

DECRETO MUNICIPAL Nº 230 DE 24 DE julho DE 2023.

Regulamenta procedimento para fiscalização do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos no município de Antônio João/MS, e dá outras providências.

O **Prefeito do Município de Antônio João**, no Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais entabuladas na Lei Orgânica do Município e considerando o disposto na Lei Complementar nº 78/2017 (Código Tributário Municipal);

CONSIDERANDO a recente decisão do Superior Tribunal de Justiça (Tema Repetitivo 1113 do STJ) que em 24/02/2022 determinou que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel praticado no mercado imobiliário, ressalvando ainda que se o valor da transação declarado pelo contribuinte não estiver condizente com o valor de mercado poderá a autoridade fiscal, mediante a instauração de processo administrativo próprio proceder com o arbitramento da base de cálculo do imposto, com fulcro no artigo 148 do CTN;

CONSIDERANDO o artigo 66 da Lei Complementar Municipal nº 078/2017 – Código Tributário Municipal – que define que a avaliação dos imóveis será determinada pela administração fazendária e outras providências;

E por fim **CONSIDERANDO** a necessidade de regulamentação do Processo Administrativo Tributário específico para identificação do valor venal do imóvel transmitido atendendo a parâmetros e transparência na identificação da correta base de cálculo dos impostos municipais incidentes sobre os imóveis de competência territorial deste município.

DECRETA:

Art. 1º. O procedimento para análise do ITBI, no município de Antônio João/MS, seguirá o seguinte rito:

- I.** O contribuinte deverá apresentar a Guia de Informação de ITBI (Anexo I deste Decreto), contendo as informações dos adquirentes e transmitentes do imóvel, informações descritivas do imóvel, o valor do negócio jurídico pactuado entre as partes, o número do Registro do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR (quando for imóvel rural) dentre outros documentos necessários para a análise completa do caso, discriminados na Guia de Informações do Imóvel, além de dados comprobatórios das informações declaradas na Guia de Informações de ITBI;
- II.** A autoridade fiscal, fará a análise para identificar se o valor do negócio jurídico declarado pelo contribuinte está condizente ou não com os preços praticados no mercado imobiliário;

ANTONIO JOÃO ABENÇOADA POR DEUS

- III. Identificado que o valor declarado está de acordo com os preços praticados do mercado imobiliário, prevalecerá a presunção da boa-fé do contribuinte e a Departamento de Tributação e Cadastro, emitirá de imediato a guia de recolhimento do ITBI;
- IV. Caso o valor declarado pelo contribuinte não esteja de acordo com os preços praticados de mercado, a autoridade fiscal deverá afastar a declaração informada pelo contribuinte e facultar ao contribuinte a correção dos valores de acordo com o mercado imobiliário local, mediante **termo de aceite** conforme anexo II deste Decreto e correção da base de cálculo do imposto;
- V. Em não sendo aceita a correção do valor do imóvel de acordo com o mercado imobiliário local, a Autoridade fiscal deverá determinar a abertura de processo administrativo de arbitramento para verificação do valor venal do imóvel, com a devida avaliação imobiliária feita pela comissão municipal de avaliação.

§ 1º - Procedida a avaliação imobiliária a autoridade fiscal emitirá o termo de arbitramento da base de cálculo do valor do imóvel com fulcro no Código Tributário Municipal e no artigo 148 do Código Tributário Nacional.

§ 2º - O contribuinte deverá ser intimado do termo de arbitramento para que, no prazo de até 15 (dias) dias úteis, reconheça os valores apresentados ou proceda com a impugnação.

§ 3º - Nos casos de incidência do ITBI nas transações de mutações patrimoniais, constantes do artigo 62 da Lei Complementar nº 078/2017, os contribuintes deverão apresentar os seguintes documentos no ato do protocolo junto ao:

- I. Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;
- II. Documentos pessoais (RG/CPF) do comprador ou adquirente (adjudicante/arrematante/cedente/cessionário ou dos cônjuges, quando for o caso);
- III. Instrumento particular ou público de Compra e Venda, Compromisso de Compra e Venda ou Cessão de Direitos (ex. contrato, escritura pública ou outro documento escrito que esclareça o valor do negócio jurídico);
- IV. Carta de Adjudicação ou Arrematação constante do Processo Judicial (inteiro teor, ou seja, deve conter identificação das partes, identificação do imóvel, auto de adjudicação e avaliação do bem objeto da transmissão);
- V. Contrato de Financiamento do imóvel firmado junto à instituição financeira titular do crédito (inteiro teor, com menção de eventuais parcelas);
- VI. Em caso de partilha de bens com tornas ou reposições em virtude de dissolução de sociedade conjugal ou divórcio (judicial ou extrajudicial), instrumento de dissolução de sociedade conjugal, sentença ou escritura pública de divórcio com o respectivo rol de Partilha de Bens contendo a avaliação (inteiro teor);

ANTONIO JOÃO ABENÇOADA POR DEUS

- VII. Em caso de partilha de bens com tornas ou reposições em virtude de falecimento (sucessão hereditária/herança), instrumento judicial ou extrajudicial de partilha de bens (arrolamento/inventário) contendo a avaliação dos imóveis;
- VIII. Certidão atualizada da matrícula imobiliária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com data de expedição não superior a 1 (um) mês;
- IX. Procuração com poderes específicos para representação, caso o requerimento não seja protocolado pelo próprio contribuinte;
- X. Quando se tratar de bens imóveis rurais, deverá acompanhar a última declaração de Imposto de Renda Pessoa Física ou jurídica;
- XI. Número de Registro do imóvel rural no CAR (Cadastro Ambiental Rural), quando imóvel rural;
- XII. Declaração de ITR dos últimos 03 (três) exercícios fiscais, nos casos de imóveis rurais (quando imóvel rural)
- XIII. Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);
- XIV. Georreferenciamento do imóvel (para imóveis rurais)
- XV. Mapa de localização do imóvel (podendo ser dispensado pelo fiscal responsável pelo processo)
- XVI. Outros documentos necessários para análise do negócio jurídico objeto da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da administração.

§ 4º - Nos casos de incorporação, cisão, fusão ou desincorporação de bem imóvel ao capital social de empresa, constantes do artigo 63 da Lei Complementar nº 078/2017 deverão ser apresentados os seguintes documentos, sem prejuízo dos documentos citados no inciso I do caput deste artigo:

- I. Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;
- II. Cópia do contrato social da pessoa jurídica adquirente e todas as suas alterações, junto com a cópia do cartão do CNPJ junto à Receita Federal;
- III. Cópia dos documentos pessoais de todos os sócios da empresa;
- IV. Cópias das matrículas atualizadas (não superior a 1 mês) de todos os imóveis descritos como integralizados, incorporados, cindidos ou transmitidos do capital social da empresa (caso houver alteração);
- V. Declaração de ITR dos últimos 03 (três) exercícios fiscais, nos casos de imóveis rurais;
- VI. Número de Registro do imóvel rural no CAR (Cadastro Ambiental Rural);
- VII. Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);
- VIII. Cópias dos alvarás de funcionamento e localização da empresa;
- IX. Georreferenciamento do imóvel (para imóveis rurais);
- X. Mapa de localização do imóvel (podendo ser dispensado pelo fiscal responsável pelo processo);
- XI. Outros documentos necessários a análise da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da Administração Pública.

