



DECRETO Nº 5.426 DE 29 DE Abril DE 2024.

Regulamenta o § 6º do Artigo 219, §1º do Artigo 221 da Lei Complementar Municipal Nº 366/23 de 22/12/2023 – Código Tributário Municipal, dispondo sobre o procedimento de avaliação dos imóveis para fins de base de cálculo do imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI.

ADILSON GONÇALVES DE MACEDO, Prefeito Municipal de Barra do Garças - MT, no uso das atribuições que lhe confere o Art. 78, inciso VI, da Lei Orgânica do Município, e

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar o § 6º do Artigo 219, e §1º do Artigo 221 da Lei Complementar Municipal Nº 366/23 de 22/12/2023 e suas alterações – Código Tributário Municipal, que dispõe sobre a apuração da base de cálculo do ITBI (avaliação de ofício), para imóveis urbanos e rurais, nos casos em que a Administração Pública não acate o valor declarado pelo Sujeito Passivo.

CONSIDERANDO que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, valor este que deverá ser encontrado através da regular instauração de processo administrativo próprio para realizar a avaliação do imóvel (art. 148 do CTN), tendo em vista que o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente;

CONSIDERANDO que § 6º do Artigo 219 da Lei Complementar Municipal Nº 366/23 de 22/12/2023 – Código Tributário Municipal, estabeleceu que, se o valor da transação declarado pelo contribuinte não estiver condizente com o valor de mercado, poderá a Autoridade Fiscal arbitrar a base de cálculo do ITBI conforme a avaliação do imóvel, mediante a instauração de processo administrativo tributário próprio;

CONSIDERANDO que a instauração de processo administrativo para realizar a avaliação do imóvel não é uma opção das autoridades municipais, mas sim uma obrigação que deve ser observada e implementada, sob pena de poder configurar renúncia de receita e improbidade administrativa por atos que causem danos ao erário;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar o Processo Administrativo Tributário específico para identificação do valor do imóvel transmitido (procedimento de avaliação), atendendo aos requisitos técnicos e de transparência para a correta mensuração e arbitramento da base de cálculo do ITBI sobre imóveis urbanos e rurais, de competência deste Município;

DECRETA:

Art. 1º - Este Decreto regulamenta o § 6º do Artigo 219, e §1º do Artigo 221 da Lei Complementar Municipal Nº 366/23 de 22/12/2023 – Código Tributário Municipal,



disciplinando o procedimento para mensuração do valor dos imóveis urbanos e rurais, para fins de arbitramento da base de cálculo do ITBI – Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis no âmbito do Município de Barra do Garças, especificamente para a transmissão de imóveis rurais.

Art. 2º - O procedimento para mensuração do valor venal dos imóveis, para fins de arbitramento da base de cálculo do ITBI dos imóveis urbanos e rurais no âmbito do Município de Barra do Garças, será realizado da seguinte forma:

I – O contribuinte deverá apresentar a Declaração para Lançamento do ITBI, conforme modelo contido no 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 inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR (quando for imóvel rural) dentre outros documentos necessários para a análise completa do caso, discriminados na Declaração, além de dados e documentos comprobatórios das informações declaradas;

a) Quando o contribuinte apresentar a Declaração para Lançamento do ITBI, a Seção de ITBI instaurará procedimento administrativo tributário, que deverá ser numerado em ordem crescente anual;

b) Todas as informações pertinentes a transação imobiliária, bem como as informações sobre o Adquirente e Transmissor deverão estar preenchidas, caso contrário a Guia de ITBI deverá ser devolvida.

II – A Autoridade Fiscal fará a análise do valor do negócio jurídico declarado pelo contribuinte e verificará se o valor está condizente ou não com os preços praticados no mercado imobiliário local;

a) Não encontrando no mercado local os parâmetros necessários para verificar o valor de mercado do imóvel, a Autoridade Fiscal poderá se utilizar de valores de mercado utilizados na região;

III – Tendo sido constatado pela Autoridade Fiscal, que o valor declarado pelo contribuinte está de acordo com os preços praticados no mercado imobiliário, prevalecerá a presunção de boa-fé do contribuinte, ao passo que a Seção de Tributação do Município emitirá parecer de avaliação nos termos do valor declarado, atestando assim, que os preços praticados no mercado imobiliário estão de acordo com o valor declarado;

