor municipal quanto a assuntos que podem ser sensíveis, como uma empresa tentar se instalar num local e o gestor pesar os votos que perderá caso a mesma não se instale e com a participação desse conselho municipal ajudará e muito nisso, assim como enfatizando o problema apresentado neste trabalho: Aumento dos valores dos imóveis para o Tributo ITBI.

Quanto aos valores da tabela do ITBI, devem seguir de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1:

**7.3.1 Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as parte e explicitada no laudo.**

**7.3.2 A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.**

Ou seja, não pode ser colocado qualquer valor a um imóvel sem antes ter passado por uma avaliação do responsável, neste caso, o engenheiro de avaliação, que no momento não há nenhum engenheiro concursado para tal tarefa no Município de Lapa/PR. No entanto, houve uma licitação no ano de 2010 para a atualização dos valores cobrados no IPTU e ITBI, dessa forma, as empresas que entraram na licitação deveriam ter tal responsável técnico em seu quadro de funcionários, visto que era um dos requisitos da licitação.

### *5.3 RECURSOS*

Neste caso o Município da Lapa já tem estrutura própria para elaborar trabalhos relativos aos tributos municipais, tem funcionários próprios disponíveis na área específica como: engenharia, tributação, Administração e Finanças. Relativo às imobiliárias os componentes poderão participar de forma voluntária, não onerando ao Município.

Os recursos além dos que já citados, o Plano Diretor do Município de Lapa/PR indica outros, para corroborar na criação dos valores para ITBI:

**Art. 122. A Prefeitura do Município da Lapa deverá implantar um Sistema de Informações, que possibilite o monitoramento de dados sobre o Município.**

**Parágrafo Único. O Sistema de Informações estará vinculado à estrutura da Assessoria de Planejamento.**

**Art. 123. O Sistema de Informações deverá conter necessariamente:**

**I - delimitação precisa das zonas urbanas ou unidades territoriais de planejamento;**

**II - informações geo-ambientais;**

**III - cadastros que contenham a relação de equipamentos urbanos públicos, equipamentos sociais, cadastro imobiliário, áreas vazias, sistema viário, rede de transporte público, arruamento, infra-estrutura de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, estabelecimentos industriais, de comércio, de serviços, áreas verdes e configuração da área rural;**

**IV - legislação urbanística, em especial as Leis de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento do Solo Urbano e Código de Obras;**

**V - informações sócio-econômicas, em especial demografia, emprego e renda. (Plano Diretor do Município da Lapa/PR, 2004).**

Por que é necessário ter um sistema integrado como indicado no Plano Diretor? Porque sem isso, a prefeitura não obterá todos os dados necessários em tempo hábil para análise e alterações cadastrais de cada imóvel, desde uma construção ou ampliação, até mesmo quanto nas benfeitorias ocorridas na região do imóvel, como pavimentação, inclusão de áreas comerciais, sociais e de serviços que farão a diferença no valor final do imóvel.

#### **5.4 RESULTADOS ESPERADOS**

Em primeiro lugar a satisfação do contribuinte e a eficiência do Poder Público. Assim como o Município acelere o processo de definição das metas que possam ser mensuráveis e estabeleça indicadores que permitam uma visão clara e objetiva na realização da cobrança e na efetivação do cálculo dos processos de ITBI. O Município precisa contar com funcionários na área de tributos para realizar um acompanhamento dos processos,

controle geral com número de protocolo, data de entrada e de saída para evitar a morosidade na tramitação do processo dentro da repartição.

### *5.5 RISCOS OU PROBLEMAS ESPERADOS E MEDIDAS PREVENTIVO-CORRETIVAS*

Risco: Garantir membros da equipe competentes e atualizados com conhecimento específicos na área de avaliação imobiliária.

Medidas preventivas: Quando o funcionário não executa o trabalho com eficácia, porque não sabe fazer, ele deve aprender, e aqui há um caso onde pode ser necessário o treinamento. A administração poderá oferecer um treinamento básico, disponibilizando guias manuais, informações ou até proporcionar um curso básico de instruções de como proceder às avaliações. O Município também pode fazer um convênio ou um acordo com a Faculdade Educacional da Lapa - FAEL, que ajudará neste estudo, disponibilizando a biblioteca da faculdade, levando o conhecimento a equipe.

### *5.6 MANUAL DE PROCEDIMENTOS PARA EXECUÇÃO DO ITBI*

Para melhor executar os trabalhos na questão do ITBI no Departamento de Cadastro e Tributação, propõe-se um manual de procedimentos que descrevem detalhadamente os processos de trabalho, tanto do nível administrativo quanto operacional, com o propósito de reunir a partir das políticas e diretrizes traçadas, as rotinas de trabalho da organização, com o objetivo de facilitar a consulta por qualquer empregado na pesquisa sobre determinado assunto.