Art. 2º. As avaliações serão utilizadas nos procedimentos de fiscalização e lançamento de ITBI.

§ 1º. São fontes de dados para fins de avaliação:

- I. Levantamentos: conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados.
- II. Transações: negociações onerosas de bem no mercado imobiliário, como, por exemplo, compra e venda ou permuta;
- III. Ofertas: colocação de bens para venda ou outra negociação onerosa no mercado imobiliário;
- IV. Opiniões de valor: informações de especialistas, intervenientes, agentes financeiros, técnicos, tabeliães, registradores, autoridades públicas, corretores imobiliários ou pessoas que transacionem no mercado imobiliário.

§ 2º. Para fins de avaliação de imóveis serão considerados os seguintes parâmetros.

- I. Os valores correspondentes das transações de bens da mesma natureza no mercado imobiliário.
- II. Características do imóvel como forma, dimensões, tipo, utilização, localização, estado de conservação, custo unitário de construção, infraestrutura urbana;
- III. normas relativas à avaliação de imóveis urbanos e rurais, editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14653;
- IV. Outros parâmetros e procedimentos não mencionados anteriormente que forem condizentes com a realização de Avaliação de Imóveis.

Art. 3º. Nos casos do inciso V do caput do art. 1º deste decreto, após procedida a avaliação imobiliária, a autoridade fiscal emitirá o termo de arbitramento da base de cálculo do valor do imóvel com fundamento na Lei Complementar Municipal nº 078/2017 e no artigo 148 do Código Tributário Nacional.

§ 1º. O contribuinte deverá ser intimado do termo de arbitramento para que, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, reconheça os valores apresentados ou proceda com a impugnação.

§ 2º. O procedimento de arbitramento da base de cálculo do ITBI deverá ser concluso pela prefeitura em até 60 (sessenta) dias, contados do requerimento apresentado pelo contribuinte junto ao Departamento de Tributação e Cadastro da prefeitura, ressalvados os casos que demandarem maiores especificidades.

Art. 4º. A impugnação de que trata o § 2º do artigo 1º deste decreto deverá observar os seguintes termos:

- I. Impugnação escrita, entregue à Secretária Municipal de Finanças firmando protocolo no Departamento de Tributação e Cadastro no prazo

ANTONIO JOÃO ABENÇOADA POR DEUS

previsto, firmada em nome do proprietário do imóvel ou seu representante legal com todos os fatos e fundamentos que entender ser impugnados;

- II. RG e CPF do impugnante;
- III. Procuração com firma reconhecida em cartório, em caso de representação;
- IV. Avaliação contraditória, realizada por profissional devidamente habilitado e registrado no conselho de classe, com apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Termo de Responsabilidade Técnica, recolhida, quando for o caso, com base nas normas da ABNT, ou Laudo de Avaliação, de acordo com as Norma ABNT 14.653, assinado por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou outros conselhos de profissionais com capacidade técnica comprovada para a avaliação.

§ 1º - As impugnações serão analisadas e decididas pelo Secretário Municipal de Planejamento e Finanças juntamente com a fiscalização tributária do município em até 30 (trinta) dias úteis, contados do recebimento.

§ 2º - Sendo considerado improcedente ou indeferida a impugnação, não caberá mais recurso ao processo de arbitramento e prevalecerá o valor arbitrado pela autoridade fiscal, para fins de base de cálculo na eventual incidência do ITBI.

§ 3º - Não serão aceitas impugnações que estiverem com rasuras, intempestivas, que não apresentarem provas e contraditórios por meio de documentos necessários, sendo realizado o indeferimento de ofício nos casos de ausência de observância dos requisitos legais, em especial ao contido no caput deste artigo.

§ 4º - Nos casos excepcionais ou que demandarem maior instrução processual, o prazo previsto § 1º deste artigo, serão computados em dobro, podendo ter a apresentação de novos documentos, realização de diligências e demais atos processuais, o que será certificado por meio de despacho fundamentado pela Secretária Municipal de Finanças com intimação do contribuinte sobre o fato.

§ 5º - O procedimento de arbitramento da base de cálculo do ITBI deverá ser concluso pela prefeitura em até 60 (sessenta) dias, contados do requerimento apresentado pelo contribuinte junto o Departamento de Tributação e Cadastro da prefeitura, ressalvados os casos que demandarem maiores especificidades.

Art. 5º. Realizado o arbitramento pela autoridade fiscal ou proferida a decisão final do Secretário de Planejamento e Finanças sobre o valor venal do imóvel, os autos serão remetidos para análise da incidência e exigência do ITBI, objeto da mutação patrimonial imobiliária.

§ 1º - A decisão do arbitramento encerra a discussão administrativa sobre o valor venal do imóvel, competindo apenas a análise de incidência ou não do ITBI.

§ 2º - Da análise de incidência do imposto, caso o interessado não recolha o ITBI no prazo legal estipulado na guia, o procedimento será arquivado, sem prejuízos a parte interessada, salvo nos casos de registro da mutação patrimonial na matrícula do imóvel em questão.

Art. 6º. Nos casos em que houver recurso administrativo da decisão sobre a incidência ou não do ITBI o processo administrativo seguirá todas as fases constantes do processo administrativo disposto na legislação tributária do Município, em especial o Código Tributário Municipal.

Parágrafo único. O contencioso administrativo respeitará o disposto nos artigos do Decreto Municipal nº 268/2022, tendo como autoridade julgadora da primeira instância o Secretário Municipal de Finanças e, como decisão final de autoridade máxima, Prefeito Municipal.

Art. 7º. As intimações fiscais, despachos, diligências ou quaisquer informações relativas ao andamento processual, que trata este decreto, poderão ser encaminhados pela autoridade fiscal ao requerente por meio de correspondências, intimação pessoal, de forma digital ou outra ferramenta eletrônica.

Art. 8º. Eventuais omissões ou casos supervenientes de que trata a matéria deste decreto poderão ser sanados pelo Secretário Municipal de Planejamento e Finanças, responsável pela pasta tributária.

Art. 9º. Este Decreto entra em vigor imediatamente após sua publicação, promovendo a revogação completa e expressa do Decreto nº 158/2023, datado de 18 de maio de 2023.

