



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação
Superintendência da Secretaria de Urbanismo e Habitação
Gerência Administrativa da SEURBH
Av. XV de Novembro, 701, 3º Andar - Bairro Centro, Maringá/PR
CEP 87013-230, Telefone: (44) 3221-1472 - www2.maringa.pr.gov.br

Ofício nº 308/2025/ GEAD - SECSEURBH

À Senhora
ELIZABETH AKEMI UETA NISHIMORI
Vereadora da Câmara Municipal de Maringá
Avenida Papa João XXIII, 239, Centro
CEP: 87010-260 – Maringá/PR

Assunto: **Solicitação de documento.**
Referência: Processo nº 01.02.00045771/2025.26

Senhora Vereadora,

Em resposta ao Requerimento nº 673/2025, quanto as questões sobre as liberações de alvarás, que são de competência desta secretaria, esclarecemos que a média de tempo para a análise de alvarás pode variar entre 20 a 50 dias, dependendo da demanda municipal. É importante ressaltar que, embora o número de analistas permaneça constante, a quantidade de processos pode oscilar, impactando assim o prazo de liberação.

Além disso, processos mais complexos podem requerer tramitação em outras secretarias, o que pode aumentar significativamente o tempo de finalização da análise.

Sendo o que tínhamos a informar, manifestamos nossos votos de estima e consideração.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Patrícia Salustiano Pazetto Sversuti, Diretor (a) de Edificações**, em 23/04/2025, às 15:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Matheus Magalhães Barros, Secretário (a) de Urbanismo e Habitação**, em 25/04/2025, às 08:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **5924820** e o código CRC **27D23FAE**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 01.02.00045771/2025.26

SEI nº 5924820



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Secretaria Municipal de Fazenda
Superintendência da Secretaria de Fazenda
Diretoria Tributária da SEFAZ
Gerência de Tributos Imobiliários da SEFAZ
Av. XV de Novembro, 701, 1º Andar - Bairro Centro, Maringá/PR,
CEP 87013-230 Telefone: (44) 3221-1230 - www2.maringa.pr.gov.br

DESPACHO

Processo nº 01.02.00045771/2025.26

À DTRIB:

Estimado Diretor Tributário,

Respondendo aos questionamentos da ilustríssima vereadora de Maringá, Elizabeth Akemi Ueta Nishimori, conforme ventilados no requerimento anexo (5755068), venho expor o seguinte **em relação aos prazos e procedimento municipais em matéria de ITBI**:

O artigo 40, § 14, da Lei Complementar Municipal nº. 677 de 2007 (Código Tributário Municipal) estabelece **os prazos** para análise e emissão da guia de recolhimento de ITBI nos seguintes moldes:

"§ 14 A Fazenda Pública terá um prazo de até 5 (cinco) dias úteis para a expedição do documento para o recolhimento do imposto, contados da data da solicitação ou da decisão definitiva do processo administrativo de apuração da base de cálculo.

[Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei Complementar nº 1.475, de 15 de janeiro de 2025.](#)"

Em suma, o que o dispositivo estabelece é que **existem 2 (duas) situações distintas para tratamento das solicitações de ITBI**, as que são submetidas ao processo administrativo de apuração da base de cálculo do tributo (Arbitramento, conforme artigo 148 do CTN), e aquelas cujo valor declarado pelos interessados é **acolhido** pela Fazenda Municipal.

a) No caso de **acolhimento da base de cálculo declarada**, o prazo é de 5 (cinco) dias úteis **contados da data do requerimento**.

b) Já no caso de **instauração de processo administrativo para apuração da base de cálculo (Arbitramento)**, o prazo é de 5 (cinco) dias úteis **contados do encerramento do procedimento**.

Pois bem, **a maioria das solicitações de ITBI (cerca de 77% - 2.002 Guias de Recolhimento de ITBI até hoje neste ano de 2025)** se enquadram na situação descrita no item "a)", ou seja, de **acolhimento do valor declarado pelas partes**, cujo prazo legal de emissão da guia de recolhimento é de **5 (cinco) dias úteis**.

Estes pedidos atualmente estão sendo emitidos em **cerca de 2 (dois) dias úteis**, ou seja, **mais agilmente do que a própria norma determina**.