#### *5.6.1 Objetivo*

Orientar e disciplinar as operações que envolvam a modalidade de atendimento no Departamento de Cadastro e Tributação, com relação ao ITBI, desde o recebimento do cidadão que demande por informações ou serviços até sua efetiva liberação.

### 5.6.2 Atores Envolvidos

- Cidadão demandante do atendimento
- Operador do atendimento
- Chefe do Departamento

### 5.6.3 Diretrizes

I – Preparar sob o aspecto tributário as certidões de Imposto sobre transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e o documentos de arrecadação municipal;

II – Organizar e manter atualizado as tabelas de valores imobiliários dos imóveis urbano e rural;

III – Organizar e manter rigorosamente atualizado o cadastro fiscal do município;

IV – Providenciar os cálculos necessários á fixação dos valores e medidas que servirão de base para o lançamento do imposto (ITBI);

V - Centralizar todos os cadastros existentes sobre os contribuintes, de forma a facilitar as informações se fizerem necessárias;

VI – Sugerir medidas, julgadas necessárias para melhorar o sistema tributário do Município;

VII – examinar todos os casos de reclamações contra lançamentos efetuados promovendo o atendimento dos procedentes, e submetendo a consideração superior os casos que suscitem dúvidas;

VIII - Efetuar a baixa e controle dos pagamentos dos tributos e dos débitos municipais, a vista do comprovante respectivo;

IX – Executar outras tarefas correlatas determinadas pelo Diretor do Departamento de Cadastro e Tributação.

