



**DECRETO N° 1044/2023, DE 16 DE MAIO DE 2023**

Publicado nesta data conforme disposição  
do art. 3º de ADGT da Lei Orgânica do  
Município.

Em: 16/05/2023  
XXXXXXXXXX

*Eldine Rodrigues de Oliveira*  
Secretaria Municipal de  
Governo / SEMAGOV  
Decreto: nº 241/2021

**Fixa os critérios de apuração dos Valores  
Venais dos Imóveis Rurais para efeito de  
base de cálculo para o lançamento e  
cobrança do ITBI - Imposto sobre a  
Transmissão Onerosa de Bens Imóveis  
por Ato Inter Vivos e dá outras  
providências.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU, ESTADO DO PARÁ, no uso de suas atribuições legais, previstas na Lei Orgânica do Município de São Félix do Xingu e no Código Tributário Municipal, instituído pela Lei Complementar nº 153, de 20 de dezembro de 2021, e

**CONSIDERANDO** o disposto no 426, inciso II e § 5º da Lei Complementar nº 153, de 20 de dezembro de 2021 - Código Tributário Municipal;

**CONSIDERANDO** que cabe a administração fazendária estimar e avaliar o valor do bem, conforme a realidade do mercado imobiliário e as condições do imóvel, quando o valor declarado for manifestamente menor que o valor venal, na forma do disposto no art. 148, da Lei nº 5.172/1966 - Código Tributário Nacional – CTN;

**CONSIDERANDO** a necessidade de se regulamentar a forma de apuração dos valores para o cálculo e cobrança do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, relativo a imóveis localizados na zona rural do Município de São Félix do Xingu, Estado do Pará,

**DECRETA:**

**Art. 1º.** Ficam fixados os critérios de apuração dos valores venais dos imóveis rurais para efeito de base de cálculo para o lançamento e cobrança do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, nos termos deste Decreto.



Parágrafo Único. Em nenhuma hipótese, a base de cálculo para o recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI poderá ser inferior ao valor venal da pauta de avaliação de imóveis rurais fixada neste Decreto.

**Art. 2º.** A apuração do valor venal dos imóveis rurais será realizada a partir da análise dos seguintes fatores:

- I - Área total do imóvel, considerando a matrícula atualizada do imóvel;
- II - Tipo de cultura, característica e utilização efetiva no imóvel;
- III - Localização do imóvel;
- IV - Benfeitorias e infraestrutura existentes no imóvel;
- V - Valores praticados no mercado imobiliário rural do município.

§ 1º. Os valores venais dos imóveis rurais podem variar conforme as diferenças exclusivas de cada área, como sua característica, aptidão, infraestrutura do imóvel e de sua localização.

§ 2º. Considera-se benfeitoria toda construção, instalação realizada no imóvel rural, que contribua para sua valorização econômica.

**Art. 3º.** Os critérios de apuração dos valores venais dos imóveis rurais para efeito de base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI será determinada com base nos dados do imóvel rural na data do fato gerador, por meio da aplicação do valor da terra dentro das respectivas regiões, aptidão e/ou características físicas, somada ao valor das benfeitorias e infraestrutura existentes no imóvel, expressos nos Anexos I.1 e II deste Decreto.

§ 1º. Os valores determinados na planilha constante no Anexo I.1, deste Decreto, foram definidos após levantamento técnico por profissional devidamente habilitado e consignado em Laudo de Avaliação, adotando os valores médios como o valor de melhor representatividade em relação aos valores gerais das propriedades rurais, nas respectivas regiões, conforme anexos I.2 e I.3.

§ 2º. Os valores de benfeitorias e de Infraestrutura constantes no Anexo II, deste Decreto, tiveram suas definições baseadas no RIS - Relatório de Informações Semestrais Sobre Atividades Agropecuárias – RIS do 1º Semestre - 2023, fornecido pelo Banco da Amazônia S.A, combinado com o Valor de Referência do Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m<sup>2</sup>) referente abril/2023, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção do Estado do Pará (SINDUSCONPA). *(Assinatura)*



§ 3º. Os valores das benfeitorias e infraestruturas atribuída pela RIS - Relatório de Informações Semestrais Sobre Atividades Agropecuárias – RIS, deverão ser atualizados semestralmente.

§ 4º. Os demais valores de benfeitorias e infraestruturas que não possuíram com referência o RIS - Relatório de Informações Semestrais Sobre Atividades Agropecuárias – RIS, bem como, o valor de terra, atribuído através do Laudo de Avaliação, expedido pelo profissional habilitada de que trata este decreto, deverão ser atualizados anualmente, com base na variação do índice oficial de preços ao consumidor amplo (IPCA), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou outro índice que vier a substituí-lo.