IV – Tendo sido constatado pela Autoridade Fiscal, que o valor declarado pelo contribuinte não está de acordo com os preços praticados no mercado imobiliário, a Autoridade Fiscal emitirá decisão de arbitramento da base de cálculo do imposto, afastando a declaração informada pelo contribuinte, de acordo com o modelo contido no Anexo III deste Decreto e, antes de emitir a guia para recolhimento do ITBI, a Autoridade Fiscal facultará ao contribuinte a correção dos valores de acordo com o mercado imobiliário, no patamar identificado pela Autoridade Fiscal;



a) O contribuinte poderá corrigir o valor do imóvel, declarado na Declaração para Lançamento do ITBI, através do preenchimento e assinatura do Termo de Aceite de Correção/Arbitramento da Base de Cálculo de ITBI, conforme modelo contido no Anexo IV deste Decreto;

V - Em não sendo aceita pelo contribuinte a correção do valor do imóvel de acordo com o valor de mercado encontrado pela Autoridade Fiscal municipal, será facultado a ele apresentar impugnação;

§ 1º O contribuinte deverá ser cientificado da decisão de arbitramento para que, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, nos termos do parágrafo 7º do Art. 219 da Lei Complementar Nº 366/23 de 22/12/2023 – Código Tributário Municipal, aceite e reconheça os valores apresentados pela Autoridade Fiscal ou proceda com a impugnação. A não apresentação do Termo de Aceite ou da Impugnação, no prazo de 10 (dez) dias úteis, significa concordância do contribuinte quanto ao arbitramento da base de cálculo para o ITBI feito pela Autoridade Fiscal municipal.

Parágrafo Único - O Contribuinte será Notificado pela Seção de Tributação:

a) pessoalmente, sempre que possível, mediante entrega de cópia do termo ao contribuinte, ao seu representante ou ao preposto, contra recibo datado no original;

b) por aplicativo de mensagem eletrônica vinculado ao telefone do contribuinte, de seu representante ou preposto, acompanhado de cópia do termo;

c) por carta, acompanhada de cópia do termo, com aviso de recebimento (AR) datado e firmado pelo destinatário ou por qualquer pessoa do seu domicílio;

d) por edital, com prazo de trinta (30) dias, se desconhecido o domicílio tributário do contribuinte, nos termos do art. 348 da Lei Complementar Nº 366/23.

Art. 3º - A impugnação de que trata o inciso V, do artigo 2º deste Decreto deverá observar os seguintes termos:

I – Deverá ser apresentada de forma escrita, protocolada na Seção de ITBI, endereçada ao Gerente de Arrecadação, firmada em nome do proprietário do imóvel, assinada por ele próprio, por seu procurador ou representante legal, contendo todos os fatos, argumentos e fundamentos que sustentam sua impugnação;

II – Deverá ser acompanhada de cópia do RG e CPF do impugnante;

III – Em caso de representação, deverá ser acompanhada de procuração com firma do representado reconhecida em cartório;

IV - Deverá ser acompanhada de avaliação contraditória do imóvel, realizada por profissional devidamente habilitado e registrado no respectivo 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 NBR 14.653.

§ 1º 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.

§ 2º Recebida a impugnação, a Seção de ITBI, encaminhará os documentos a Seção de Auditoria Tributária e Fiscalização de Tributos, que fará a verificação do valor do imóvel contido na avaliação técnica apresentada pelo contribuinte e:

I - Em sendo constatado pela Autoridade Fiscal, que o valor contido na avaliação técnica apresentada pelo contribuinte está de acordo com os preços praticados no mercado imobiliário, a Autoridade Fiscal poderá reconsiderar a decisão de afastamento da declaração de valor de mercado informada pelo contribuinte que foi proferida anteriormente, e, desde logo, emitir nova decisão concordando com a avaliação técnica apresentada na impugnação (conforme modelo contido no Anexo II deste Decreto), certificando as razões pelas quais considerou que o valor da avaliação técnica está de acordo com os preços praticados no mercado imobiliário e estabelecendo, na mesma decisão, o valor da base de cálculo do ITBI;

a) A guia de recolhimento do ITBI somente poderá ser emitida após a homologação da decisão pelo Auditor Tributário;