AGNALDO MARCELO DA SILVA OLIVEIRA
Prefeito Municipal

ANEXO I

GUIA DE INFORMAÇÕES (ITBI)

ESTE FORMULÁRIO DEVERÁ SER PREENCHIDO SEM EMENDAS OU RASURAS,
POIS SERVIRÁ DE BASE AO LANÇAMENTO DO ITBI

01 - DADOS DO ADQUIRENTE - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

NOME			
ENDEREÇO DE CORRESPONDENCIA		NÚMERO	COMPLEMENTO
BAIRRO		MUNICÍPIO	CEP UF
CNPJ/CPF	TELEFONE	e-mail	
OBS.: HAVENDO MAIS DE UM ADQUIRENTE, RELACIONE-O(S) NO CAMPO 05 - OBSERVAÇÕES, INFORMANDO NOME E CPF/CNPJ			

02 - DADOS DO TRANSMITENTE - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

NOME			
ENDEREÇO DE CORRESPONDENCIA		NÚMERO	COMPLEMENTO
BAIRRO		MUNICÍPIO	CEP UF
CNPJ/CPF	TELEFONE	e-mail	
OBS.: HAVENDO MAIS DE UM TRANSMITENTE, RELACIONE-O(S) NO CAMPO 05 - OBSERVAÇÕES, INFORMANDO NOME E CPF/CNPJ			

03 - DADOS DA TRANSMISSÃO/CESSÃO - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

NATUREZA DA TRANSMISSÃO/CESSÃO: () COMPRA E VENDA () PERMUTA () OUTROS/ESPECIFICAR ___		
VALOR DA TRANSAÇÃO	DATA DA TRANSAÇÃO	INTERVENIÊNCIA (INFORMAR NO CAMPO 05)
FOI FIRMADO CONTRATO PREVIAMENTE A ESTA DECLARAÇÃO? () NÃO () SIM (ESPECIFICAR) ___	FOI FINANCIADO ALGUM VALOR? () NÃO () SIM VALOR PRÓPRIO/FGTS ___ VALOR FINANCIADO ___	
INDICAR QUAIS DESTES CONTRATOS FORAM ANEXADOS À DECLARAÇÃO: () COMPRA E VENDA () PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONTRUÇÃO CIVIL () PERMUTA POR UNIDADE CONSTRUÍDA E/OU A CONSTRUIR () NENHUM () OUTROS/ESPECIFICAR ___		
CORRETORA RESPONSÁVEL PELA MEDIAÇÃO:		CNPJ
() DECLARO QUE A NEGOCIAÇÃO DESTES IMÓVEL FOI INICIADA E CONCLUÍDA DIRETAMENTE ENTRE AS PARTES		

04 - DADOS DO IMÓVEL: URBANO RURAL - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

INSCRIÇÃO CADASTRAL	LOTE	QUADRA	CÓDIGO IMÓVEL
LOGRADOURO (RUA, AV, PÇA, ETC.)	NÚMERO		COMPLEMENTO
BAIRRO	MATRÍCULA	PERCENTUAL A SER AVALIADO () 100% () OUTROS/ESPECIFICAR ___	
ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	FRAÇÃO IDEAL	

05 - OBSERVAÇÕES

06 - TERMO DE RESPONSABILIDADE

ATENÇÃO: NÃO ASSINE ESTE FORMULÁRIO ANTES DE SEU COMPLETO PREENCHIMENTO. CONFIRA TODOS OS DADOS ANTES DE ASSINÁ-LO.	
A INFORMAÇÃO PRESTADA DE FORMA INCORRETA, INCOMPLETA OU INVERÍDICA SUJEITARÁ O INFRATOR A PENALIDADES PECUNIÁRIAS, SEM PREJUÍZO DA COBRANÇA DO TRIBUTO DEVIDO, ACRÉSCIDO DE MULTA 20% (VINTE POR CENTO) DO VALOR DO IMPOSTO DEVIDO, CONFORME ART 74 DO CTM.	
DECLARO SOB AS PENAS DA LEI SEREM VERDADEIRAS AS INFORMAÇÕES E OS DOCUMENTOS APRESENTADOS	

INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO

CAMPOS 01 E 02 - INFORME A IDENTIFICAÇÃO (NOME COMPLETO, SEM ABREVIATURAS) E ENDEREÇO DO ADQUIRENTE E DO TRANSMITENTE. EXISTINDO MAIS DE UM ADQUIRENTE OU TRANSMITENTE, RELACIONE-OS NO CAMPO 05 (OBSERVAÇÕES).

CAMPO 03 -

NATUREZA DA TRANSMISSÃO/CESSÃO: MARQUE A OPÇÃO CORRESPONDENTE À NATUREZA DA TRANSMISSÃO/CESSÃO. NO CASO DA OPÇÃO 'OUTROS', ESPECIFIQUE: CESSÃO DE DIREITO DECORRENTE DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO, DAÇÃO EM PAGAMENTO ETC.

VALOR DA TRANSAÇÃO: INFORME O VALOR DA AQUISIÇÃO E A DATA.

INTERVENIÊNCIA: USE ESTE CAMPO PARA INFORMAR A EXISTÊNCIA DE TRANSAÇÕES AINDA NÃO REGISTRADAS EM CARTÓRIO.

EXISTÊNCIA DE CONTRATO: INFORME SE FOI ASSINADO CONTRATO ENTRE O ADQUIRENTE E O TRANSMITENTE ANTES DO PROTOCOLO DESTA DECLARAÇÃO. INFORME, SE FOR O CASO, A ESPÉCIE DE CONTRATO.

EXISTÊNCIA DE FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO: INFORME SE HOUVE FINANCIAMENTO PARA A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. SE FOR O CASO, INFORME O VALOR PRÓPRIO E O VALOR FINANCIADO

INFORME, SE FOR O CASO, QUAL A ESPÉCIE DO CONTRATO/DOCUMENTO ANEXADO.

CORRETORA: INFORME O NOME E O CNPJ DA EMPRESA OU IMOBILIÁRIA QUE INTERMEDIOU A TRANSMISSÃO OU CESSÃO OU DECLARE QUE A TRANSAÇÃO FOI INICIADA E CONCLUÍDA DIRETAMENTE ENTRE AS PARTES.

CAMPO 04 - INFORME TODOS OS DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA TRANSAÇÃO. TRATANDO-SE DE IMÓVEL CONSTRUÍDO EM MAIS DE UM LOTE, INFORMAR TODOS OS ÍNDICES CADASTRAIS DOS MESMOS NO CAMPO 05 (OBSERVAÇÕES)

CAMPO 05 - QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES QUE SE FIZEREM NECESSÁRIAS PARA A CORRETA ANÁLISE DO PROCESSO, INCLUSIVE SOLICITAÇÕES DE NÃO INCIDÊNCIA, ISENÇÃO, IMUNIDADE, DENTRE OUTRAS.

CAMPO 06 - ESTA DECLARAÇÃO DEVERÁ SER ASSINADA PELO ADQUIRENTE, TRANSMITENTE, REPRESENTANTE OU RESPONSÁVEL LEGAL DOS MESMOS.

INFORMAÇÕES SOBRE A LEGISLAÇÃO DO ITBI

1 - O CONTRIBUINTE DEVERÁ APRESENTAR ESTA DECLARAÇÃO PARA LANÇAMENTO DE ITBI SEMPRE ANTES DA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA.

2 - O TRIBUTO LANÇADO A PARTIR DA PRESENTE DECLARAÇÃO VENCE EM 15 DIAS.

3 - O CONTRIBUINTE QUE NÃO CONCORDAR COM O LANÇAMENTO, ANTES DO RECOLHIMENTO, PODERÁ APRESENTAR IMPUGNAÇÃO COM AVALIAÇÃO POR TÉCNICO PROFISSIONAL NO PRAZO DE 15 DIAS CONTADOS DO RECEBIMENTO DA AVALIAÇÃO

4 - O ITBI ESTÁ PREVISTO NOS ARTIGOS [61 AO 79 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 78/2017](#) - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL.