**Art. 4º.** Para aferir as informações do contribuinte, sobre a existência ou não de benfeitorias no imóvel objeto da transmissão, o Município poderá valer se dos seguintes meios:

- a) Declaração do Imposto Territorial Rural – ITR (última declaração);
- b) Cadastro Ambiental Rural - CAR;
- c) Imagens de Satélites, foto da área, memorial descrito da propriedade;
- d) Apresentação de laudo técnico de avaliação elaborado conforme norma ABNT - NBR nº 14653, devidamente assinada por um engenheiro credenciado junto ao CREA Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, com apresentação da respectiva ART- Anotação de Responsabilidade Técnica.

**Art. 5º.** Os valores definidos nos Anexos I.1 e II integrantes deste Decreto são referenciais e devem servir como limite mínimo para qualquer avaliação de cunho tributário, não impedindo, obviamente, que a estipulação do preço estabelecido pelo Município venha a ser superior conforme a realidade do imóvel.

**Art. 6º.** Os valores dos parâmetros estabelecidos nos Anexos I.1 e II deste Decreto poderão ser reformulados, revisados, alterados, modificados ou adaptados, sempre que houver necessidade de qualquer alteração dos parâmetros, em face da adaptação à realidade mercadológica, mediante estudo, análise e recomendação da Comissão de Avaliação Imobiliária deste Município ou pela Coordenação de Tributos da Secretaria Municipal de Fazenda.  
*(S)*

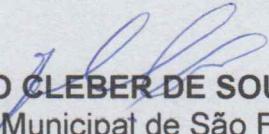


**Art. 7º.** A Secretaria Municipal de Fazenda, no exercício de suas competências legais, adotará as providências necessárias ao cumprimento deste Decreto, inclusive definindo modelos de requerimento, declarações, certidões, laudo de avaliação e demais documentos, bem como, os meios de recepção e transmissão destes arquivos.

**Art. 8º.** Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto de nº. 540, de 01 de dezembro de 2021 e o Decreto Municipal nº 686/2022, de 14 de abril de 2022.

**REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.**

**Gabinete do Prefeito Municipal de São Félix do Xingu, 16 de maio de 2023.**

  
**JOÃO CLEBER DE SOUZA TORRES**  
Prefeito Municipal de São Félix do Xingu/PA

*Nota: Este Decreto foi publicado de acordo com o artigo 3º do Título IX – Ato das Disposições Gerais e Transitórias da Lei Orgânica do Município de São Félix do Xingu/Pará.*



## ANEXO I.1

### Valor de Imóveis Rurais para fins de ITBI

**Valores calculados para as Terras dentro das respectivas regiões – Por Hectares**

REGIÃO	CARACTERÍSTICAS	VALOR (R\$/HA)
NEREU TABOCA TEILÂNDIA MANGUARY	Área de Mata	R\$ 4.201,96
	Área de abertura e Regeneração ou Área de Serra	R\$ 6.456,67
	Área de Pastagem ou Lavoura	R\$ 14.348,15
UC_APATX	Área de Mata	R\$ 2.869,63
	Área de abertura e Regeneração ou Área de Serra	R\$ 5.636,77
	Área de Pastagem ou Lavoura	R\$ 12.298,41
PA 279 / GOROTIRE	Área de Mata	R\$ 4.611,90
	Área de abertura e Regeneração ou Área de Serra	R\$ 8.198,94
	Área de Pastagem ou Lavoura	R\$ 15.373,01
NORTE	Área de Mata	R\$ 4.201,96
	Área de abertura e Regeneração ou Área de Serra	R\$ 6.661,64
	Área de Pastagem ou Lavoura	R\$ 11.273,54
SUL	Área de Mata	R\$ 3.279,58
	Área de abertura e Regeneração ou Área de Serra	R\$ 7.686,51
	Área de Pastagem ou Lavoura	R\$ 15.373,01

Nota: Valores constantes na planilha, foram definidos após levantamento técnico por profissional devidamente habilitado em Laudo de Avaliação, adotando os valores médios como o valor de melhor representatividade em relação aos valores gerais das propriedades rurais, nas respectivas regiões.

