



DECRETO Nº 328/2025

Súmula: Dispõe sobre o processo administrativo de contestação do valor venal de mercado atribuído ao imóvel, para fins de lançamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, e dá outras providências.

ICP
Brasil

O Prefeito do Município de Catanduvas, Estado do Paraná, no uso das atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica Municipal e com fundamento no art. 38 do Código Tributário Nacional

DECRETA

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Este Decreto regulamenta o processo administrativo de contestação do valor de mercado do imóvel atribuído pela Administração Tributária para fins de lançamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

Art. 2º. O processo administrativo será instaurado a pedido do contribuinte, após a ciência do valor apurado pelo Município e antes da quitação do imposto.

CAPÍTULO II – DA FORMALIZAÇÃO DO PEDIDO

Art. 3º. O pedido de contestação deverá ser apresentado por escrito ao Departamento de Tributação Municipal, contendo:

- I – Identificação do contribuinte, com número do CPF/CNPJ e endereço;
- II – Número do protocolo do processo de ITBI;
- III – Justificativa técnica e legal para a discordância;
- IV – Documentos que comprovem o valor defendido, tais como:
 - a) Contratos, escrituras ou propostas firmadas;
 - b) Laudos de avaliação elaborados por profissional habilitado;
 - c) Fotos, matrículas, certidões, plantas, croquis;



CATANDUVAS

GOVERNO MUNICIPAL

Assinado de forma digital por
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS
76208842000103
Data: 13.11.2025 09:29:06 -03

ICP
Brasil

d) Pesquisa de mercado ou anúncios de imóveis similares.
Parágrafo Primeiro. O prazo para apresentação da impugnação será de até 15 (quinze) dias úteis, contados da ciência do valor atribuído pelo Município.

Parágrafo Segundo. O não atendimento dos requisitos #05caput ensejará o indeferimento liminar do pedido, com possibilidade de complementação documental no prazo de 5 (cinco) dias.

CAPÍTULO III – DA ANÁLISE E JULGAMENTO

Art. 4º. Recebido o pedido, a Administração Tributária instruirá o processo com:

- I – O laudo de avaliação elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária;
- II – Parecer técnico comparativo entre o valor atribuído e o valor impugnado.

Art. 5º. A autoridade julgadora será o Chefe do Departamento de Tributação Municipal ou servidor designado com competência para tal.

Parágrafo único. O julgamento deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, prorrogável por igual período em caso de diligências.

Art. 6º. O contribuinte será notificado da decisão fundamentada, que poderá:

- I – Manter integralmente o valor apurado pelo Município;
- II – Reformular o valor, acolhendo parcialmente a impugnação;
- III – Acolher integralmente a impugnação, acatando o valor proposto.

Parágrafo único. Da decisão caberá recurso administrativo no prazo de 10 (dez) dias úteis, dirigido à Secretaria Municipal de Finanças, que decidirá em última instância administrativa.

CAPÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 7º. A apresentação do pedido de contestação não suspende automaticamente a exigibilidade do crédito tributário, salvo se garantido por depósito em juízo ou outro instrumento legalmente previsto.



CATANDUVAS

GOVERNO MUNICIPAL

Assinado de forma digital por
MUNICIPIO DE CATANDUVAS
76208842000103
Data: 13.11.2025
09:29:06 -03

Art. 8º. Aplicam-se subsidiariamente ao presente processo as disposições do Código Tributário Municipal, no que couber.

Art. 9º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.



Gabinete do Prefeito, Catanduvas/PR, em 11 de novembro de 2025.

ADEMAR LUIZ BURCKHARDT
PREFEITO



CATANDUVAS

GOVERNO MUNICIPAL

Assinado de forma digital por
MUNICIPIO DE CATANDUVAS
76208842000103
Data: 13.11.2025
09:29:06 -03

ANEXO I – DECRETO Nº 328/2025 MODELO DE FORMULÁRIO DE IMPUGNAÇÃO DO ITBI

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO

Formulário de Impugnação Administrativa do Valor Atribuído para Fins de ITBI



DADOS DO CONTRIBUINTE:

Nome/Razão Social: _____

CPF/CNPJ: _____

Endereço: _____

Telefone/E-mail: _____

DADOS DA TRANSMISSÃO:

Número do Protocolo do ITBI: _____

Endereço do Imóvel: _____

Tipo do Imóvel: ☐ Urbano ☐ Rural

Valor Declarado pelo Contribuinte: R\$ _____

Valor Atribuído pela Prefeitura: R\$ _____

MOTIVO DA IMPUGNAÇÃO (resumo):

☐ Discordância quanto ao valor atribuído pela Comissão de Avaliação

☐ Divergência nos dados cadastrais do imóvel

☐ Apresentação de avaliação independente

☐ Outros: _____

JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO:

(Descrever de forma clara os motivos pelos quais o valor atribuído é contestado)

DOCUMENTOS ANEXADOS:

☐ Cópia da Matrícula atualizada do Imóvel

☐ Laudo de Avaliação Independente

☐ Comprovação de propostas comerciais, contratos ou escritura

☐ Fotos do imóvel

☐ Outros: _____

DECLARAÇÃO

Declaro, sob as penas da lei, que as informações aqui prestadas são verdadeiras e que tenho ciência de que a apresentação deste pedido não suspende a exigibilidade do ITBI.