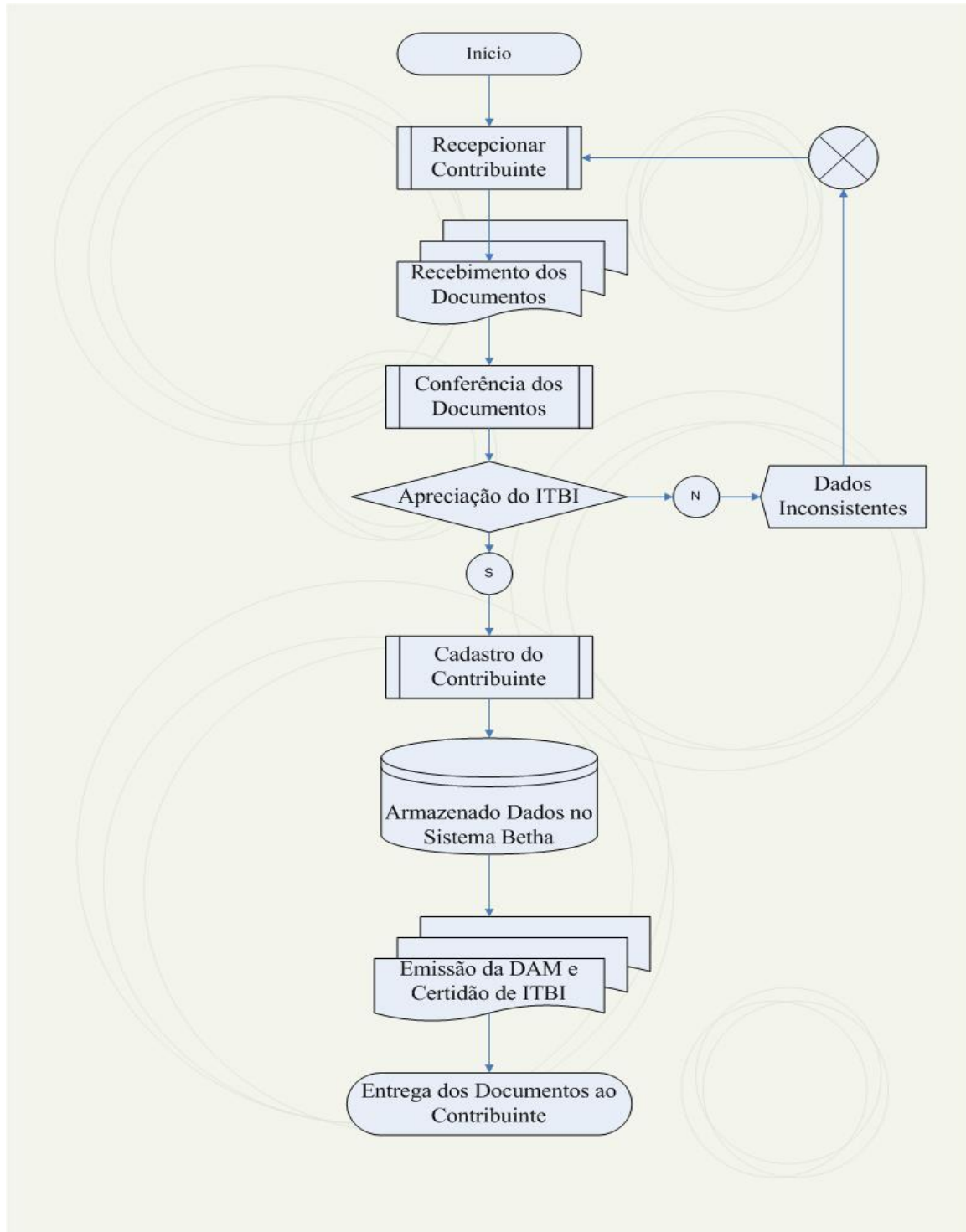
## 5.7 PROCEDIMENTOS

### 5.7.1 Operador de Atendimento

1. Recepciona o cidadão que demanda o atendimento;
2. Verificar toda a documentação exigida para emissão do Imposto, como Escritura Publica de compra e venda, Matrícula do imóvel, CPF e RG do comprador e vendedor do imóvel, comprovante de endereço. Na falta de algum dos itens solicita ao cidadão para que providencie e anexe à documentação;
3. Se a documentação esta completa solicita então que o cidadão retorne após 05 dias úteis para receber a documentação solicitada bem como a documentação deixada no ato do atendimento;
4. Concluído o atendimento, inicia-se do processo para emissão do imposto;
5. Efetua-se o cadastramento no Sistema do vendedor e comprador;
6. Pesquisa na tabela de valores de imóveis a localização do imóvel bem como seu valor venal;
7. Lançamento na guia de ITBI de todos os dados cadastrais, metragens, porcentagens e valores da venda;
8. Emissão da Dam para pagamento e da certidão do ITBI para registro junto ao Registro de Imóveis do Município;
9. Entrega de todo o processo para o cidadão e orienta-o para pagamento e registro da Escritura Pública do Imóvel.
10. No prazo estipulado para o pagamento verifica-se junto ao Sistema se o contribuinte efetuou o pagamento, se sim, providencia a baixa e arquivamento do processo. O não pagamento e atraso de mais de 90 dias, efetua-se o cancelamento do ITBI.
11. Elaborar relatórios mensais de valores arrecadados, para apreciação do Diretor do Departamento e Secretario da Fazenda.

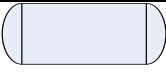



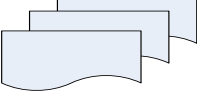


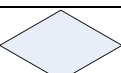




## 5.8 FLUXOGRAMA ITBI

### 5.8.1 Operador de Atendimento



Fonte: Por autor. Programa utilizado: Microsoft Vision Profissional 2003.

Legenda:

	Início
	Documento
	Procedimento
	Retornar
	Documento Múltiplo
	Informação ao Usuário
	Gravação/Armazenamento
	Decisão
	Mensagem ao Usuário
	Conector de Fluxo
	Término
	Arquivamento

## CONCLUSÃO

Tendo em vista a melhoria no serviço público municipal, buscou-se verificar com o tema do trabalho: Criação do Conselho Municipal de Planejamento para reavaliação da tabela do ITBI no Município de Lapa/PR, partindo-se da problemática as alterações dos valores do tributo ITBI, que foram além da inflação e à falta de padronização nos procedimentos internos e externos, o referido manual será de grande valia, tanto para o servidor quanto para o contribuinte.

Como objetivo geral, foi proposto um Conselho Municipal de Planejamento, enfatizando-se entre suas ações uma tabela adequada dos valores do tributo ITBI, no Departamento de Cadastro e Tributação, sendo que para isto, foi cumprido os objetivos específicos, pois este trabalho propôs-se estudar as leis municipais, estaduais e até federais condizentes sobre o tributo ITBI e verificou-se que a Prefeitura de Lapa/PR tem seguido de acordo, assim como sugeriu a possibilidade da criação de um Conselho Municipal de Planejamento proporcionando atuação na tabela do ITBI um índice adequado para os cálculos no momento da cobrança do tributo.

Para conhecimento da atual situação relativo ao Imposto, a metodologia utilizada foi um processo para análise da situação e dos reais problemas que ocorrem no município, sendo consultadas fontes documentais sobre o assunto ITBI. Os instrumentos utilizados para o levantamento de dados, bem como as demais informações colhidas no decorrer deste trabalho, mostraram-se adequados ao presente estudo, pois permitiu o conhecimento de cada etapa e atividade dos processos.

