

FAQ – ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) & ITBI Online – Município de Marialva

Perguntas Frequentes – ITBI & ITBI Online

1. O que é ITBI?

O ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) é um tributo municipal cobrado quando há transferência de propriedade de imóveis entre pessoas vivas, por meio de compra e venda, permuta, doação em pagamento, entre outras operações.

2. Quando é obrigatório pagar o ITBI?

O ITBI é devido sempre que houver transferência onerosa de imóvel, ou seja, quando há pagamento pela aquisição do bem (exemplo: compra e venda, permuta). Não incide em casos de doação, herança ou transmissão por falecimento, situações em que se aplica o ITCMD (imposto estadual).

3. Quem deve pagar o ITBI?

O pagamento do ITBI normalmente é de responsabilidade do comprador do imóvel, salvo disposição em contrário no contrato entre as partes.

4. Como calcular o valor do ITBI?

O valor do ITBI é calculado aplicando-se a alíquota vigente sobre o valor venal do imóvel ou sobre o valor declarado na negociação, prevalecendo o maior deles. Em Marialva, a alíquota do ITBI é de 2%.

5. O que é ITBI Online?

O ITBI Online é a modalidade digital do serviço de emissão e pagamento do ITBI, permitindo ao contribuinte realizar o pedido, acompanhar o processo, gerar guia e pagar o imposto pela internet, sem precisar comparecer presencialmente à Prefeitura.

6. Como solicitar o ITBI Online em Marialva?

Acesse o site oficial da Prefeitura de Marialva (www.marialva.pr.gov.br). No menu principal, clique em “Tributos / IPTU 2025”. Clique no ícone “ITBI ONLINE”. Faça o cadastro no sistema. Preencha o formulário eletrônico. Anexe os documentos exigidos. Finalize e acompanhe o pedido com o número de protocolo.

7. Quais documentos são necessários para solicitar o ITBI Online?

Documento de identidade das partes (RG/CPF ou CNPJ). Contrato de compra e venda, escritura, instrumento particular ou documento que comprove a transação. Matrícula atualizada do imóvel. Comprovante de endereço. Outros documentos específicos podem ser solicitados pelo Departamento de Tributos.

8. Após o pagamento do ITBI, o que fazer?

Após quitar a guia do ITBI, o contribuinte deve apresentar a certidão/guia quitada ao Cartório de Registro de Imóveis para efetivar a transferência da propriedade.

9. Existe algum caso de isenção ou não incidência de ITBI?

Sim. Casos específicos previstos na legislação municipal, como integralização de capital em empresas, transmissão por ordem judicial ou divisão amigável de bens, podem ser isentos ou não incidir ITBI. O interessado deve solicitar formalmente a análise junto ao setor de tributos.

10. Em caso de dúvidas ou problemas, como proceder?

O contribuinte pode entrar em contato com o Departamento de Tributos:

Atendimento presencial: Paço Municipal – Rua Santa Efigênia nº 680 - Centro – Paço Municipal – Marialva – Pr, das 07:30 h às 11:30 h e das 13:00 h às 17:00 h.

11. Posso parcelar o ITBI?

Não. O ITBI, por regra, deve ser pago em cota única antes do registro do imóvel em cartório.

12. O que acontece se o ITBI não for pago?

Sem o pagamento do ITBI, o Cartório de Registro de Imóveis não efetuará a transferência da propriedade para o novo adquirente.

13. O valor do ITBI pode ser contestado?

Sim. Caso o contribuinte discorde do valor atribuído, pode protocolar pedido de revisão junto ao Departamento de Tributos, apresentando justificativa e documentação de suporte e realizar o devido protocolo na Plataforma 1DOC.

14. Onde encontro a legislação sobre o ITBI em Marialva?

A legislação municipal pode ser consultada no site da Prefeitura www.marialva.pr.gov.br ou solicitada junto ao setor de tributos.

15. O ITBI incide na transferência de imóveis entre parentes?

Sim. O ITBI incide na transferência onerosa, mesmo entre parentes (exemplo: venda de imóvel do pai para o filho). Apenas as transmissões gratuitas, como doações e heranças, não estão sujeitas ao ITBI, mas sim ao ITCMD (imposto estadual).

16. Qual é o prazo para pagamento do ITBI após a emissão da guia?

O prazo está indicado na própria guia do ITBI, geralmente 30 dias. Recomenda-se o pagamento dentro do período estabelecido para evitar vencimento e necessidade de nova emissão.

17. Posso solicitar a guia do ITBI para imóveis rurais?

Sim. Caso haja transmissão onerosa de imóvel rural situado no município, o ITBI será devido e pode ser solicitado normalmente pelo sistema online.

18. É necessário reconhecer firma nos documentos enviados online?

Em regra, sim, para o pedido online basta anexar os documentos digitalizados, porém, o Departamento de Tributos pode solicitar reconhecimento de firma conforme a análise do caso.

19. Como consultar o andamento da solicitação do ITBI Online?

Ao acessar o sistema ITBI Online, o contribuinte pode acompanhar o status da solicitação utilizando o número de protocolo gerado ao final do envio.

20. O ITBI incide na dação em pagamento ou permuta de imóveis?

Sim. Na dação em pagamento (quando imóvel é usado para quitar dívida) e na permuta (troca de imóveis), o ITBI é devido sobre o valor da transação ou avaliação.