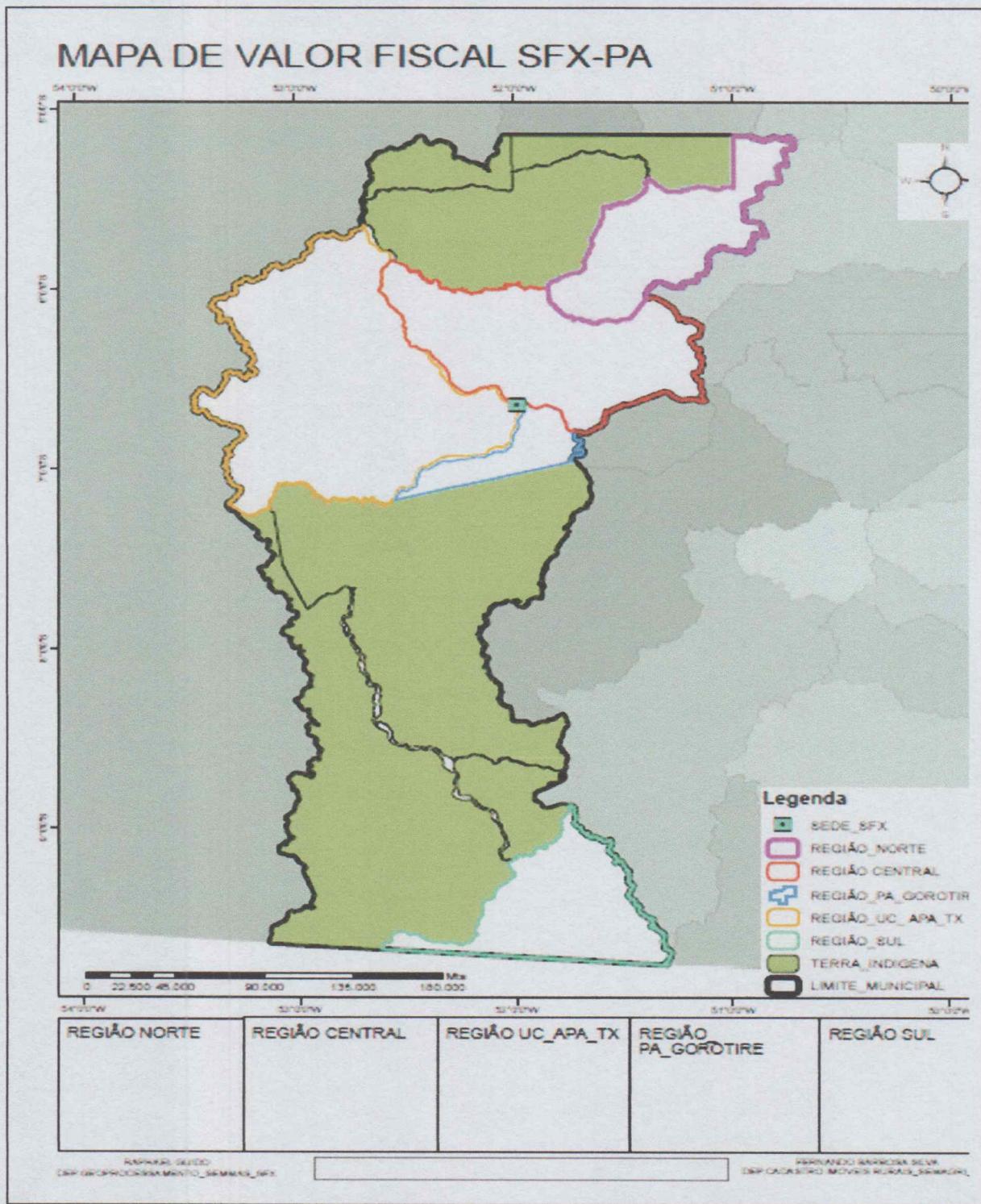
*[Signature]*



## ANEXO I.2

### Valor de Imóveis Rurais para fins de ITBI

#### Mapa de Valor Fiscal – Divisão por Região São Félix do Xingu – PA





## ANEXO I.3

### Valor de Imóveis Rurais para fins de ITBI

#### Valores adotados pelo Município por Região Fiscal – Definidos em Laudo de Avaliação Imobiliária

MUNICÍPIO DE SÃO FÉLIX DO XINGU				
VALORES BÁSICOS A SEREM ADOTADOS PELO MUNICÍPIO PARA FINS DE ITBI				
REGIÃO	CARACTERÍSTICAS	VALOR MIN (R\$/hec)	VALOR MÉDIO(R\$/hec)	VALOR MAX (R\$/hec)
NEREU, TABOCA, TEILÂNDIA E MANGUARY	ÁREA DE MATA	3.689,52	4.201,96	4.714,39
	ÁREA DE ABERTURA E REGENERAÇÃO OU ÁREA DE SERRA	5.124,34	6.456,67	7.788,99
	ÁREA DE PASTAGENS OU LAVOURA	10.248,68	14.348,15	18.447,62
UC_APATX	ÁREA DE MATA	2.049,74	2.869,63	3.689,52
	ÁREA DE ABERTURA E REGENERAÇÃO OU ÁREA DE SERRA	4.099,47	5.636,77	7.174,07
	ÁREA DE PASTAGENS OU LAVOURA	8.198,94	12.298,41	16.397,88
PA279_GOROTIRE	ÁREA DE MATA	4.099,47	4.611,90	5.124,34
	ÁREA DE ABERTURA E REGENERAÇÃO OU ÁREA DE SERRA	6.149,21	8.198,94	10.248,68
	ÁREA DE PASTAGENS OU LAVOURA	10.248,68	15.373,01	20.497,35
NORTE	ÁREA DE MATA	3.689,52	4.201,96	4.714,39
	ÁREA DE ABERTURA E REGENERAÇÃO OU ÁREA DE SERRA	5.124,34	6.661,64	8.198,94
	ÁREA DE PASTAGENS OU LAVOURA	8.198,94	11.273,54	14.348,15
SUL	ÁREA DE MATA	2.459,68	3.279,58	4.099,47
	ÁREA DE ABERTURA E REGENERAÇÃO OU ÁREA DE SERRA	5.124,34	7.686,51	10.248,68
	ÁREA DE PASTAGENS OU LAVOURA	10.248,68	15.373,01	20.497,35
VALOR BASE CALCULADO = R\$				
20.497,35				



## ANEXO II

Valor mínimo das benfeitorias e Infraestrutura existentes no imóvel rural para fins de ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

TIPO DE BENFEITORIA	VALOR (R\$)
Cerca de Arame Liso (por km)*	R\$ 21.812,40
Cerca de Arame Farpado (por km)*	R\$ 21.871,40
Cerca Elétrica (por km)*	R\$ 131.958,80
