



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
GABINETE DA PREFEITA

DECRETO MUNICIPAL Nº 111/2023, de 27 de Março de 2023.

“Regulamenta procedimento para fiscalização do ITBI no município de Sidrolândia/MS, e dá outras providências.”

A Prefeita Municipal de Sidrolândia/MS, Vanda Cristina Camilo, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município de Sidrolândia, e;

CONSIDERANDO os artigos de nº 26, §1º e 157 da Lei Complementar Municipal nº. 003/1997 (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 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
GABINETE DA PREFEITA

E por fim **CONSIDERANDO** a necessidade de regulamentação do Processo Administrativo Tributário específico para identificação do valor venal do imóvel transmitido atendendo aos requisitos técnicos 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 Sidrolândia/MS, deverá ser feito da seguinte forma:

- I.** O contribuinte deverá apresentar a Guia de Informação do Imóvel (Anexo I), 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 Guia de Informações do Imóvel, além de dados comprobatórios das informações declaradas na Guia de Informações;
- II.** 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;
- III.** Identificado que o valor declarado está de acordo com os preços praticados do mercado imobiliário, prevalecerá a presunção da



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
GABINETE DA PREFEITA

boa-fé do contribuinte e o Setor de Tributos, 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 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 fundamento no artigo 157 do 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 dos artigos 23 e 24 da Lei Municipal nº 003/1993, citados no inciso I do caput deste artigo, os contribuintes deverão apresentar os seguintes documentos no ato do protocolo junto



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
GABINETE DA PREFEITA

ao Setor de Tributos:

- 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
GABINETE DA PREFEITA

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

§ 4º - Nos casos de incidência do ITBI, quando tratar de incorporação, cisão, fusão ou desincorporação de bem imóvel ao capital social de empresa, constantes dos artigos 34 e 35 da Lei Municipal nº 003/1993, deverão ser apresentados os seguintes documentos, tendo em vista os 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);



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
GABINETE DA PREFEITA

- V.** Declaração de ITR dos últimos 03 (três) exercícios fiscais, nos casos de imóveis rurais e número de inscrição do imóvel rural no CAR;
- 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.

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

- I.** Impugnação escrita, entregue ao Secretário de Finanças firmando protocolo no Setor de Tributos 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.** 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.

§ 1º - As impugnações serão analisadas pelo Secretário Municipal de Finanças, juntamente com a Fiscalização Tributária do município em até 30 (trinta) dias, contados do recebimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
GABINETE DA PREFEITA

§ 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 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 pelo Secretário 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 ao Setor de Tributos, ressalvados os casos que demandarem maiores especificidades.

Art. 3º. Realizado o arbitramento pela autoridade fiscal ou proferida a decisão do Secretário 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SIDROLÂNDIA
ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL
GABINETE DA PREFEITA

§ 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. 4º. 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. 5º. Eventuais omissões ou casos supervenientes de que trata a matéria deste decreto poderão ser sanados pelo Secretário Municipal, responsável pela pasta tributária.

Art. 6º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita, Sidrolândia/MS, 27 de Março de 2023.

VANDA CRISTINA CAMILO

Prefeita Municipal