5 - AS PENALIDADES E SANÇÕES ESTÃO PREVISTAS NO [ARTIGO Nº 74 DA COMPLEMENTAR Nº 78/2017](#) - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL.

DOCUMENTOS EXIGÍVEIS

1 - NOS CASOS DE MUTAÇÃO PATRIMONIAL, EXCETO INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEIS:

- Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;
- Documentos pessoais (RG/CPF) do comprador ou adquirente (adjudicante/arrematante/cedente/cessionário ou dos cônjuges, quando for o caso);
- Instrumento particular ou público de Compra e Venda, Compromisso de Compra e Venda ou Cessão de Direitos (ex. contrato, escritura pública ou outro documento escrito que esclareça o valor do negócio jurídico);
- Carta de Adjudicação ou Arrematação constante do Processo Judicial (inteiro teor, ou seja, deve conter identificação das partes, identificação do imóvel, auto de adjudicação e avaliação do bem objeto da transmissão);
- Contrato de Financiamento do imóvel firmado junto à instituição financeira titular do crédito (inteiro teor, com menção de eventuais parcelas);
- Em caso de partilha de bens com tornas ou reposições em virtude de dissolução de sociedade conjugal ou divórcio (judicial ou extrajudicial), instrumento de dissolução de sociedade conjugal, sentença ou escritura pública de divórcio com o respectivo rol de Partilha de Bens contendo a avaliação (inteiro teor);
- Em caso de partilha de bens com tornas ou reposições em virtude de falecimento (sucessão hereditária/herança), instrumento judicial ou extrajudicial de partilha de bens (arrolamento/inventário) contendo a avaliação dos imóveis;
- Certidão atualizada da matrícula imobiliária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com data de expedição não superior a 1 (um) mês;
- Procuração com poderes específicos para representação, caso o requerimento não seja protocolado pelo próprio contribuinte;
- Quando se tratar de bens imóveis rurais, deverá acompanhar a última declaração de Imposto de Renda Pessoa Física ou jurídica, Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, e o Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);
- Outros documentos necessários para análise do negócio jurídico objeto da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da administração.
- Georreferenciamento do imóvel
- Mapa de localização do imóvel

2 - NOS CASOS DE INCORPORAÇÃO, CISÃO, FUSÃO OU DESINCORPORAÇÃO DE BEM IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL DE EMPRESA

- Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;
- Cópia do contrato social da pessoa jurídica adquirente e todas as suas alterações, junto com a cópia do cartão do CNPJ junto à Receita Federal;
- Cópia dos documentos pessoais de todos os sócios da empresa;
- Cópias das matrículas atualizadas (não superior a 1 mês) de todos os imóveis descritos como integralizados, incorporados, cindidos ou transmitidos do capital social da empresa (caso houver alteração);
- Declaração de ITR dos últimos 03 (três) exercícios fiscais;
- Nos casos de imóveis rurais o Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, e o Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);
- Cópias dos alvarás de funcionamento e localização da empresa;
- Outros documentos necessários a análise da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da administração.
- Georreferenciamento do imóvel
- Mapa de localização do imóvel

ANEXO II

TERMO DE ACEITE DE CORREÇÃO DE BASE DE CÁLCULO – ITBI

REQUERENTE		CPF/CNPJ	
END.	Nº	COMPLEMENTO	
BAIRRO	CIDADE		UF
CEP	TEL.	E-mail	

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

LOGRADOURO	Nº	COMPLEMENTO	
LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE	
BAIRRO	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA		

BASE DE CÁLCULO CORRIGIDA

VALOR VENAL DO IMÓVEL	ATO JURÍDICO DE TRANSMISSÃO
R\$	

Pelo presente termo, estou ciente que os valores por mim apresentados com relação ao(s) imóvel(eis) acima citados estão em desacordo com os valores praticados no mercado imobiliário local, necessitando assim de correção para fins de composição de base de cálculo do ITBI.

Confirmo e declaro concordância, com o ato de correção da base de cálculo do ITBI, devendo ser aplicado o valor declarado neste termo para fins de composição de base de cálculo de ITBI e demais análises de incidência tributária municipal.

E para que possa produzir seus jurídicos e legais efeitos, firmo o presente instrumento na presença da Autoridade Fiscal deste município.

Antonio João/MS, ____/____/____.

Assinatura

Obs: Anexar cópia dos documentos pessoais do contribuinte e documentos de identificação do imóvel, bem como quaisquer outros documentos necessários à análise e fiscalização tributária municipal.

PREFEITURA MUNICIPAL DE
ANTÔNIO JOÃO

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO

DECRETO Nº 229/2023 DE 24 DE JULHO DE 2023

“Constitui a Comissão para Avaliação dos Imóveis Urbanos e Rurais no Município de Antônio João/MS, nomeia seus membros e dá outras providências”.

O Prefeito Municipal de Antônio João, Estado de Mato Grosso do Sul, *AGNALDO MARCELO DA SILVA OLIVEIRA*, em pleno exercício de seu cargo, no uso de suas atribuições legais e ainda, com fundamento no artigo 50, inciso IV da Lei Orgânica Municipal e na Lei Complementar nº 078/2017 (Código Tributário Municipal).

CONSIDERANDO o artigo 79 da Lei Complementar Municipal nº 078/2017 (Código Tributário Municipal) os quais definem que a autoridade fiscal, sempre que julgar necessário ou que não merecer fé as declarações apresentadas pelos contribuintes, poderá proceder com a avaliação dos imóveis para fins de composição da base de cálculo do ITBI;

CONSIDERANDO o artigo 66 da Lei Complementar Municipal Nº 078/2017 – Código Tributário Municipal – que define que a avaliação dos imóveis será determinada pela administração fazendária;

E por fim **CONSIDERANDO** que a avaliação dos imóveis deve apresentar transparência na identificação da correta base de cálculo dos impostos municipais incidentes sobre os imóveis de competência territorial deste município.

DECRETA:

Art. 1º. Fica constituída a Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais no Município de Antônio João - Estado de Mato Grosso do Sul - para efeito de composição de base de cálculo dos impostos municipais incidentes sobre os imóveis de competência territorial deste município.

Art. 2º. Compete à Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais:

I. Avaliar os imóveis de interesse do Município para fins de identificação da base de cálculo dos impostos municipais: IPTU e ITBI;

II. Requerer e/ou realizar análise da situação real e atual dos imóveis em avaliação;

III. Emitir avaliação a respeito das condições, características e documentais dos imóveis em avaliação.

Art. 3º. Havendo a necessidade de constatar o real valor de imóveis em ratificação ou retificação da guia de informação do Imóvel, apresentada para fins de cálculo do ITBI, ou quaisquer outros fins, a Comissão a que se refere o artigo anterior ficará incumbida de proceder com a avaliação de imóveis de interesse do Município, mediante a análise do imóvel nos termos da legislação tributária vigente.

Art. 4º. O procedimento para avaliação de imóveis para fins de composição de base de cálculo do ITBI terá início na entrega da Guia de Informações do ITBI que deverá ser protocolada no Departamento de Tributação e Cadastro do município, juntamente com a documentação de instrução do processo administrativo, e será encaminhado à Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, que realizará avaliação do imóvel, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento.