Curral de Madeira - lance de cordoalha (por lance)***	R\$ 990,00
Curral de madeira serrada (por lance**)*	R\$ 1.390,62
Cobertura (barracão) de curral (por m²)*	R\$ 319,88
Residência de Alvenaria - Sede/Administração (por m²)*	R\$ 1.400,00
Residência de Alvenaria - Vaqueiro (por m²)*	R\$ 1.400,00
Residência de Madeira - Sede/Administração (por m²)*	R\$ 1.100,00
Residência de Madeira - Vaqueiro (por m²)*	R\$ 1.100,00
Cocho Coberto (por unidade)*	R\$ 1.731,91
Mata - Burro (por unidade)*	R\$ 2.530,00
Porteira leves - madeira simples serrada (por unidade)*	R\$ 425,00
Porteira pesadas - madeira de lei serrada (por unidade)*	R\$ 575,00
Ponte simples - madeira serrada ( por unidade)*	R\$ 2.300,00
Açude/Bebedouro - Barreiro (por unidade)*	R\$ 5.500,00
Estrada interna (por km)*	R\$ 2.200,00
Poço semi artesiano com bomba (por metro linear)*	R\$ 6.000,00
Poço artesiano (por metro linear)*	R\$ 3.000,00
Aviários (por m²)*	R\$ 1.344,30
Estrutura para criação de suínos - chiqueiro, pocilga (por m²)	R\$ 1.200,00
Casa de ordenha ou estábulo (por m²)	R\$ 1.500,00
Silos ou similares (por m²)	R\$ 7.395,00
Galpão para armazenagem de grãos (por m²)	R\$ 1.080,00
Garagem fechada para maquinários (por m²)***	R\$ 1.080,00
Galpão de oficina mecânica (por m²)***	R\$ 1.080,00
Posto de Combustível/Estrutura Metálica (por m²)***	R\$ 1.961,57
Pista de pouso e decolagem em chão batido (por metro linear)	R\$ 100,00

25



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU  
Gabinete do Prefeito



Pista de pouso e decolagem em asfalto/concreto (por metro linear)	R\$ 1.500,00
Hangar (por m <sup>2</sup> )	R\$ 1.961,57

Nota:

\* Valor de benfeitoria baseado no RIS - Relatório de Informações Semestrais Sobre Atividades Agropecuárias - RIS - 1º Semestre - 2023 - Banco da Amazônia S.A

\*\* Cada Lance do curral equivale a 2mt (dois metros lineares)

\*\*\* Valor de Referência CUB/SINDUSCON-PA – abril/2023

15.