Catanduvas/PR, ____ de _____ de 202__.

**Assinatura do Contribuinte ou Representante Legal
(Anexar procuração, se aplicável)**



CATANDUVAS

GOVERNO MUNICIPAL

Assinado de forma digital por
MUNICIPIO DE CATANDUVAS
76208842000103
Data:13.11.2025
09:29:06 -03

ANEXO II - DECRETO Nº 328/2025 MODELO DE DECISÃO ADMINISTRATIVA FUNDAMENTADA

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

DECISÃO ADMINISTRATIVA/PROCESSO DE CONTESTAÇÃO DE ITBI



Processo nº: _____
Contribuinte: _____
Imóvel: _____
Data do Protocolo: ____/____/202__

I - RELATÓRIO

Trata-se de pedido de impugnação formulado pelo contribuinte acima identificado, em face do valor de mercado atribuído ao imóvel objeto de transmissão onerosa, situado no endereço citado, para fins de lançamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

O contribuinte declarou o valor de R\$ _____, enquanto a Administração apurou o valor de R\$ _____, com base em laudo elaborado pela Comissão de Avaliação Imobiliária. O pedido foi instruído com os seguintes documentos: _____.

II - FUNDAMENTAÇÃO

Nos termos do art. 38 do Código Tributário Nacional, a base de cálculo do ITBI é o valor venal de mercado do bem transmitido, e não o valor declarado ou o valor venal do IPTU.

O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 796.376/SC (Tema 1.113 de repercussão geral), firmou a tese de que a Administração pode fixar a base de cálculo com base no valor de mercado, sendo vedada a vinculação automática ao valor declarado pelo contribuinte.

No caso em tela, a análise técnica do imóvel demonstra que o valor atribuído se encontra dentro da média praticada para imóveis com as mesmas características na localidade. O laudo de avaliação é devidamente fundamentado e utiliza parâmetros objetivos, inclusive com comparativos de mercado.

[Se o pedido for indeferido:]

Diante disso, mantenho o valor atribuído pela Administração, rejeitando a impugnação por ausência de elementos técnicos que justifiquem alteração.

[Se o pedido for parcialmente ou totalmente acolhido:]

Considerando os elementos apresentados pelo contribuinte, em especial o laudo técnico independente que demonstrou incongruências na avaliação municipal, acolho a impugnação e fixo o valor do imóvel em R\$ _____.

III - DISPOSITIVO

Ante o exposto, decido:

- ☐ Indeferir a impugnação, mantendo o valor de R\$ _____.
- ☐ Acolher parcialmente a impugnação, fixando o valor em R\$ _____.
- ☐ Acolher integralmente a impugnação, fixando o valor em R\$ _____.

Notifique-se o contribuinte, nos termos da legislação vigente, dando-se ciência do direito de interpor recurso no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Catanduvas/PR, ____ de _____ de 202__.

Responsável pela Decisão Administrativa
Departamento de Tributação Municipal



CATANDUVAS

GOVERNO MUNICIPAL

Assinado de forma digital por
MUNICIPIO DE CATANDUVAS
76208842000103
Data:13.11.2025
09:29:06 -03



ANEXO III – DECRETO Nº 328/2025 FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA E JURISPRUDENCIA

1. Fundamento Legal – Base de Cálculo do ITBI

- Art. 38 do Código Tributário Nacional:

“A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.”

2. Jurisprudência do Supremo Tribunal Federal (STF)

- RE 796.376/SC – Tema 1.113 da Repercussão Geral:

“O valor da base de cálculo do ITBI não está vinculado ao valor da negociação declarado pelas partes, tampouco ao valor venal utilizado para fins de IPTU. O Município pode realizar avaliação própria para apuração do valor de mercado.”

(Rel. Min. Luiz Fux, julgado em 05/08/2020)

3. Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR)

- TJPR – Apelação Cível nº 0008026-72.2020.8.16.0030

“O contribuinte tem direito à ampla defesa e ao contraditório no procedimento de avaliação de imóveis para fins de ITBI, cabendo ao Município comprovar o valor de mercado de forma objetiva.”

4. Doutrina

- Ricardo Alexandre, Direito Tributário Esquematizado (2023):

“A base de cálculo do ITBI é o valor de mercado do bem, e não há vinculação legal ao valor da escritura ou ao valor venal do IPTU. É legítima a atuação do Fisco na atribuição do valor, desde que assegurado ao contribuinte o contraditório técnico.”