Art. 5º. A Comissão instituída será composta pelos seguintes membros:

1. DIOGO RODRIGUES DA SILVA -Engenheiro Civil – CREA/MS - 67.646;
2. WILLYAN PEREIRA DE ALMEIDA – Engenheiro Civil – CREA/MS – 67.594;
3. LUAN ANTONIO MARQUES – Engenheiro Civil – CREA/MS – 63.544.

Art. 6º. O mandato dos componentes da comissão será de 02 (dois) anos e deve ter a participação ativa de no mínimo 02 (dois) integrantes da comissão em todas as avaliações.

Art. 7º. Eventuais omissões ou casos supervenientes de que trata a matéria deste Decreto poderá ser sanada pela Secretaria Municipal de Finanças, responsável pela pasta tributária municipal.

Art. 8º. O presente Decreto entra em vigor imediatamente após sua publicação, promovendo a revogação completa e expressa do Decreto Municipal nº 222/2023, datado de 18 de julho de 2023.

AGNALDO MARCELO DA SILVA OLIVEIRA

Prefeito Municipal

Matéria enviada por ELIEZER DE ALMEIDA LOPES

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO

DECRETO Nº 230/2023 DE 24 DE JULHO DE 2023

Regulamenta procedimento para fiscalização do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos no município de Antônio João/MS, e dá outras providências.

O **Prefeito do Município de Antônio João**, no Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais entabuladas na Lei Orgânica do Município e considerando o disposto na Lei Complementar nº 78/2017 (Código Tributário Municipal);

CONSIDERANDO a recente decisão do Superior Tribunal de Justiça (Tema Repetitivo 1113 do STJ) que em 24/02/2022 determinou que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel praticado no mercado imobiliário, ressalvando ainda que se o valor da transação declarado pelo contribuinte não estiver condizente com o valor de mercado poderá a autoridade fiscal, mediante a instauração de processo administrativo próprio proceder com o arbitramento da base de cálculo do imposto, com fulcro no artigo 148 do CTN;

CONSIDERANDO o artigo 66 da Lei Complementar Municipal nº 078/2017 – Código Tributário Municipal – que define que a avaliação dos imóveis será determinada pela administração fazendária e outras providências;

E por fim **CONSIDERANDO** a necessidade de regulamentação do Processo Administrativo Tributário específico para identificação do valor venal do imóvel transmitido atendendo a parâmetros e transparência na identificação da correta base de cálculo dos impostos municipais incidentes sobre os imóveis de competência territorial deste município.

DECRETA:

Art. 1º. O procedimento para análise do ITBI, no município de Antônio João/MS, seguirá o seguinte rito:

1. O contribuinte deverá apresentar a Guia de Informação de ITBI (Anexo I deste Decreto), contendo as informações dos adquirentes e transmitentes do imóvel, informações descritivas do imóvel, o valor do negócio jurídico pactuado entre as partes, o número do Registro do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR (quando for imóvel rural) dentre outros documentos necessários para a análise completa do caso, discriminados na Guia de Informações do Imóvel, além de dados comprobatórios das informações declaradas na Guia de Informações de ITBI;
2. A autoridade fiscal, fará a análise para identificar se o valor do negócio jurídico declarado pelo contribuinte está condizente ou não com os preços praticados no mercado imobiliário;
3. Identificado que o valor declarado está de acordo com os preços praticados do mercado imobiliário, prevalecerá a presunção da boa-fé do contribuinte e a Departamento de Tributação e Cadastro, emitirá de imediato a guia de recolhimento do ITBI;
4. Caso o valor declarado pelo contribuinte não esteja de acordo com os preços praticados de mercado, a autoridade fiscal deverá afastar a declaração informada pelo contribuinte e facultar ao contribuinte a correção dos valores de acordo com o mercado imobiliário local, mediante **termo de aceite** conforme anexo II deste Decreto e correção da base de cálculo do imposto;
5. Em não sendo aceita a correção do valor do imóvel de acordo com o mercado imobiliário local, a Autoridade fiscal deverá determinar a abertura de processo administrativo de arbitramento para verificação do valor venal do imóvel, com a devida avaliação imobiliária feita pela comissão municipal de avaliação.

§ 1º - Procedida a avaliação imobiliária a autoridade fiscal emitirá o termo de arbitramento da base de cálculo do valor do imóvel com fulcro no Código Tributário Municipal e no artigo 148 do Código Tributário Nacional.

§ 2º - O contribuinte deverá ser intimado do termo de arbitramento para que, no prazo de até 15 (dias) dias úteis, reconheça os valores apresentados ou proceda com a impugnação.

§ 3º - Nos casos de incidência do ITBI nas transações de mutações patrimoniais, constantes do artigo 62 da Lei Complementar nº 078/2017, os contribuintes deverão apresentar os seguintes documentos no ato do protocolo junto ao:

1. Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;
2. Documentos pessoais (RG/CPF) do comprador ou adquirente (adjudicante/arrematante/cedente/cessionário ou dos cônjuges, quando for o caso);
3. Instrumento particular ou público de Compra e Venda, Compromisso de Compra e Venda ou Cessão de Direitos (ex. contrato, escritura pública ou outro documento escrito que esclareça o valor do negócio jurídico);
4. Carta de Adjudicação ou Arrematação constante do Processo Judicial (inteiro teor, ou seja, deve conter identificação das partes, identificação do imóvel, auto de adjudicação e avaliação do bem objeto da transmissão);
5. Contrato de Financiamento do imóvel firmado junto à instituição financeira titular do crédito (inteiro teor, com menção de eventuais parcelas);
6. Em caso de partilha de bens com tornas ou reposições em virtude de dissolução de sociedade conjugal ou divórcio (judicial ou extrajudicial), instrumento de dissolução de sociedade conjugal, sentença ou escritura pública de divórcio com o respectivo rol de Partilha de Bens contendo a avaliação (inteiro teor);
7. Em caso de partilha de bens com tornas ou reposições em virtude de falecimento (sucessão hereditária/herança), instrumento judicial ou extrajudicial de partilha de bens (arrolamento/inventário) contendo a avaliação dos imóveis;
8. Certidão atualizada da matrícula imobiliária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com data de expedição não superior a 1 (um) mês;
9. Procuração com poderes específicos para representação, caso o requerimento não seja protocolado pelo próprio contribuinte;
10. Quando se tratar de bens imóveis rurais, deverá acompanhar a última declaração de Imposto de Renda Pessoa Física ou jurídica;
11. Número de Registro do imóvel rural no CAR (Cadastro Ambiental Rural), quando imóvel rural;
12. Declaração de ITR dos últimos 03 (três) exercícios fiscais, nos casos de imóveis rurais (quando imóvel rural)
13. Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);
14. Georreferenciamento do imóvel (para imóveis rurais)
15. Mapa de localização do imóvel (podendo ser dispensado pelo fiscal responsável pelo processo)
16. Outros documentos necessários para análise do negócio jurídico objeto da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da administração.

