



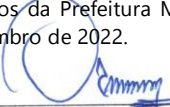
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO

GABINETE DO PREFEITO

CNPJ: 34.887.950/0001-00

DECRETO Nº 479, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2022.

CERTIFICO que em cumprimento ao disposto no art. 20 da Lei Orgânica Municipal, este DECRETO foi PUBLICADO no quadro de avisos da Prefeitura Municipal de Brasil Novo em 29 de dezembro de 2022.


Osmar Passos David
Chefe de Gabinete-PMBN
Decreto PMBN nº 002/2021

Regulamenta os critérios de arbitramento da base de cálculo do imposto sobre transmissão *inter vivos* – ITBI de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos, para o exercício financeiro 2023, e estabelece procedimentos administrativos relativos ao lançamento do referido tributo.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BRASIL NOVO-PA, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, conforme o disposto na Lei Orgânica Municipal;

CONSIDERANDO o disposto no Código Tributário Municipal, Lei Municipal nº 091, de 28 de dezembro de 2006, que dispõe sobre o sistema tributário municipal, nas transmissões em geral, a base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis *Inter vivos* (ITBI);

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar os critérios de arbitramento da base de cálculo do imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos ao ITBI, conforme dispõe o art. 148 da Lei Nacional n.º 5.172/1966 – Código Tributário Nacional;

CONSIDERANDO que a base de cálculo do ITBI é o valor patrimonial do bem no ato de transmissão, na forma do art. 35 do Código Tributário Nacional, combinado com os artigos 39 e 40 da Lei Municipal 091/2006 Código Tributário Municipal;

DECRETA:

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

Art. 2º. Considera-se valor venal do imóvel aquele que o bem alcançaria caso fosse colocado à venda em condições normais de mercado, e conforme a tabela de composição de valores de imóveis urbanos e rurais, constantes nos **ANEXOS I, II e III** deste decreto.

Art. 3º. O procedimento para determinação da base de cálculo do ITBI, emissão da guia de arrecadação, baixa e expedição da certidão negativa de tributos municipais, terá início com a apresentação, junto ao setor competente dos seguintes documentos, conforme o caso:

I - Declaração para Lançamento de ITBI, conforme modelo padrão da Secretaria Municipal de Administração e Finanças, devidamente preenchida em 02 (duas) vias originais de igual teor não podendo ser carbonadas ou fotocopiadas, sem rasuras, legível, sendo todos os campos de preenchimento obrigatório;

II - Cópia autenticada da Certidão do Registro do Imóvel, expedida há menos de noventa (90) dias, ou Título definitivo de propriedade, expedido pelo poder público competente, quando se tratar de primeiro registro em Cartório;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO

GABINETE DO PREFEITO

CNPJ: 34.887.950/0001-00

III - Cópia autenticada do contrato de compra e venda ou outro documento que, a juízo da autoridade fiscal, possa substituí-lo, ambos contendo a firma reconhecida do vendedor, na data da transação;

IV - Na hipótese de imóvel urbano, documento comprobatório da inscrição junto ao cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal;

V - Na hipótese de imóvel rural, documento comprobatório da inscrição do imóvel junto à Receita Federal (NIRF) e da declaração para fins do recolhimento do ITR junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA);

VI - Cópia do(s) documento(s) de identificação e do CPF do(s) adquirente(s) e de seu representante legal, se for o caso;

VII - A critério da autoridade administrativa, para a abertura ou finalização do processo administrativo de ITBI, além da documentação prevista nos incisos anteriores poderá ser exigida documentação complementar.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Administração e Finanças poderá disponibilizar ferramenta para apresentação da declaração de forma eletrônica.

Art. 4º. A Declaração para Lançamento de ITBI deverá ser assinada pelo adquirente, transmitente ou outro responsável solidário pelo imposto, permitindo-se que esses sejam representados por procurador devidamente habilitado, observando-se o seguinte:

I - na procuração deverá constar a finalidade específica para a qual foi outorgada;

II - quando o adquirente for pessoa física, a procuração será por instrumento público;

III - quando o adquirente for pessoa jurídica, a procuração deverá conter a firma do outorgante reconhecida em cartório.

