

## **DECRETO MUNICIPAL 043/2024, DE 29 DE ABRIL DE 2024.**

“ Regulamenta procedimento para fiscalização do ITBI, constitui a Comissão para Avaliação dos Imóveis Urbanos e Rurais no município de Caarapó/MS, e dá outras providências ”.

**ANDRE LUIZ DE CARVALHO NEZZI** – Prefeito do município de Caarapó, 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 056/2014 (Código Tributário Municipal);

**CONSIDERANDO** os artigos de 31, 32, 37 e 38 da Lei Complementar Municipal nº. 056/2014 – 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 IPTU e do ITBI;

**CONSIDERANDO** a recente decisão do Superior Tribunal de Justiça (Recurso Especial nº 1.937.821/SP) 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;

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 Caarapó/MS, deverá ser feito da seguinte forma:

**I.** O contribuinte deverá apresentar a Guia de Informação do Imóvel, contendo as informações dos adquirentes e transmitentes do imóvel, informações descritivas do imóvel, o valor do negócio jurídico pactuado entre as partes, cópia das matrículas atualizadas (imóveis urbanos e rurais), Declaração de Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural – DITR (imóveis rurais), dentre outras previamente estipuladas na guia;

**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 boa-fé do contribuinte e a Coordenadoria de Arrecadação, Fiscalização e Tributação, 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 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 e de posse do Laudo Técnico, com a devida emissão da ART – a autoridade fiscal emitirá o termo de arbitramento da base de cálculo do valor do imóvel com fundamento no artigo 31 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.

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

**I** – Impugnação escrita, entregue a Coordenadoria de Arrecadação, Fiscalização e Tributação 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 ART – recolhida e com base nas normas da ABNT.

**§ 1º** - As impugnações serão analisadas pelo Secretário Municipal de Finanças, Suprimentos e Logística com auxílio da Coordenadoria de Arrecadação, Fiscalização e Tributação 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 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 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, Suprimentos e Logística com intimação ao contribuinte sobre o fato.

**§ 5º** - O procedimento de arbitramento da base de cálculo do ITBI deverá ser concluso pelo Poder Público em até 60 (sessenta) dias, contados do requerimento apresentado pelo contribuinte junto a Coordenadoria de Arrecadação, Fiscalização e Tributação, ressalvados os casos que demandem maiores especificidades.

**Art. 3º.** Realizado o arbitramento pela autoridade fiscal ou proferida a decisão do Secretário Municipal de Finanças, Suprimentos e Logística sobre o valor venal do imóvel, os autos serão remetidos para a Coordenadoria de Arrecadação, Fiscalização e Tributação o qual determinará a incidência e exigência do ITBI, para resolução 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.

**Art. 4º.** 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. 5º.** Para proceder com avaliação que trata o inciso IV do artigo 1º deste decreto, fica constituída a Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais no município de Caarapó, Estado de Mato Grosso do Sul, para levantamento e composição de preços dos imóveis para constituição da base de cálculo dos impostos municipais incidentes sobre os imóveis de competência exclusiva do Poder Público.

**Art. 6º.** Compete à Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais:

- I. Avaliar os imóveis de interesse do município para fins de desapropriação, locação, alienação, compra, ou quaisquer outros fins;
- II. Avaliar os imóveis de interesse do município para fins de identificação da base de cálculo dos impostos municipais: IPTU e ITBI;
- III. Requerer e/ou realizar análise técnica da situação real e atual dos imóveis em avaliação;
- IV. Emitir laudos técnicos a respeito das condições físicas, técnicas e documentais dos imóveis em avaliação;
- V. Emitir ART – do profissional habilitado junto aos órgãos de classe dos profissionais integrantes, tais como CREA ou CRECI.

**Art. 7º.** 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 Municipal de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais a que se refere o artigo anterior deverá proceder com a avaliação de imóveis de interesse do município, mediante a análise técnica nos termos da Lei Complementar de nº 056/2014.

**Art. 8º.** A Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, será composta pelos seguintes membros:

1. Dióis Moreira de Souza (Engenheiro Agrônomo - CREA sob n.º 14771);
2. Pollyanna Meireles Cordeiro (Arquiteta – CAU sob n.º A1 83162-3);
3. José Aparecido dos Reis (Corretor Imobiliário – CRESCI sob n.º 6175);
4. Wanderlei de Alvarenga Alves Barbosa (Agente de Fiscalização – matrícula n.º 9952958-1);

**Art. 9º.** O mandato dos componentes da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais será de 02 (dois) anos, ou seja, terão o mandato de abril/2024 a abril/2026 e deve ter a participação ativa de no mínimo 02 (dois) integrantes da comissão em todas as avaliações.

**Art. 10.** Além das normas técnicas instituídas pela ABNT, NBR 14653-1- Procedimentos Gerais, NBR 14653-2 - Imóveis urbanos e NBR 14653-3 - Imóveis rurais, no procedimento de avaliação dos imóveis, a Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, poderá se utilizar das seguintes referências:

- I. Planta Genérica de Valores, instituída por lei municipal que contenha a pauta de preços dos valores dos imóveis urbanos ou rurais;
- II. Os preços e base de cálculo das transações já efetuadas pelo município, onde configure semelhança entre regiões, setores, bairros, tipo de construção, investimentos e outras informações;
- III. Publicações nas mídias digitais ou site de vendas de empresas corretoras de imóveis;
- IV. Informações fornecidas por corretores credenciados da região;
- V. Valores da Terra Nua – VTN, como os melhoramentos e benfeitorias existentes no imóvel;

**Art. 11.** Eventuais omissões ou casos supervenientes de que trata a matéria deste decreto poderão ser sanados pelo Secretário Municipal, responsável pela pasta tributária.

**Art. 12.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto 050/2022, de 13 de abril de 2022.

Caarapó-MS, 29 de abril de 2024; 65º da emancipação político-administrativa.

**ANDRÉ LUIS NEZZI DE CARVALHO**

**PREFEITO MUNICIPAL**

Matéria enviada por Alesandra Cristina Prudêncio