§ 4º - Nos casos de incorporação, cisão, fusão ou desincorporação de bem imóvel ao capital social de empresa, constantes do artigo 63 da Lei Complementar nº 078/2017 deverão ser apresentados os seguintes documentos, sem prejuízo dos documentos citados no inciso I do caput deste artigo:

1. Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;
2. Cópia do contrato social da pessoa jurídica adquirente e todas as suas alterações, junto com a cópia do cartão do CNPJ junto à Receita Federal;
3. Cópia dos documentos pessoais de todos os sócios da empresa;

4. Cópias das matrículas atualizadas (não superior a 1 mês) de todos os imóveis descritos como integralizados, incorporados, cindidos ou transmitidos do capital social da empresa (caso houver alteração);
5. Declaração de ITR dos últimos 03 (três) exercícios fiscais, nos casos de imóveis rurais;
6. Número de Registro do imóvel rural no CAR (Cadastro Ambiental Rural);
7. Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);
8. Cópias dos alvarás de funcionamento e localização da empresa;
9. Georreferenciamento do imóvel (para imóveis rurais);
10. Mapa de localização do imóvel (podendo ser dispensado pelo fiscal responsável pelo processo);
11. Outros documentos necessários a análise da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da Administração Pública.

Art. 2º. As avaliações serão utilizadas nos procedimentos de fiscalização e lançamento de ITBI.

§ 1º. São fontes de dados para fins de avaliação:

1. Levantamentos: conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados.
2. Transações: negociações onerosas de bem no mercado imobiliário, como, por exemplo, compra e venda ou permuta;
3. Ofertas: colocação de bens para venda ou outra negociação onerosa no mercado imobiliário;
4. Opiniões de valor: informações de especialistas, intervenientes, agentes financeiros, técnicos, tabeliães, registradores, autoridades públicas, corretores imobiliários ou pessoas que transacionem no mercado imobiliário.

§ 2º. Para fins de avaliação de imóveis serão considerados os seguintes parâmetros.

1. Os valores correspondentes das transações de bens da mesma natureza no mercado imobiliário.
2. Características do imóvel como forma, dimensões, tipo, utilização, localização, estado de conservação, custo unitário de construção, infraestrutura urbana;
3. normas relativas à avaliação de imóveis urbanos e rurais, editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14653;
4. Outros parâmetros e procedimentos não mencionados anteriormente que forem condizentes com a realização de Avaliação de Imóveis.

Art. 3º. Nos casos do inciso V do caput do art. 1º deste decreto, após procedida a avaliação imobiliária, a autoridade fiscal emitirá o termo de arbitramento da base de cálculo do valor do imóvel com fundamento na Lei Complementar Municipal nº 078/2017 e no artigo 148 do Código Tributário Nacional.

§ 1º. O contribuinte deverá ser intimado do termo de arbitramento para que, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, reconheça os valores apresentados ou proceda com a impugnação.

§ 2º. O procedimento de arbitramento da base de cálculo do ITBI deverá ser conclusivo pela prefeitura em até 60 (sessenta) dias, contados do requerimento apresentado pelo contribuinte junto ao Departamento de Tributação e Cadastro da prefeitura, ressalvados os casos que demandarem maiores especificidades.

Art. 4º. A impugnação de que trata o § 2º do artigo 1º deste decreto deverá observar os seguintes termos:

1. Impugnação escrita, entregue à Secretária Municipal de Finanças firmando protocolo no Departamento de Tributação e Cadastro no prazo previsto, firmada em nome do proprietário do imóvel ou seu representante legal com todos os fatos e fundamentos que entender ser impugnados;
2. RG e CPF do impugnante;
3. Procuração com firma reconhecida em cartório, em caso de representação;
4. Avaliação contraditória, realizada por profissional devidamente habilitado e registrado no conselho de classe, com apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Termo de Responsabilidade Técnica, recolhida, quando for o caso, com base nas normas da ABNT, ou Laudo de Avaliação, de acordo com as Norma ABNT 14.653, assinado por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou outros conselhos de profissionais com capacidade técnica comprovada para a avaliação.

§ 1º - As impugnações serão analisadas e decididas pelo Secretário Municipal de Planejamento e Finanças juntamente com a fiscalização tributária do município em até 30 (trinta) dias úteis, contados do recebimento.

§ 2º - Sendo considerado improcedente ou indeferida a impugnação, não caberá mais recurso ao processo de arbitramento e prevalecerá o valor arbitrado pela autoridade fiscal, para fins de base de cálculo na eventual incidência do ITBI.

§ 3º - Não serão aceitas impugnações que estiverem com rasuras, intempestivas, que não apresentarem provas e contraditórios por meio de documentos necessários, sendo realizado o indeferimento de ofício nos casos de ausência de observância dos requisitos legais, em especial ao contido no caput deste artigo.

§ 4º - Nos casos excepcionais ou que demandarem maior instrução processual, o prazo previsto § 1º deste artigo, serão computados em dobro, podendo ter a apresentação de novos documentos, realização de diligências e demais atos processuais, o que será certificado por meio de despacho fundamentado pela Secretária Municipal de Finanças com intimação do contribuinte sobre o fato.

§ 5º - O procedimento de arbitramento da base de cálculo do ITBI deverá ser conclusivo pela prefeitura em até 60 (sessenta) dias, contados do requerimento apresentado pelo contribuinte junto o Departamento de Tributação e Cadastro da prefeitura, ressalvados os casos que demandarem maiores especificidades.

Art. 5º. Realizado o arbitramento pela autoridade fiscal ou proferida a decisão final do Secretário de Planejamento e Finanças sobre o valor venal do imóvel, os autos serão remetidos para análise da incidência e exigência do ITBI, objeto da mutação patrimonial imobiliária.

§ 1º - A decisão do arbitramento encerra a discussão administrativa sobre o valor venal do imóvel, competindo apenas a análise de incidência ou não do ITBI.

§ 2º - Da análise de incidência do imposto, caso o interessado não recolha o ITBI no prazo legal estipulado na guia, o procedimento será arquivado, sem prejuízos a parte interessada, salvo nos casos de registro da mutação patrimonial na matrícula do imóvel em questão.

Art. 6º. Nos casos em que houver recurso administrativo da decisão sobre a incidência ou não do ITBI o processo administrativo seguirá todas as fases constantes do processo administrativo disposto na legislação tributária do Município, em especial o Código Tributário Municipal.

Parágrafo único. O contencioso administrativo respeitará o disposto nos artigos do Decreto Municipal nº 268/2022, tendo como autoridade julgadora da primeira instância o Secretário Municipal de Finanças e, como decisão final de autoridade máxima, Prefeito Municipal.

Art. 7º. As intimações fiscais, despachos, diligências ou quaisquer informações relativas ao andamento processual, que trata este decreto, poderão ser encaminhados pela autoridade fiscal ao requerente por meio de correspondências, intimação pessoal, de forma digital ou outra ferramenta eletrônica.

Art. 8º. Eventuais omissões ou casos supervenientes de que trata a matéria deste decreto poderão ser sanados pelo Secretário Municipal de Planejamento e Finanças, responsável pela pasta tributária.

Art. 9º. Este Decreto entra em vigor imediatamente após sua publicação, promovendo a revogação completa e expressa do Decreto nº 158/2023, datado de 18 de maio de 2023.