Para comprovar a informação, trago abaixo *print* da plataforma municipal Oxy ITBI Online (onde são feitos os requerimentos), **que foi colhido na manhã de hoje (25 de abril de 2025)**, demonstrando que **os processos mais antigos na fila datam de ontem (24 de abril de 2025)**:

32

AGUARDANDO
ANALISAR

Data	Número do Pedido	Tipo
24/04/2025	111027	LAUDO
24/04/2025	111028	ITBI
24/04/2025	111029	ITBI
24/04/2025	111030	ITBI
24/04/2025	111031	ITBI
24/04/2025	111032	LAUDO
24/04/2025	111033	ITBI

No que concerne às solicitações que se enquadram **na situação descrita no item "b")**, ou seja, de **instauração de procedimento para apuração da base de cálculo declarada**, estas representam cerca de **23% da demanda (599 Guias de Recolhimento com base de cálculo arbitrada até hoje neste ano de 2025)**, e estão sendo **concluídas em um prazo médio de 7 (sete) dias úteis**.

Importante destacar que **se trata frequentemente de valores históricos, referentes a contratos antigos, e até valores irrisórios, na casa de R\$ 1,00 (um real), R\$ 0,01 (um centavo)**, já que os contribuintes tendem a não compreender que a base de cálculo do ITBI é o **valor venal do imóvel na data de hoje**, e declaram os valores da época em que celebraram a negociação (décadas de 80, 90, 2000, etc.).

Também muito frequente **declarações 30 - 40% abaixo do menor valor disponível em mercado**, que revelam claramente que, das duas uma: **ou o sujeito passivo realizou uma compra vantajosa do imóvel (que também não constitui dado adequado para a determinação da base de cálculo do imposto), ou as partes buscam a subavaliação intencional para economizar no pagamento do tributo**.

Sendo como for, é de se destacar que a legislação **não fixa prazo específico para o encerramento do procedimento de arbitramento, mas que a média de 7 (sete) dias úteis é absolutamente razoável dentro de um contexto de fiscalização tributária para resguardar o erário público**, inclusive porque a Lei Complementar nº. 101 de 2001 (Lei de Responsabilidade Fiscal) traz rigorosas determinações no que concerne à adoção de medidas administrativas visando a **evitar perda/renúncia de receitas**. Além disso, tão logo se encerra o procedimento de arbitramento, **a guia de recolhimento de ITBI é emitida, atendendo integralmente a determinação legal**.

Por fim, não posso deixar de destacar que existe **uma ínfima e excepcional parcela de pedidos de ITBI (pouco mais de 10 neste ano de 2025)**, cujas peculiaridades do imóvel, **do pedido e/ou da documentação** revelam a necessidade de que a Fazenda Municipal acione o **Conselho Permanente de Avaliações do Município de Maringá - CPAMM**, instituído e regulado pela Lei Municipal nº. 11.421 de 2021, para que **promova avaliação técnica e pormenorizada do imóvel visando a alcançar um valor harmônico com a realidade do mercado**.

Esses pedidos normalmente se referem a transmissões de edifícios inteiros, plantas industriais, grandes lotes territoriais com zonas de proteção ambiental e/ou outras restrições de uso, edificações de finalidade mista (residencial/comercial) sem parâmetros adequados disponíveis em mercado, e **podem se estender por um prazo que chega a 30 dias úteis**, justamente pelo fato de que se movimenta um conselho municipal, com pauta própria e decisão colegiada, para atender a demanda. De todo modo, a excepcionalidade é clara e, neste contexto, **reputa-se justificável a dilação de prazo**.

3. Em suma, a situação atual pode ser diagramada da seguinte forma:

Tipo de ITBI:	Quantidade/Percentual:	Prazo Legal:	Prazo Real:
Acolhimento da Declaração	2.002 Guias de Recolhimentos emitidas em 2025 (77% do total)	5 dias úteis	2 dias úteis
Arbitramento (148 CTN)	599 Guias de Recolhimentos emitidas em 2025 (23% do total)	-	Cerca de 7 dias úteis
CPAMM	Pouco mais de 10 casos (0,3% do total)	-	Até 30 dias úteis

4. Por fim, faço o destaque de que a demanda de ITBI flutua ao longo do ano, à medida em que o mercado imobiliário aquece ou desaquece, de modo que os números apresentados representam as estatísticas de 2025 **até hoje**, e podem flutuar no futuro na mesma medida, já que a estrutura do setor de ITBI permanece a mesma ao longo das referidas flutuações.