21. Existe diferença de procedimento entre ITBI presencial e online?

O procedimento de análise e cálculo é o mesmo, mas o ITBI Online proporciona maior comodidade, agilidade e dispensa o deslocamento até a Prefeitura.

22. O ITBI pode ser pago por terceiros?

Sim. O pagamento da guia pode ser feito por qualquer pessoa, desde que apresente a guia emitida.

23. Quem faz a avaliação do valor venal do imóvel para cálculo do ITBI?

A avaliação é realizada pelo Departamento de Tributos, que utiliza critérios da Planta Genérica de Valores e o valor de mercado atual considerando informações atualizadas do imóvel, bem como de anúncios de venda.

24. O que acontece se houver diferença entre o valor declarado e o valor venal?

Será considerado, para efeito de cálculo do ITBI, o maior valor entre o declarado pelas partes e o valor venal determinado pela Prefeitura.

25. Preciso apresentar certidão negativa de débitos para solicitar o ITBI?

Pode ser solicitado, especialmente se houver pendências tributárias municipais relacionadas ao imóvel.

26. ITBI pago por engano pode ser restituído?

Sim, em caso de pagamento indevido ou a maior, o contribuinte pode solicitar a restituição apresentando justificativa e comprovante de pagamento ao Departamento de Tributos.

27. O que é valor venal e como ele é definido?

Valor venal é o valor de mercado atribuído ao imóvel pela Prefeitura para fins de tributação, levando em conta características como localização, área, padrão de construção e outros fatores definidos pela Planta Genérica de Valores.

28. Posso cancelar uma solicitação de ITBI Online já feita?

Sim, desde que o processo ainda não tenha sido finalizado ou a guia paga. Solicite o cancelamento junto ao Departamento de Tributos, informando o motivo.

29. Existe atendimento prioritário para idosos ou pessoas com deficiência?

Sim, o atendimento presencial no Departamento de Tributos segue a legislação vigente quanto ao atendimento prioritário.

30. É possível emitir a segunda via da guia do ITBI?

Sim. O contribuinte pode emitir a segunda via acessando o sistema ITBI Online ou solicitando diretamente ao Departamento de Tributos.

31. Preciso pagar o ITBI antes de assinar a escritura do imóvel?

Não necessariamente. O ITBI deve ser pago antes do registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis. O cartório só efetua a transferência da propriedade com a comprovação do pagamento do ITBI.

32. É possível pedir a revisão do valor venal usado para cálculo do ITBI?

Sim. Caso discorde do valor atribuído, o contribuinte pode apresentar um pedido de revisão, anexando documentação e justificativas ao Departamento de Tributos, que fará nova análise.

33. O ITBI é cobrado sobre imóveis em construção ou apenas prontos?

O ITBI incide sobre qualquer imóvel, pronto ou em construção, desde que haja transferência onerosa de propriedade.

34. Existe ITBI para cessão de direitos sobre imóvel?

Sim. Na cessão onerosa de direitos (por exemplo, em contratos de compromisso de compra e venda), o ITBI pode ser devido, conforme análise da legislação municipal e dos documentos apresentados.

35. Preciso pagar o ITBI para transferir vaga de garagem autônoma?

Sim. Vagas de garagem com matrícula própria são consideradas imóveis para fins de ITBI, sendo o imposto devido na transmissão onerosa.

36. ITBI incide em adjudicação de imóvel em leilão judicial?

Sim, desde que a adjudicação resulte em transferência onerosa da propriedade para o arrematante.

37. O ITBI é devido em partilha de bens no divórcio?

Se a partilha for amigável e corresponder apenas à divisão do patrimônio comum, normalmente não há ITBI. Mas, caso haja compensação financeira entre as partes, pode ser devida a cobrança.

38. É possível emitir o ITBI para imóveis financiados?

Sim. No caso de financiamento imobiliário, o ITBI pode ser recolhido em etapas (por exemplo, na alienação fiduciária e na transferência definitiva), conforme orientação do cartório e do banco.

39. Como fica o ITBI em casos de inventário?

Transmissão de bens por falecimento não está sujeita ao ITBI, mas ao ITCMD, de competência estadual. O ITBI só é devido em eventual transmissão onerosa entre herdeiros após o inventário.

40. O que acontece se não pagar o ITBI no prazo?

A guia vence e perde validade. Será necessário solicitar uma nova emissão, podendo haver atualização monetária, juros e multa, conforme legislação vigente.

41. ITBI incide sobre transferência de imóvel para empresa em integralização de capital social?

Em geral, não há incidência de ITBI quando o imóvel é transferido para compor o capital de pessoa jurídica, salvo se a atividade preponderante da empresa for a compra e venda ou locação de imóveis, há exceções.

42. O ITBI é devido na permuta de imóveis sem “torna” (sem diferença financeira)?

Sim, cada parte paga o ITBI sobre o valor do imóvel recebido. Se houver “torna” (diferença paga), esta também entra no cálculo.

43. É possível parcelar débitos antigos de ITBI?

Depende das regras municipais vigentes. Consulte o Departamento de Tributos sobre programas de regularização ou parcelamento.

44. Em caso de desistência da compra, é possível reaver o ITBI pago?

O contribuinte pode solicitar a restituição, apresentando documentação comprobatória da desistência e do pagamento.

45. Como é calculado o ITBI em permuta com valores diferentes?

Cada parte pagará ITBI sobre o maior valor entre o valor venal do imóvel recebido e o declarado na negociação.