AGNALDO MARCELO DA SILVA OLIVEIRA

Prefeito Municipal

ANEXO I

GUIA DE INFORMAÇÕES

(ITBI)

ESTE FORMULÁRIO DEVERÁ SER PREENCHIDO SEM EMENDAS OU RASURAS, POIS SERVIRÁ DE BASE AO LANÇAMENTO DO ITBI

01 - DADOS DO ADQUIRENTE - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO				
NOME				
ENDEREÇO DE CORRESPONDENCIA			NÚMERO	COMPLEMENTO
BAIRRO	MUNICÍPIO		CEP	UF
CNPJ/CPF	TELEFONE	e-mail		
OBS.: HAVENDO MAIS DE UM ADQUIRENTE, RELACIONE-O(S) NO CAMPO 05 - OBSERVAÇÕES, INFORMANDO NOME E CPF/CNPJ				

02 - DADOS DO TRANSMITENTE - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO				
NOME				
ENDEREÇO DE CORRESPONDENCIA			NÚMERO	COMPLEMENTO
BAIRRO	MUNICÍPIO		CEP	UF
CNPJ/CPF	TELEFONE	e-mail		
OBS.: HAVENDO MAIS DE UM TRANSMITENTE, RELACIONE-O(S) NO CAMPO 05 - OBSERVAÇÕES, INFORMANDO NOME E CPF/CNPJ				

03 - DADOS DA TRANSMISSÃO/CESSÃO - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO				
NATUREZA DA TRANSMISSÃO/CESSÃO: () COMPRA E VENDA () PERMUTA () OUTROS/ESPECIFICAR ____				
VALOR DA TRANSAÇÃO		DATA DA TRANSAÇÃO	INTERVENIÊNCIA (INFORMAR NO CAMPO 05)	
FOI FIRMADO CONTRATO PREVIAMENTE A ESTA DECLARAÇÃO?		FOI FINANCIADO ALGUM VALOR?		
() NÃO		() NÃO		
() SIM (ESPECIFICAR) ____		() SIM VALOR PRÓPRIO/FGTS ____		
VALOR FINANCIADO ____				
INDICAR QUAIS DESTES CONTRATOS FORAM ANEXADOS À DECLARAÇÃO:				
() COMPRA E VENDA		() PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONTRUÇÃO CIVIL		
() PERMUTA POR UNIDADE CONSTRUÍDA E/OU A CONSTRUIR		() NENHUM		
() OUTROS/ESPECIFICAR ____				
CORRETORA RESPONSÁVEL PELA MEDIAÇÃO:				CNPJ
() DECLARO QUE A NEGOCIAÇÃO DESTES IMÓVEL FOI INICIADA E CONCLUÍDA DIRETAMENTE ENTRE AS PARTES				

04 - DADOS DO IMÓVEL: URBANO RURAL - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO				
INSCRIÇÃO CADASTRAL	LOTE	QUADRA	CÓDIGO IMÓVEL	
LOGRADOURO (RUA, AV, PÇA, ETC.)		NÚMERO	COMPLEMENTO	
BAIRRO	MATRÍCULA	PERCENTUAL A SER AVALIADO		
		() 100% () OUTROS/ESPECIFICAR ____		
ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	FRAÇÃO IDEAL		

05 - OBSERVAÇÕES

06 - TERMO DE RESPONSABILIDADE

ATENÇÃO: NÃO ASSINE ESTE FORMULÁRIO ANTES DE SEU COMPLETO PREENCHIMENTO. CONFIRA TODOS OS DADOS ANTES DE ASSINÁ-LO.

A INFORMAÇÃO PRESTADA DE FORMA INCORRETA, INCOMPLETA OU INVERDÍDICA SUJEITARÁ O INFRATOR A PENALIDADES PECUNIÁRIAS, SEM PREJUÍZO DA COBRANÇA DO TRIBUTOS DEVIDO, ACRESCIDO DE MULTA 20% (VINTE POR CENTO) DO VALOR DO IMPOSTO DEVIDO, CONFORME ART 74 DO CTM.

DECLARO SOB AS PENAS DA LEI SEREM VERDADEIRAS AS INFORMAÇÕES E OS DOCUMENTOS APRESENTADOS

ASSINATURA DO ADQUIRENTE/TRANSMITENTE, REPRESENTANTE OU RESPONSÁVEL LEGAL

DATA

pag.1/2

INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO

CAMPOS 01 E 02 - INFORME A IDENTIFICAÇÃO (NOME COMPLETO, SEM ABREVIATURAS) E ENDEREÇO DO ADQUIRENTE E DO TRANSMITENTE. EXISTINDO MAIS DE UM ADQUIRENTE OU TRANSMITENTE, RELACIONE-OS NO CAMPO 05 (OBSERVAÇÕES).

CAMPO 03 -

NATUREZA DA TRANSMISSÃO/CESSÃO: MARQUE A OPÇÃO CORRESPONDENTE À NATUREZA DA TRANSMISSÃO/CESSÃO. NO CASO DA OPÇÃO 'OUTROS', ESPECIFIQUE: CESSÃO DE DIREITO DECORRENTE DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO, DAÇÃO EM PAGAMENTO ETC.

VALOR DA TRANSAÇÃO: INFORME O VALOR DA AQUISIÇÃO E A DATA.

INTERVENIÊNCIA: USE ESTE CAMPO PARA INFORMAR A EXISTÊNCIA DE TRANSAÇÕES AINDA NÃO REGISTRADAS EM CARTÓRIO.

EXISTÊNCIA DE CONTRATO : INFORME SE FOI ASSINADO CONTRATO ENTRE O ADQUIRENTE E O TRANSMITENTE ANTES DO PROTOCOLO DESTA DECLARAÇÃO. INFORME, SE FOR O CASO, A ESPÉCIE DE CONTRATO.

EXISTÊNCIA DE FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO: INFORME SE HOUVE FINANCIAMENTO PARA A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. SE FOR O CASO, INFORME O VALOR PRÓPRIO E O VALOR FINANCIADO

INFORME, SE FOR O CASO, QUAL A ESPECIE DO CONTRATO/DOCUMENTO ANEXADO.

CORRETORA: INFORME O NOME E O CNPJ DA EMPRESA OU IMOBILIÁRIA QUE INTERMEDIOU A TRANSMISSÃO OU CESSÃO OU DECLARE QUE A TRANSAÇÃO FOI INICIADA E CONCLUÍDA DIRETAMENTE ENTRE AS PARTES.

CAMPO 04 - INFORME TODOS OS DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA TRANSAÇÃO. TRATANDO-SE DE IMÓVEL CONSTRUÍDO EM MAIS DE UM LOTE, INFORMAR TODOS OS ÍNDICES CADASTRAIS DOS MESMOS NO CAMPO 05 (OBSERVAÇÕES)

CAMPO 05 - QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES QUE SE FIZEREM NECESSÁRIAS PARA A CORRETA ANÁLISE DO PROCESSO, INCLUSIVE SOLICITAÇÕES DE NÃO INCIDÊNCIA, ISENÇÃO, IMUNIDADE, DENTRE OUTRAS.

CAMPO 06 - ESTA DECLARAÇÃO DEVERÁ SER ASSINADA PELO ADQUIRENTE, TRANSMITENTE, REPRESENTANTE OU RESPONSÁVEL LEGAL DOS MESMOS.