Também aproveito a oportunidade para destacar que **as estatísticas atuais decorrem de um esforço conjunto da gestão atual** na tentativa de regularizar as demandas de ITBI que **se encontravam descontroladas no começo deste ano**.

Esta Gerência de Tributos Imobiliários - GTIM **iniciou o ano com centenas de pedidos de ITBI em fila com um prazo médio de resolução que começava a superar 45 (quarenta e cinco) dias**, e, mediante um trabalho de **mapeamento das deficiências do setor**,

estabelecimento de fluxo padrão de serviços e desenvolvimento de uma solução de inteligência tecnológica em *Python* com custo zero para o município, conseguiu alcançar as métricas atuais.

Informo que o trabalho de **controle e aprimoramento é constante** e novas soluções têm sido estudadas visando a estancar não só este como **outros gargalos da gerência**, todavia **as demandas são inúmeras** e **os recursos à disposição**, como não poderia deixar de ser, **são limitados**.

Independentemente disso, no que se refere à temática de análise e emissão de GR-ITBI's, **pelos números apresentados, esta gerência entende que o problema em questão foi rigorosamente endereçado e suficientemente tratado**, devolvendo os prazo reais não só para dentro dos limites estabelecidos pela lei como superando o que estabelece a norma municipal.

Sem mais para o momento, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos necessários.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Bruno Henrique Meneghetti Rosa, Gerente de Tributos Imobiliários**, em 25/04/2025, às 15:03, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **5965537** e o código CRC **103D0E4D**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Secretaria Municipal de Fazenda

Superintendência da Secretaria de Fazenda

Diretoria Tributária da SEFAZ

Gerência de Tributos Mobiliários da SEFAZ

Av. XV de Novembro, 701, 1º Andar - Bairro Centro, Maringá/PR,
CEP 87013-230 Telefone: (44) 3221-1227 - www2.maringa.pr.gov.br

DESPACHO

Processo nº 01.02.00045771/2025.26

À DTRIB

Considerando a solicitação da Vereadora Elizabeth Akemi Ueta Nishimori, conforme SEI nº 5755068, em que pese o esclarecimento sobre os prazos de liberação de alguns procedimentos, a Gerência de Tributos Mobiliários utiliza como fonte de dados o Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração (DREI) - site: <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/drei> – Mapas de Empresas – o qual traz o painel de tempo para expedição de alvará de localização; sendo assim, o tempo médio contabilizado para todos os riscos (A, B e C), Baixo Risco Estadual e MEI. Quando necessário, pede-se relatórios junto a Elotech (empresa terceirizada responsável pela integração junto ao Empresa Fácil).

Levar-se-á em consideração, ao que concerne emissão de alvará de funcionamento, as seguintes legislações: Lei Complementar 1468/2024, Lei Complementar 677/2007, Lei Complementar 1290/2021, Lei Complementar 1142/2019, Decreto Estadual 3434/2023, Resoluções CGSIM – site: <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/drei/cgsim/resolucoes-cgsim>, ainda, como estrutura legal, utiliza-se a Portaria 049/2024 (Corpo de Bombeiros), Lei 19449/2018 (Corpo de Bombeiros).

Para uma breve aclaração sobre a emissão do Alvará de funcionamento, há de deslindar inicialmente sobre a Consulta Prévia. A mesma é automatizada e integrada com o Geoprocessamento; tem como tempo médio, para deferir ou indeferir, até 1 minuto, mas tem-se acompanhado um tempo de 10 a 30 segundos.

