



MUNICÍPIO DE NOVA FÁTIMA - PR

Rua Dr.º Aloysio de Barros Tostes, 420 – centro
CNPJ nº 75.828.418/0001-90
CEP 86310-000 – Nova Fátima (PR) (043) 3552 1122

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 019/2025

SÚMULA: Regulamenta o procedimento administrativo de avaliação da base de cálculo do ITBI, o processo de contestação do valor declarado, a exigência da DES-IF por instituições financeiras e o processo de lançamento do ISS relativo a obras de construção civil no Município de Nova Fátima – PR.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE NOVA FÁTIMA, ESTADO DO PARANÁ, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, e

Considerando os arts. 33, 35, 38, 148 e 149 do Código Tributário Nacional;

Considerando o disposto no Código Tributário do Município de Nova Fátima, especialmente no art. 274, que autoriza o arbitramento da base de cálculo quando o valor não for conhecido exatamente;

Considerando a necessidade de uniformizar os procedimentos de avaliação do valor de mercado para fins de ITBI, o controle do ISS sobre obras e o recebimento da DES-IF;

RESOLVE:

CAPÍTULO I – DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI

Art. 1º Base primária (valor venal de referência); O Município de Nova Fátima utilizará, como referência primária para a base de cálculo do ITBI, o valor venal constante da Planta Genérica de Valores (PGV) **adotada para fins de IPTU**.

Parágrafo único. O valor venal servirá como **piso mínimo** para apuração do ITBI, sendo aplicado sempre que não haja elementos que indiquem divergência significativa entre o valor cadastrado e o valor de mercado do imóvel.



MUNICÍPIO DE NOVA FÁTIMA - PR

Rua Dr.º Aloysio de Barros Tostes, 420 – centro
CNPJ nº 75.828.418/0001-90
CEP 86310-000 – Nova Fátima (PR) (043) 3552 1122

Art. 2º Restrições ao uso do valor declarado para fins de lançamento do ITBI, não será aceito valor declarado artificialmente reduzido pelo contribuinte com o objetivo de reduzir o imposto.

§1º Prevalecerá o maior entre:

- I – valor venal (PGV);
- II – valor declarado pelo contribuinte;
- III – valor avaliado pelo Município (quando houver).

§2º O Município poderá desconsiderar valores declarados quando incompatíveis com:

- a) preços de mercado;
- b) características do imóvel;
- c) transações similares;
- d) informações de instituições financeiras;
- e) laudos particulares inconsistentes.

Art. 3º Avaliação complementar (arbitramento); Quando o valor venal apresentar divergência relevante capaz de prejudicar a arrecadação, a Administração Tributária procederá à avaliação técnica complementar, com base no art. 148 do CTN e art. 274 do CTM.

§1º A divergência relevante será caracterizada, entre outros casos, quando:

- I – o valor venal estiver notoriamente inferior ao valor de mercado;
- II – o valor declarado estiver muito abaixo do padrão da região;
- III – houver indícios de subdeclaração;
- IV – o imóvel tiver benfeitorias não cadastradas.

§2º A avaliação será formalizada em Laudo Administrativo de Avaliação, contendo metodologia, critérios e conclusão.

CAPÍTULO II – DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE CONTESTAÇÃO (ITBI)

Art. 4º Contestação pelo contribuinte; O contribuinte poderá contestar o valor atribuído pelo Município no prazo de 15 dias úteis após a notificação.

§1º A contestação deverá conter:

- I – fundamentos;
- II – documentos comprobatórios;
- III – avaliações particulares, se houver;
- IV – matrícula e elementos técnicos do imóvel.



MUNICÍPIO DE NOVA FÁTIMA - PR

Rua Dr.º Aloysio de Barros Tostes, 420 – centro
CNPJ nº 75.828.418/0001-90
CEP 86310-000 – Nova Fátima (PR) (043) 3552 1122

§2º Não serão aceitos documentos sem fundamentação técnica.

Art. 5º Fluxo do processo de contestação:

1. Protocolo da contestação.
2. Análise preliminar pelo Departamento de Tributos.
3. Diligências e vistorias (se necessárias).
4. Emissão de parecer técnico complementar.
5. Decisão final pelo Secretário Municipal ou autoridade delegada.
6. Comunicação ao contribuinte.

§1º A decisão será sempre **motivada**.

§2º A decisão se torna definitiva na esfera administrativa.

CAPÍTULO III – DA DES-IF (INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS)

Art. 6º Obrigatoriedade de todas as instituições financeiras, cooperativas de crédito, fintechs e equiparadas deverão apresentar mensalmente a Declaração Eletrônica de Serviços de Instituições Financeiras – DES-IF ao Município de Nova Fátima.

Art. 7º Prazo e conteúdo mínimo da DES-IF deverá ser entregue até o dia 15 do mês subsequente, contendo:

- I – registros fiscais e contábeis padronizados;
- II – memória de cálculo do ISS;
- III – identificação de agências e operações;
- IV – bases de cálculo e receitas tributáveis;
- V – documentos eletrônicos exigidos pela legislação nacional.

Art. 8º A não entrega ou entrega incompleta implicará:

- I – instauração de procedimento fiscal;
- II – arbitramento de base de cálculo (art. 148 do CTN);
- III – aplicação de sanções previstas no CTM.

CAPÍTULO IV – DO LANÇAMENTO DO ISS SOBRE OBRAS



MUNICÍPIO DE NOVA FÁTIMA - PR

Rua Dr.º Aloysio de Barros Tostes, 420 – centro
CNPJ nº 75.828.418/0001-90
CEP 86310-000 – Nova Fátima (PR) (043) 3552 1122

Art. 9º Integração obrigatória entre Engenharia e Tributos quando da emissão de:

- I – Alvará de Construção;
- II – Habite-se;
- III – Certidões de demolição ou reformas;

Art. 10º Procedimento de controle ISS-Obras:

- I – Abertura de processo de ISS-Obra após a emissão do Alvará;
- II – Acompanhamento periódico da obra pelo fiscal;
- III – Verificação da área construída final;
- IV – Cálculo e conferência do ISS devido;
- V – Cobrança de diferenças;
- VI – Emissão do Habite-se somente após a quitação do ISS.

§1º Obras sem alvará terão o ISS lançado de ofício

§2º O Habite-se só será emitido com o ISS integralmente quitado

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11º Os fluxos definidos nesta Instrução poderão ser representados em fluxogramas anexados por Portaria da Secretaria.

Art. 12º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Nova Fátima, 24 de novembro de 2025.

Renata Montenegro Balan Xavier
Prefeita Municipal