Art. 5º. A autoridade administrativa competente deverá arbitrar, conforme determina o art. 148 da Lei Federal n.º 5.172/1966 (Código Tributário Nacional), o valor da base de cálculo do imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos, mediante processo regular, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações, esclarecimentos prestados, como também os documentos exibidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvado os caso de impugnação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

Art. 6º. A autoridade administrativa responsável pelo arbitramento poderá se utilizar de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica ou Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, apresentado pelo contribuinte ou, na falta deste, obter informações sobre o valor real dos imóveis com base nos elementos aferidos em coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário, inclusive através dos *sites* (sítios eletrônicos) de empresas imobiliárias e de corretores de imóveis, bem como, de quaisquer outros órgãos competentes, a fim de reunir elementos necessários à elaboração da base de cálculo do imposto sobre transmissão *inter vivos* de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO

GABINETE DO PREFEITO

CNPJ: 34.887.950/0001-00

§ 1º Quando se tratar de **imóvel urbano**, o valor será determinado pela administração tributária, através da coleta de dados *in loco* ou através das informações constantes do cadastro imobiliário, utilizando o valor por **metro quadrado (m²)**, com e/ou sem edificação de acordo a localização, utilizando o Custo Unitário Básico-CUB do Sindicato da Indústria da Construção do Estado do Pará-SINDUSCON-PA, visando a definição do valor venal, o qual será confrontado com o valor declarado pelo sujeito passivo, prevalecendo, em qualquer caso, o valor maior.

§ 2º Quando se tratar de **imóvel rural**, o valor será determinado pela administração tributária, utilizando o valor por **hectare e a distância da sede municipal**, através dos seguintes dados:

- a) Informações constantes no cadastro do INCRA, DITR, registro imobiliário, etc.;
- b) Valores advindos de transações de bens de mesma natureza ocorridas no mercado imobiliário de Brasil Novo;
- c) Características do imóvel, localização, plantações, benfeitores e instalações nele existentes, das ofertas à venda no mercado imobiliário, da equiparação com valores de áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes;
- d) Os valores na planta genérica de valores do Município, e em último caso, vistoria *in loco*.

§ 3º O conjunto de informações das alíneas “a” à “d” do §2º serão consideradas na determinação do valor venal do imóvel, o qual, será confrontado com o valor declarado pelo sujeito passivo, prevalecendo em qualquer caso, o valor maior.

§ 4º Na hipótese de divergência entre os dados apurados pela administração tributária e os dados contidos na Declaração para Lançamento de ITBI, os dados apurados pela administração tributária prevalecerão e deverão constar da Declaração para Lançamento de ITBI.

Art. 7º. A autoridade que proceder ao arbitramento da base de cálculo lavrará termo próprio, valendo-se de elementos suficientes para determinar o valor real do bem ou direito, o qual deverá conter:

- I – a identificação do sujeito passivo;
- II – a motivação do arbitramento;
- III – a descrição do imóvel objeto da transmissão ou cessão;
- IV – o valor da base de cálculo arbitrada;
- V – a identificação e assinatura da autoridade que procedeu ao arbitramento;
- VI – Memorial do Cálculo dos parâmetros utilizados para definição da base de cálculo do ITBI conforme o art. 2º deste Decreto; e
- VII – a ciência do notificado.

Art. 8º. O contribuinte que não concordar com o arbitramento da base de cálculo poderá apresentar impugnação fundamentada, com a apresentação de todos os meios de provas legais cabíveis, demonstrando ainda a veracidade e boa-fé do valor declarado como valor de mercado, na forma e prazo previstos na Lei Municipal n.º 091/2006-Código Tributário Municipal, bem como a apresentação de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica-LTAM ou Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica-PTAM emitidos por avaliador inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários-CNAI.

Parágrafo único. O Laudo ou Parecer de Avaliação terá validade de 90 (noventa) dias.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO

GABINETE DO PREFEITO

CNPJ: 34.887.950/0001-00

Art. 9º. Sobre a transferência de propriedade dos imóveis oriunda de loteamentos urbanos, públicos ou privados, bem como de legitimação de posse ou usucapião, o ITBI será calculado sobre o metro quadrado da parcela transferida, excluindo-se as edificações e benfeitorias feitas pelo adquirente ou posseiro.