INFORMAÇÕES SOBRE A LEGISLAÇÃO DO ITBI

- O CONTRIBUINTE DEVERÁ APRESENTAR ESTA DECLARAÇÃO PARA LANÇAMENTO DE ITBI SEMPRE ANTES DA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA.
- O TRIBUTOS LANÇADO A PARTIR DA PRESENTE DECLARAÇÃO VENCE EM 15 DIAS.
- O CONTRIBUINTE QUE NÃO CONCORDAR COM O LANÇAMENTO, ANTES DO RECOLHIMENTO, PODERÁ APRESENTAR IMPUGNAÇÃO COM AVALIAÇÃO POR TÉCNICO PROFISSIONAL NO PRAZO DE 15 DIAS CONTADOS DO RECEBIMENTO DA APURAÇÃO
- O ITBI ESTÁ PREVISTO NOS ARTIGOS 61 AO 79 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 78/2017 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL.
- AS PENALIDADES E SANÇÕES ESTÃO PREVISTAS NO ARTIGO Nº 74 DA COMPLEMENTAR Nº 78/2017 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL.

DOCUMENTOS EXIGÍVEIS

- NOS CASOS DE MUTAÇÃO PATRIMONIAL, EXCETO INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEIS:

Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;

Documentos pessoais (RG/CPF) do comprador ou adquirente (adjudicante/arrematante/cedente/cessionário ou dos cônjuges, quando for o caso);

Instrumento particular ou público de Compra e Venda, Compromisso de Compra e Venda ou Cessão de Direitos (ex. contrato, escritura pública ou outro documento escrito que esclareça o valor do negócio jurídico);

Carta de Adjudicação ou Arrematação constante do Processo Judicial (inteiro teor, ou seja, deve conter identificação das partes, identificação do imóvel, auto de adjudicação e avaliação do bem objeto da transmissão);

Contrato de Financiamento do imóvel firmado junto à instituição financeira titular do crédito (inteiro teor, com menção de eventuais parcelas);

Em caso de partilha de bens com tornas ou reposições em virtude de dissolução de sociedade conjugal ou divórcio (judicial ou extrajudicial), instrumento de dissolução de sociedade conjugal, sentença ou escritura pública de divórcio com o respectivo rol de Partilha de Bens contendo a avaliação (inteiro teor);

Em caso de partilha de bens com tornas ou reposições em virtude de falecimento (sucessão hereditária/herança), instrumento judicial ou extrajudicial de partilha de bens (arrolamento/inventário) contendo a avaliação dos imóveis;

Certidão atualizada da matrícula imobiliária expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com data de expedição não superior a 1 (um) mês;

Procuração com poderes específicos para representação, caso o requerimento não seja protocolado pelo próprio contribuinte;

Quando se tratar de bens imóveis rurais, deverá acompanhar a última declaração de Imposto de Renda Pessoa Física ou jurídica, o Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, e o Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);

Outros documentos necessários para análise do negócio jurídico objeto da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da administração.

Georreferenciamento do imóvel

Mapa de localização do imóvel

- NOS CASOS DE INCORPORAÇÃO, CISA, FUSÃO OU DESINCORPORAÇÃO DE BEM IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL DE EMPRESA

Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;

Cópia do contrato social da pessoa jurídica adquirente e todas as suas alterações, junto com a cópia do cartão do CNPJ junto à Receita Federal;

Cópia dos documentos pessoais de todos os sócios da empresa;

Cópias das matrículas atualizadas (não superior a 1 mês) de todos os imóveis descritos como integralizados, incorporados, cindidos ou transmitidos do capital social da empresa (caso houver alteração);

Declaração de ITR dos últimos 03 (três) exercícios fiscais;

Nos casos de imóveis rurais o Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, e o Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);

Cópias dos alvarás de funcionamento e localização da empresa;

Outros documentos necessários a análise da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da administração.

Georreferenciamento do imóvel

Mapa de localização do imóvel

pág.2/2

ANEXO II

TERMO DE ACEITE DE CORREÇÃO DE BASE DE CÁLCULO – ITBI			
REQUERENTE	CPF/CNPJ		
END.	Nº	COMPLEMENTO	
BAIRRO	CIDADE	UF	
CEP	TEL.	E-mail	
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL			
LOGRADOURO	Nº	COMPLEMENTO	
LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE	
BAIRRO	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA		
BASE DE CÁLCULO CORRIGIDA			
VALOR VENAL DO IMÓVEL	ATO JURÍDICO DE TRANSMISSÃO		
R\$			
Pelo presente termo, estou ciente que os valores por mim apresentados com relação ao(s) imóvel(eis) acima citados estão em desacordo com os valores praticados no mercado imobiliário local, necessitando assim de correção para fins de composição de base de cálculo do ITBI.			
Confirmo e declaro concordância, com o ato de correção da base de cálculo do ITBI, devendo ser aplicado o valor declarado neste termo para fins de composição de base de cálculo de ITBI e demais análises de incidência tributária municipal.			
E para que possa produzir seus jurídicos e legais efeitos, firmo o presente instrumento na presença da Autoridade Fiscal deste município.			
			Antonio João/MS, ____/____/____.
_____ Assinatura			
Obs: Anexar cópia dos documentos pessoais do contribuinte e documentos de identificação do imóvel, bem como quaisquer outros documentos necessários à análise e fiscalização tributária municipal.			

Matéria enviada por ELIEZER DE ALMEIDA LOPES

Departamento de Licitações

EXTRATO DA NOTA DE EMPENHO Nº 2838/2023

EMPRESA: **M.S DIAGINOSTICA LTDA**

CNPJ nº 00.970.175/0001-21

Objeto: Contratação do serviço especializados nem manutenção do aparelho COBAS C111, para atender a demanda do Laboratório Municipal de Saúde.**INEXIBILIDADE Nº:** 007/2023**PROCESSO** nº 058/2023**DATA:18/07/2023**

Dotação Orçamentária: 08.001.10.302.1003.2067-3.3.90.00.00(108-1500)

Matéria enviada por Luiz Carlos Vendruscolo

Departamento de Licitações

EXTRATO DA NOTA DE EMPENHO Nº 2417 /2023

EMPRESA: comercial S&S Ltda.

CNPJ nº 23.475.963/0001-47

Objeto : Aquisição de Brinquedos Pedagógicos para atender as unidades escolares da rede Municipal de Ensino do município de Município de Antônio João/MS .**DISPENSA** nº 023/2023**Processo** nº 054/2023**DATA:17/07/2023**

Dotação Orçamentária: 15.001.12.361.0401.2012.3.3.90.30.00.00 (87-1500)

Matéria enviada por Luiz Carlos Vendruscolo

Departamento de Licitações

EXTRATO DA NOTA DE EMPENHO Nº 2418 /2023

EMPRESA: comercial S&S Ltda.

CNPJ nº 23.475.963/0001-47

Objeto: Aquisição de Brinquedos Pedagógicos para atender as unidades escolares da rede Municipal de Ensino do município de Município de Antônio João/MS.**DISPENSA** nº 023/2023**Processo** nº 054/2023**DATA:17/07/2023**

Dotação Orçamentária: 15.001.12.361.0401.2012.3.3.90.30.00.00 (104-1550)

Matéria enviada por Luiz Carlos Vendruscolo