



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE BONITO

DECRETO Nº 108

DE, 10 DE JUNHO DE 2022.

*Regulamenta procedimento para fiscalização do
ITBI no município de Bonito/MS e dá outras providências.*

O **PREFEITO MUNICIPAL DE BONITO**, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 66, inciso VI da Lei Orgânica Municipal e o disposto na Lei Complementar n.º 037/2000 (Código Tributário Municipal), e

CONSIDERANDO os artigos 64, 65, 66 da Lei Complementar Municipal n.º 037/2000 – 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, 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 – vide artigo 148 do CTN;

CONSIDERANDO o §1º do artigo 64 da Lei Complementar Municipal n.º 037/2000 – Código Tributário Municipal - que define que a avaliação dos imóveis será determinada pela administração fazendária e outras providências;

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 Bonito/ 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;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

MUNICÍPIO DE BONITO

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 o Departamento de Tributos e Cadastro Imobiliário do município, 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, conforme anexo II;

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 §1º do artigo 64 da Lei Complementar Municipal n.º 037/ 2000 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 59 e 60 da Lei Complementar Municipal n.º 037/ 2000, os contribuintes deverão apresentar os seguintes documentos no ato do protocolo junto o Departamento de Tributos e Cadastro Imobiliário da prefeitura:

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;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

MUNICÍPIO DE BONITO

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 do art. 61 da Lei Complementar Municipal n.º 037/ 2000, 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 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 o Departamento de Tributos e Cadastro Imobiliário da prefeitura 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.

§ 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.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

MUNICÍPIO DE BONITO

§ 4º Nos casos excepcionais ou que demandem 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 o Departamento de Tributos e Cadastro Imobiliário da prefeitura, ressalvados os casos que demandem 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.


§ 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 publicação, devendo ser afixado no mural da Prefeitura Municipal de Bonito e publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Mato Grosso do Sul, nos termos do art. 91 da Lei Orgânica Municipal, ficando revogadas as disposições em contrário.


JOSMAIL RODRIGUES
Prefeito Municipal

LANÇAMENTO DE
ITBI

Anexo I – Decreto n. 108, de 10 de junho de 2022.

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 CONSTRUÇÃO CIVIL
-
-
- PERMUTA POR UNIDADE CONSTRUÍDA E/OU CONSTRUIR
-
-
- NENHUM
-
-
- OUTROS/ESPECIFICAR

CORRETORA RESPONSÁVEL PELA MEDIAÇÃO:

CNPJ

DECLARO QUE A NEGOCIAÇÃO DESTE 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 <input type="checkbox"/> 100% <input type="checkbox"/> OUTROS/ESPECIFICAR	
ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA (APRESENTAR HABITE-SE)*		FRAÇÃO IDEAL

*DEVERÁ SER APRESENTADO O DOCUMENTO DE HABITE-SE, CASO A ÁREA CONSTRUÍDA NÃO ESTEJA AVERBADA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL.

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, SERÁ DEVIDO, ALÉM DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO ACRESCIDOS DOS ENCARGOS PECUNIÁRIOS, A PENALIDADE CORRESPONDENTE A 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR DO IMPOSTO DEVIDO, ATUALIZADO MONETARIAMENTE, CONFORME ART. 72 DO CTM (LEI COMPLEMENTAR Nº 037/2000)

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

ASSINATURA DO ADQUIRENTE/TRANSMITENTE,
REPRESENTANTE OU RESPONSÁVEL LEGAL

DATA

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 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 DELES 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.

O CONTRIBUINTE DEVERÁ APRESENTAR ESTA DECLARAÇÃO PARA LANÇAMENTO DE ITR BISEMPRE ANTES DA LAVRA TURADA ESCRITURA PÚBLICA.

2 - OTRIBUTO LANÇADO A PARTIR DA PRESENTAÇÃO DE 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 PURAÇÃO

4 - O ITR BISEMPRE VISTO NO CAPÍTULO II, ARTIGOS 59 AO 77 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 037/2000 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL DE BONITO/MG.



Prefeitura Municipal de Bonito - MS
Departamento de Tributos e Cadastro Imobiliário

**DECLARAÇÃO PARA
LANÇAMENTO DE
ITBI**

Anexo II –Decreto n. 108, de 10 de junho de 2022.

**TERMODEACEITE 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
-----------------------	-----------------------------

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.

O Contribuinte concorda desde já que, 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, o Contribuinte firma o presente instrumento na presença da Autoridade Fiscal deste município.

Bonito/MS, _____ / _____ / _____.

Assinatura

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