II - Em sendo constatado pela Autoridade Fiscal, que o valor contido na avaliação técnica apresentada pelo contribuinte na impugnação não está de acordo com os preços praticados no mercado imobiliário, a Gerência de Arrecadação solicitará ao Secretário de Finanças, a contratação de profissional técnico habilitado e registrado no respectivo 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 NBR 14.653, que providenciará avaliação imobiliária:

§ 3º Realizada a avaliação imobiliária pelo profissional técnico designado pela Administração Municipal, os autos serão encaminhados para o Chefe da Seção de Auditoria Tributária e Fiscalização de Tributos para decisão acerca da impugnação;

§ 4º As impugnações serão analisadas e decididas pelo Chefe da Seção de Auditoria Tributária e Fiscalização de Tributos em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data do recebimento dos autos para decisão.

I – A decisão do Chefe da Seção de Auditoria Tributária e Fiscalização de Tributos estabelecerá a base de cálculo para lançamento do ITBI;

§ 5º Da decisão do Chefe da Seção de Auditoria Tributária e Fiscalização de Tributos, não caberá mais recurso e prevalecerá o valor nela arbitrado, para fins de base de cálculo na eventual incidência do ITBI.





§ 6º Nos casos excepcionais ou que demandarem maior instrução processual, o prazo previsto § 1º deste artigo, serão computados em dobro, podendo, durante a marcha processual, haver a apresentação de novos documentos, realização de diligências e demais atos processuais, com intimação do contribuinte sobre o fato.

§ 7º O procedimento de arbitramento da base de cálculo do ITBI deverá ser concluso pela prefeitura em até 90 (noventa) dias úteis, contados do requerimento apresentado pelo contribuinte junto a Seção de ITBI da prefeitura, ressalvados os casos que demandarem maiores especificidades, que poderão ter seus prazos prorrogados tantas vezes quantas forem necessárias para a correta conclusão do caso.

Art. 4º - Realizado o arbitramento pela Autoridade Fiscal ou proferida a decisão pelo Chefe da Seção de Auditoria Tributária e Fiscalização de Tributos sobre o valor venal do imóvel, os autos serão remetidos para a Seção de ITBI para análise da incidência e exigência do ITBI, objeto da mutação patrimonial imobiliária.

§ 1º A decisão final do arbitramento encerra a discussão administrativa sobre o valor venal do imóvel, competindo ser feita, a partir da decisão, 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, ficando sempre salvaguardado o direito da Administração Tributária fiscalizar as situações mesmo após o arquivamento dos procedimentos.

Art. 5º - Nos casos de incidência do ITBI nas transações de mutações patrimoniais, os contribuintes deverão apresentar, juntamente com a Declaração de que trata o Anexo I deste Decreto, os seguintes documentos no ato do protocolo junto a Seção de ITBI (sem prejuízo dos documentos citados no inciso I, do art. 2º deste Decreto):

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);

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, e o número de inscrição do imóvel rural no CAR – Cadastro Ambiental Rural, Declaração de ITR;

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

Art. 6º - Nos casos de incidência do ITBI, quando tratar de incorporação, cisão, fusão ou desincorporação de bem imóvel ao capital social de empresa, constantes no inciso XIV do Art. 219 da Lei Complementar Municipal N.º 366/23 - Código Tributário Municipal, os contribuintes deverão apresentar, juntamente com a Declaração de que trata o Anexo I deste Decreto, os seguintes documentos (sem prejuízo dos documentos citados no inciso I, do art. 2º deste Decreto):

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 - Nos casos de imóveis rurais, apresentar Declaração de ITR dos últimos 03 (três) exercícios fiscais, CAR - Cadastro Ambiental Rural;

VI - Cópias dos Alvarás de funcionamento e localização da empresa;

VII - Outros documentos necessários a análise da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da Administração Tributária.





**PREFEITURA MUNICIPAL
BARRA DO GARÇAS/MT**

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 contribuinte por meio de correspondências, aplicativos de mensagens por telefone, 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(a) Municipal, responsável pela pasta tributária.

Art. 9º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando o Decreto Nº 5.264 de 12/09/2023.

Gabinete do Prefeito Municipal de Barra do Garças/MT, 29 de abril de 2024.


ADILSON GONÇALVES DE MACEDO
Prefeito Municipal

BARRA DO GARÇAS 15-09-1948