Art. 10. Sobre a transferência de propriedade dos imóveis rurais oriunda de projetos de assentamento e regularização fundiária, bem como legitimação de posse ou usucapião, o ITBI será calculado sobre o hectare da terra nua e sua cobertura vegetal pré-existente, excluindo-se as edificações e benfeitorias feitas pelo adquirente ou posseiro.

Art. 11. Concomitante com a avaliação, a Administração Municipal apurará a existência de débitos, tributários ou não, relativos ao imóvel objeto da transação, em favor da Fazenda Pública do Município.

§ 1º Os débitos apurados serão atualizados e a liberação da Certidão Negativa de Débitos ficará condicionada ao pagamento integral dos débitos existentes, ressalvado o disposto no § 2º, do art. 14 deste Decreto.

§ 2º A Certidão Negativa integra a Declaração de Informação de ITBI e terá validade de noventa (90) dias contados da data de sua expedição, salvo os casos em que os créditos estejam com a exigibilidade suspensa por determinação judicial, desde que devidamente acompanhada do selo ou código de verificação de autenticidade.

Art. 12. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Brasil Novo-PA, em 29 de dezembro de 2022.

WEDER MAKES CARNEIRO
PREFEITO MUNICIPAL



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO

GABINETE DO PREFEITO

CNPJ: 34.887.950/0001-00

ANEXO I - DECRETO Nº 479 DE 29/12/2022

IMÓVEIS URBANOS

TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

(Tabela formulada pelo Sindicato da Indústria da Construção do estado do Pará -SINDUSCON-PA, nos termos da NBR 12.721:2006 – CUB 2006)MÊS-REFERÊNCIA: DEZEMBRO/2022)

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de DEZEMBRO/2022.

Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006.

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAL

PADRÃO BAIXO	VALOR (R\$)	PADRÃO NORMAL	VALOR (R\$)	PADRÃO ALTO	VALOR (R\$)
R-1	1.847,99	R-1	2.264,33	R-1	2.906,16
PP-4	1.779,80	PP-4	2.151,10	R-8	2.360,75
R-8	1.693,20	R-8	1.917,66	R-16	2.475,82
PIS	1.273,54	R-16	1.859,14		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	VALOR (R\$)	PADRÃO ALTO	VALOR (R\$)
CAL-8	2.192,31	CAL-8	2.308,84
CSL-8	1.900,94	CSL-8	2.015,61
CSL-16	2.544,25	CSL-16	2.701,50

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL	VALOR (R\$)	PADRÃO RESIDENCIA POPULAR	VALOR (R\$)
GI	1.074,89	RP1Q	1.912,86



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO

GABINETE DO PREFEITO

CNPJ: 34.887.950/0001-00

ANEXO II - DECRETO Nº 479 DE 29/12/2022

BASE DE CÁLCULO DE TERRENOS URBANOS PARA LANÇAMENTO ARBITRADO

1 – ÁREA DO CENTRO			
LOCALIZAÇÃO	R\$ / m ²	VALOR POR EXTENSO	OBSERVAÇÕES
1	560,00	Quinhentos e sessenta reais	Terrenos de frente para a BR 230
2	420,00	Quatrocentos e vinte reais	Sem Observações
3	280,00	Duzentos e oitenta reais	Sem Observações
4	200,00	Duzentos reais	Sem Observações

2 – ÁREA DA CIDADE NOVA			
LOCALIZAÇÃO	R\$ / m ²	VALOR POR EXTENSO	OBSERVAÇÕES
1	490,00	Quatrocentos e noventa reais	Terrenos de frente para a BR 230
2	280,00	Duzentos e oitenta reais	Sem Observações
3	250,00	Duzentos e cinquenta reais	Sem Observações
4	210,00	Duzentos e dez reais	Sem Observações
5	180,00	Cento e oitenta reais	Sem Observações

3 – ÁREA DO JARDIM VALADARES			
LOCALIZAÇÃO	R\$/m ²	VALOR POR EXTENSO	OBSERVAÇÕES
1	490,00	Quatrocentos e noventa reais	Terrenos de Frente para a BR 230
2	280,00	Duzentos e oitenta reais	Sem Observações
3	250,00	Duzentos e cinquenta reais	Sem Observações
4	210,00	Duzentos e dez reais	Sem Observações
5	180,00	Cento e oitenta reais	Sem Observações
6	125,00	Cento e vinte e cinco reais	Sem Observações