Nesse mesmo ponto também se referendou o aprimoramento do servidor público lotado no Departamento de Cadastro e Tributação que atua nas ações do ITBI com a proposta de um manual de procedimentos, o que vai ajudar no desempenho individual e a satisfação dos contribuintes.

E o que se conclui neste trabalho o quanto é importante para o município um Conselho Municipal de Planejamento para se controlar o crescimento urbano e principalmente controlar os valores cobrados pelos imóveis. Tal conselho tem sua fundamental importância tirar o poder da caneta do Executivo Municipal, ou amenizando-o, dando a oportunidade para os munícipes contribuir em prol do progresso da cidade, com a gestão participativa colabora muito mais no desenvolvimento municipal.

## REFERÊNCIAS

AMARO, Luciano. **Direito Tributário Brasileiro**. 10ª edição. Editora Saraiva, São Paulo, 2004

BALEEIRO, Aliomar. **Direito tributário brasileiro**. 10º ed. Rio de Janeiro: Florense, 1985, p.168-169

BRASIL. Ministério da Fazenda. **Manual de Direito Tributário Municipal**. Disponível em: <<http://www.biblioteca.fazenda.gov.br/>>. Acesso em: 20 de jul. 2011.

BRASIL. **Código Tributário Nacional**. Organização de Roque Antônio Carraza. Revista dos Tribunais, 3ªed. São Paulo, 2011.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília/DF: Senado Federal, 1988.

CONTI, José Maurício. Jus Navigandi. Artigo, ITBI.Teresina, ano 4, n.36, 1 nov. 1999. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=1401/>>. Acesso em: 11 de ago de 2011.

HARADA, k. **Direito financeiro e tributário**, 11º ed. São Paulo: Atlas, 2003, p.311,314.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2000: Características da População e dos Domicílios Resultados do Universo**. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.

IPARDES, Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social. **Indicadores e Mapas Temáticos para o Planejamento Urbano e Regional**. Curitiba, 2002.

LAPA, Prefeitura Municipal. **Plano Diretor do Município da Lapa**. 2003

LAPA, Prefeitura Municipal. **Dados do Município**. Disponível em: <<http://www.lapa.gov.br/>>. Acesso em: 24 de ago. 2011

MACHADO, Hugo Brito. **Curso de Direito Tributário**. São Paulo: Ed. Malheiros, 13ª Ed. 1996, p.291/292.

## ANEXO 01

### LEI Nº 971

Súmula: Dispõe sobre imposto de transmissão intervivos de bens imóveis e dá outras providências.

A Câmara Municipal da Lapa, Estado do Paraná, APROVOU e, eu Prefeito Municipal, no uso das atribuições legais que me são conferidas, SANCIONA. A seguinte LEI:

Art. 1º - O imposto sobre transmissão intervivos de bens móveis e de direitos a ele relativos tem como hipótese de incidência:

I – a transmissão intervivos, a qualquer título, por ato oneroso, de propriedade ou de domínio útil de bens móveis, por natureza ou acessão física, como definidos na Lei civil;

II – a transmissão intervivos, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III – a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II.

Art. 2º - O imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos referidos no artigo anterior:

I – quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito;

II – quando decorrente da incorporação, fusão, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

Parágrafo Único: O imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I, deste artigo, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

Art. 3º - O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

§ 1º - Considera-se caracteriza a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

§ 2º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 02 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior, levando em conta os 03 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º- Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição sobre o valor do bem ou direito nessa data.

§ 4º- O disposto neste artigo não se aplica a transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

Art. 4º- A base imponible é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Parágrafo Único – O valor venal será determinado mediante avaliação, observados os seguintes elementos:

- I. Preço corrente do mercado;
- II. Localização;
- III. Características do imóvel, tais como, área, topografia, edificação, e acessibilidade a equipamentos urbanos.

Art. 5º- A alíquota é de 2,5% (dois e meio por cento).

Art. 6º- Contribuinte é o adquirente dos bens ou direitos.

Art. 7º- Poderá ser atribuída a condição de responsável ao vendedor dos bens ou direitos.

Art. 8º- O imposto será pago antes da ocorrência do fato imponible, na forma e prazos estabelecidos em ato do Executivo.

Parágrafo Único – O pagamento fora dos prazos estipulados do ensejo à aplicação da multa de vinte por cento (20%) do imposto devido, mais juros e correção monetária.

Art. 9º - Aplicam-se ao imposto de transmissão intervivos, no que couberem, as disposições do Código Tributário Municipal.