Após a efetuação do registro na Junta Comercial e na Receita Federal, assim que o contribuinte ou o contador faz a solicitação no Empresa Fácil, para a expedição do alvará, tem-se a seguinte média temporal:

- MEI, Baixo Risco Estadual e Liberdade Econômica (Risco A): em até 3 minutos
- Risco B: primeiro provisório, com validade de até 60 dias: em até 3 minutos
- Risco B: após as vistorias das secretarias envolvidas e anexado o Certificado do Corpo de Bombeiros, média de 24 a 48 horas.
- Risco C: após as vistorias das secretarias envolvidas e anexado o Certificado do Corpo de Bombeiros, média de 24 a 48 horas.

- Prestado de serviço: caso não tenha nenhuma irregularidade no imóvel e não haja divergência no Contrato Social, a expedição do alvará é de 24 a 48 horas.
- Inova Simples: se for risco A, em até 3 minutos; Se for risco B ou C, após as vistorias das secretarias envolvidas e anexado o Certificado do Corpo de Bombeiros, média de 24 a 48 horas.

Conforme supracitado sobre as vistorias, para o risco B e C, a unidade temporal aumentará significativamente caso a empresa esteja fechada ou falte a regularização de algum procedimento ou alguma exigência de uma das secretarias.

A saber: para que se tenha a expedição do Alvará de Localização, a Gerência de Tributos Mobiliários depende da liberação dos Laudos das secretarias pertinentes, que são selecionadas conforme CNAEs, bem como, para os Risco B e C, o anexo do Certificado do Corpo de Bombeiros.

Essa Gerência não tem como estabelecer a média temporal para vistorias. Isso posto, segue a relação das secretarias pertinentes ao processo de licenciamento, as quais são responsáveis pela fiscalização/vistoria:

- Laudo Postura – Secretaria de Fazenda
- Laudo Ambiental - Instituto Ambiental de Maringá – IAM, bem como IAT para alguns casos
- Laudo Vigilância Sanitária - Secretaria de Saúde – Vigilância Sanitária, que também é o órgão expedidor da Licença Sanitária.
- Laudo Transportes - Secretaria de Mobilidade Urbana – SEMOB

Dessarte, esclarece-se que há empresas que conseguem alvará em minutos, bem como aquelas que demoram um tempo a mais, isso depende do grau de risco, das respostas às exigências, do andamento dos laudos, do Certificado do Corpo de Bombeiros e outros fatores que sejam necessários pra o bom andamento do processo.

Sem mais, atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Erica Tocacelli Colella, Gerente de Tributos Mobiliários**, em 28/04/2025, às 11:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **5976571** e o código CRC **033BE1F9**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Gabinete do Prefeito

Chefia de Gabinete

Superintendência do Gabinete do Prefeito

Gerência de Controle de Atos Legislativos

Av. XV de Novembro, 701, Anexo do Paço Municipal - Bairro Centro, Maringá/PR

CEP 87013-230, Telefone: (44) 3221-1506 - www2.maringa.pr.gov.br

Ofício n.º 1946/2025 - GAPRE

A Sua Excelência a Senhora

Majorie Catherine Capdeboscq

Presidente da Câmara Municipal de Maringá

Nesta

Senhora Presidente,

Em atenção ao Requerimento n.º 673/2025 (0379227/CMM), apresentado pela Vereadora **Elizabeth Akemi Ueta Nishimori**, que solicita, para fins de esclarecimento público, quais são os prazos que a Administração Municipal deve observar para liberação de 'ITBI', 'Habite-se' e demais alvarás, de acordo com a regulamentação vigente no Município, bem como decline se estes prazos estão sendo cumpridos pela municipalidade; manifestou-se a Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação - Seurbh, por meio do Ofício n.º 308-2025_Seurbh (SEI nº [5988321](#)) e Secretaria Municipal de Fazenda - Sefaz, por meio dos Despacho _Gerência de Tributos Imobiliários_Sefaz (SEI nº [5988634](#)) e Despacho _Gerência de Tributos Mobiliários_Sefaz (SEI nº [5988635](#)).

Respeitosamente,

Maringá, na data da assinatura eletrônica.



Documento assinado eletronicamente por **Diego Alves Ferreira, Superintendente do Gabinete do Prefeito**, em 02/06/2025, às 09:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Renan Barros, Chefe de Gabinete**, em 02/06/2025, às 09:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **5988408** e o código CRC **2AB66E09**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 25.0.000004602-0

SEI nº 5988408