4 – ÁREA DO VITÓRIA RÉGIA			
LOCALIZAÇÃO	R\$/m ²	VALOR POR EXTENSO	OBSERVAÇÕES
6	125,00	Cento e vinte e cinco reais	Sem Observações

5 – ÁREA DO DANIEL DE FREITAS				
LOCALIZAÇÃO	R\$ / M ²	VALOR POR EXTENSO	QUADRAS	OBSERVAÇÃO
1	390,00	Trezentos e noventa reais	01; 11; 21; 22; 46 e 49	Terrenos de Frente p/ BR 230
2	280,00	Duzentos e oitenta reais	2 a 5; 10 a 15; 21 a 25; 41 a 49	Sem Observações
3	210,00	Duzentos e dez reais		Sem Observações
4	125,00	Cento e vinte e cinco reais		Sem Observações

6 –ÁREA DO FIDELIS LORENZONI e NOVA ESPERANÇA			
LOCALIZAÇÃO	R\$ / m ²	VALOR POR EXTENSO	OBSERVAÇÕES
-	200,00	Duzentos reais	Sem Observações

7 – ÁREA DA CIDADE ALTA, TERRAS BELAS e ADJACÊNCIAS				
LOCALIZAÇÃO	R\$ / M ²	VALOR POR EXTENSO	QUADRAS	OBSERVAÇÕES
-	80,00	Oitenta reais	-	Sem Observações

8 – ÁREA DO VISTA VERDE e ADJACÊNCIAS				
LOCALIZAÇÃO	R\$ / M ²	VALOR POR EXTENSO	QUADRAS	OBSERVAÇÕES
-	70,00	Setenta reais	-	Sem Observações



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO

GABINETE DO PREFEITO

CNPJ: 34.887.950/0001-00

ANEXO III - DECRETO Nº 479 DE 29/12/2022

TABELA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS, POR TIPIFICAÇÃO DE COBERTURA VEGETAL

Imóvel(is) situado(s) num raio de um(1) a trinta (30) km da sede do município			
ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
Área agrícola	hectare	150 UFM	200 UFM
Campo nativo	hectare	80 UFM	130 UFM
Capoeira/juquira	hectare	80 UFM	130 UFM
Mata virgem/floresta nativa	hectare	90 UFM	150 UFM
Pastagem plantada	hectare	130 UFM	240 UFM
Cacau	hectare	170 UFM	260 UFM
Banana	hectare	90 UFM	150 UFM
Café	hectare	100 UFM	200 UFM
Pimenta-do-reino	hectare	80 UFM	180 UFM
Outras atividades agrícolas	hectare	60 UFM	200 UFM

Imóvel(is) situado(s) num raio de trinta e um(31) a sessenta (60) km da sede do município			
ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
Área agrícola	hectare	120 UFM	180 UFM
Campo nativo	hectare	56 UFM	104 UFM
Capoeira/juquira	hectare	58 UFM	108 UFM
Mata virgem/floresta nativa	hectare	79 UFM	138 UFM
Pastagem plantada	hectare	98 UFM	190 UFM
Cacau	hectare	150 UFM	230 UFM
Banana	hectare	68 UFM	126 UFM
Café	hectare	80 UFM	180 UFM
Pimenta-do-reino	hectare	60 UFM	170 UFM
Outras atividades agrícolas	hectare	60 UFM	180 UFM

Imóvel(is) situado(s) num raio de sessenta e um(61) ou mais km da sede do município			
ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
Área agrícola	hectare	100 UFM	170 UFM
Campo nativo	hectare	50 UFM	90 UFM
Capoeira/juquira	hectare	47 UFM	96 UFM
Mata virgem/floresta nativa	hectare	70 UFM	127 UFM
Pastagem plantada	hectare	90 UFM	180 UFM
Cacau	hectare	140 UFM	220 UFM
Banana	hectare	58 UFM	116 UFM
Café	hectare	70 UFM	180 UFM
Pimenta-do-reino	hectare	56 UFM	160 UFM
Outras atividades agrícolas	hectare	50 UFM	170 UFM