Art. 10 – Esta Lei será regulamentada pelo Poder Executivo.

Art. 11 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal da Lapa, em 02 de dezembro de 1988.

WILSON MOREIRA MONTENEGRO  
PREFEITO MUNICIPAL

## ANEXO 02

### DECRETO Nº16449, DE 28.12.2010.

O Prefeito Municipal de Lapa, Estado do Paraná, no uso das atribuições que lhe são conferidas, de conformidade com o que dispõe a Lei nº 971, de 02.12.88 e o que dispõe a Lei nº 1313, de 27.12.95,

#### D E C R E T A:

Art. 1º - Fica aprovada a Tabela de Valores Mínimos para efeito de recolhimento do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis - ITBI, com vigência a partir de 01.01.2011, parte integrante deste Decreto.

Art. 2º - Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente as do Decreto nº 15.328, de 29.12.2010.

Edifício da Prefeitura do Município de Lapa, em 28 de Dezembro de 2010.

PAULO CÉSAR FIATES FURIATI  
Prefeito Municipal

### ANEXO 03

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº16449, DE 28.12.2010.

TABELA DOS VALORES MÍNIMOS PARA EFEITO DE RECOLHIMENTO DO ITBI POR ALQUEIRE, CONFORME DISCRIMINAÇÃO ABAIXO:

ÁREA RURAL – INTERIOR, CONFRONTANTE COM TRECHO DA BR

LOCALIDADES	VALOR
Rodovia do Xisto - Sanatório – Clac	R\$120.000,00
Rodovia do Xisto - Clac até a Divisa de Antônio Olinto	R\$ 80.000,00
Rodovia do Xisto - Sanatório até a Entrada do Feixo	R\$120.000,00
Rodovia do Xisto – Feixo até Contenda	R\$ 60.000,00
PR 427 – Lapa – Bacia Leiteira	R\$ 80.000,00
PR 427 – Bacia Leiteira – Porto Amazonas	R\$ 60.000,00
PR 427 - Lapa - Campo do Tenente	R\$ 60.000,00
Alto da Lapa – Monge	R\$ 40.000,00
Boa Vista	R\$ 40.000,00
Bonsucesso	R\$ 40.000,00
Boqueirão	R\$ 40.000,00
Campo ou Casa de Telha	R\$ 40.000,00
Capoeirinha	R\$ 40.000,00
Capão Bonito	R\$ 40.000,00
Capão do Cipó	R\$ 40.000,00
Caracol	R\$ 40.000,00
Colônia dos Russos – Jophanesdorff	R\$ 40.000,00
Colônia Mariental	R\$ 40.000,00
Colônia Municipal	R\$ 40.000,00
Colônia São Carlos	R\$ 40.000,00
Colônia São João	R\$ 40.000,00
Colônia Virmond	R\$ 40.000,00

OBS:Parte da tabela de valores cobrada pelo Município.

## ANEXO 4

TABELA DOS VALORES MÍNIMOS PARA EFEITO DE RECOLHIMENTO DO ITBI POR ALQUEIRE, CONFORME DISCRIMINAÇÃO ABAIXO:

ÁREA RURAL – INTERIOR, CONFRONTANTE COM TRECHO DA BR

LOCALIDADES	VALOR
Rodovia do Xisto - Sanatório – Clac	R\$ 68.125,00
Rodovia do Xisto - Clac até a Divisa de Antônio Olinto	R\$ 34.375,00
Rodovia do Xisto - Sanatório até a Entrada do Feixo	R\$ 57.500,00
Rodovia do Xisto – Feixo até Contenda	R\$ 30.625,00
PR 427 – Lapa – Bacia Leiteira	R\$ 46.250,00
PR 427 – Bacia Leiteira – Porto Amazonas	R\$ 32.500,00
PR 427 - Lapa - Campo do Tenente	R\$ 33.125,00
Alto da Lapa – Monge	R\$ 18.937,50
Boa Vista	R\$ 19.687,50
Bonsucesso	R\$ 21.437,50
Boqueirão	R\$ 22.687,50
Campo ou Casa de Telha	R\$ 21.437,50
Capoeirinha	R\$ 20.187,50
Capão Bonito	R\$ 20.187,50
Capão do Cipó	R\$ 18.937,50
Caracol	R\$ 18.937,50
Colônia dos Russos – Jophanesdorff	R\$ 21.437,50
Colônia Mariental	R\$ 22.687,50
Colônia Municipal	R\$ 21.437,50
Colônia São Carlos	R\$ 21.437,50
Colônia São João	R\$ 21.437,50
Colônia Virmond	R\$ 20.625,00