



DIRIBAS

DIÁRIO OFICIAL DE RIBAS DO RIO PARDO-MS

Município de Ribas do Rio Pardo - Rua Conceição do Rio Pardo, 1.725 Centro - CEP 79180-000

● Ouvidoria: 67 9 9606-1175

● diribas@ribasdoriopardo.ms.gov.br

● licitacao@ribasdoriopardo.ms.gov.br

Ano V – Edição Nº 966 - Segunda-feira, 10 de fevereiro de 2025

Gabinete do Prefeito

DECRETO DE Nº 012 DE 10 DE FEVEREIRO DE 2025.

Regulamenta o procedimento para lançamento e fiscalização do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos - ITBI, no município de Ribas do Rio Pardo/MS, e dá outras providências.

ROBERSON LUIZ MOUREIRA – Prefeito do município de Ribas do Rio Pardo, 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 006/2010 (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, ressaltando 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 – vide artigo 148 do CTN;

CONSIDERANDO os artigos de nº 37, 38, 39 e 44 da Lei Complementar Municipal nº. 006/2010 – 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, realizado com 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 Ribas do Rio Pardo/MS, seguirá o seguinte rito:

1. O contribuinte deverá apresentar a Guia de Informação do Imóvel, conforme 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 de registro do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR (quando for imóvel rural), caso a propriedade não possua inscrição no CAR, poderá apresentar as coordenadas geográficas do imóvel ou imagem de satélite (Google Earth), indicando o polígono que permita identificar a localização e delimitações do imóvel rural, dentre outros documentos que julgar 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;
2. A autoridade fiscal, fará a análise 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 o Setor de Tributos e Arrecadação, 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;

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.

Art. 2º - Nos casos de incidência do ITBI nas transações de mutações patrimoniais, constantes do artigo 32 da Lei Complementar nº 006/2010, os contribuintes deverão apresentar os seguintes documentos no ato do protocolo junto ao Setor de Tributos e Arrecadação da prefeitura:

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. Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, caso a propriedade não possua inscrição no CAR, poderá apresentar as coordenadas geográficas do imóvel ou imagem de satélite (Google Earth), indicando o polígono que permita identificar a localização e delimitações do imóvel rural;
12. Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR)
13. Ato Declaratório Ambiental – ADA (Lei 9.393/96) junto ao IBAMA, do último exercício (se o imóvel rural houver);
14. Outros documentos necessários para análise do negócio jurídico objeto da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da administração.

Art. 3º - Nos casos de incorporação, cisão, fusão ou desincorporação de bem imóvel ao capital social de empresa, constantes no artigo 33 da Lei Complementar nº 006/2010, 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. Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, caso a propriedade não possua inscrição no CAR, poderá apresentar as coordenadas geográficas do imóvel ou imagem de satélite (Google Earth), indicando o polígono que permita identificar a localização e delimitações do imóvel rural;
7. Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);
8. Ato Declaratório Ambiental – ADA (Lei 9.393/96) junto ao IBAMA, do último exercício (se o imóvel rural houver);
9. Outros documentos necessários a análise da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da Administração Pública.

Art. 4º. As avaliações serão utilizadas nos procedimentos de fiscalização e lançamento de ITBI, considerados os seguintes parâmetros:

1. Os valores correspondentes das transações de bens da mesma natureza no mercado imobiliário;
2. Características próprias do imóvel como forma, dimensões, tipo, utilização, localização, estado de conservação, custo unitário de construção, infraestrutura urbana; capacidade de uso, e características de mercado;
3. Informações de especialistas, intervenientes, agentes financeiros, técnicos, tabeliães, registradores, autoridades públicas, corretores imobiliários, pesquisas de preços em sites especializados, bens para venda ou outra negociação onerosa no mercado imobiliário;
4. Negociações onerosas de bens no mercado imobiliário, como, por exemplo, compra e venda ou permuta.
5. Normas relativas à avaliação de imóveis urbanos e rurais, editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14653;

Art. 5º. 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 006/2010 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 30 (trinta) dias, contados do requerimento apresentado pelo contribuinte junto ao Setor de Tributos e Arrecadação da prefeitura, ressalvados os casos que demandarem maiores especificidades.

Art. 6º. A impugnação de que trata o § 1º do artigo 5º deste decreto deverá observar os seguintes termos:

I. Impugnação escrita, entregue a Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento firmando protocolo no Setor de Tributos e Arrecadação no prazo 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. O contraditório demonstrando a metodologia utilizada para identificação dos valores determinados dos imóveis, com a devida comprovação das fontes de dados utilizadas.

§ 1º - As impugnações serão analisadas pela Secretaria Municipal de 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 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 contraditórias por meio de documentos, sendo realizado o indeferimento de ofício nos casos de ausência de observância dos requisitos legais, em especial os contidos no caput deste artigo.

§ 4º - Nos casos excepcionais, 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 Secretaria Municipal de Finanças com intimação ao 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 ao Setor de Tributos e Arrecadação, ressalvados os casos que demandarem maiores especificidades.

Art. 7º. Realizado o arbitramento pela autoridade fiscal ou proferida a decisão final da Secretaria Municipal de 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. 8º. 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.

§ 1º - O contencioso administrativo respeitará o disposto nos artigos da Lei Complementar nº 006/2010, tendo como autoridade julgadora da primeira instância a Procuradoria Geral do Município e, como julgador de segunda instância o Conselho Municipal de Contribuintes – CMC.

§ 2º - Decorrido os prazos mencionados neste Decreto, tendo o contribuinte deixado de se manifestar, ou descumprir os prazos, o processo deverá ser arquivado.

Art. 9º. As intimações fiscais, despachos, diligências ou quaisquer informações relativas ao andamento processual, que trata este decreto, poderão ser encaminhadas pela autoridade fiscal ao requerente por meio de correspondências, intimação pessoal, de forma digital ou outra ferramenta eletrônica.

Art. 10. Eventuais omissões ou casos supervenientes de que trata a matéria deste decreto poderão ser sanados pela Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento responsável pela pasta tributária.

Art. 11. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Ribas do Rio Pardo/MS, 10 de fevereiro de 2025.

ROBERSON LUIZ MOUREIRA
Prefeito Municipal

*Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.