



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul

DECRETO Nº. 3.661, de 18 de junho de 2025.

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

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso de suas atribuições legais estabelecidas pela Lei Orgânica do Município e considerando o disposto na Lei Complementar nº 027/1989 (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 transmitido em condições normais de mercado, 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 os artigos 69 e 176 da Lei Complementar Municipal nº. 027/1989 (Código Tributário Municipal) que define a base de cálculo do imposto é o valor dos bens ou direitos transmitidos ou pactuados no negócio jurídico, podendo ser arbitrado pelo órgão competente da municipalidade; e

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 No regular procedimento para análise de incidência de Impostos Sobre Transmissão de Bens Imóveis-ITBI, no município de Nova Andradina/MS, o contribuinte deverá apresentar requerimento instruído dos documentos, de forma legível, conforme o enquadramento do ato jurídico nos parágrafos 1º e 2º deste artigo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

§1º Nos casos de incidência do ITBI nas transações de mutações patrimoniais, constantes do artigo 62 da Lei Complementar nº 027/1989, os contribuintes deverão apresentar os seguintes documentos no ato do protocolo junto ao Setor Tributário do município:

- I. requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;
- II. guia de Informação do Imóvel devidamente preenchido, conforme Anexo I e II deste decreto;
- III. documentos pessoais do comprador ou adquirente (adjudicante/arrematante/cedente/cessionário ou dos cônjuges, quando for o caso);
- IV. 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);
- V. 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);
- VI. contrato de Financiamento do imóvel firmado junto à instituição financeira titular do crédito (inteiro teor, com menção de eventuais parcelas);
- VII. 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);
- VIII. 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;
- 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;
- XI. declaração do ITR do último exercício fiscal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

XII. comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, caso a propriedade não possua inscrição no CAR, poderá apresentar imagem de satélite (Google Earth), ou localização no mapa do município, indicando o polígono que permita identificar a localização e delimitações do imóvel rural (podendo ser em formato shape file “.shp” ou semelhante, se houver);

XIII. certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);

XIV. ato Declaratório Ambiental –ADA (Lei 9.393/96) junto ao IBAMA, do último exercício (se o imóvel rural houver);

XV. foto da testada do imóvel contendo as edificações quando houver (em formato digital);

XVI. outros documentos necessários para análise do negócio jurídico objeto da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da administração;

XVII. cópia da matrícula do Imóvel (não superior a 1 mês).

§2º. Nos casos de incorporação, cisão, fusão ou desincorporação de bem imóvel ao capital social de empresa, constante no artigo 63da Lei Complementar nº 027/1989, deverão ser apresentados os seguintes documentos, sem prejuízo dos documentos citados no §1º deste artigo:

I. requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;

II. guia de Informação do Imóvel devidamente preenchido, conforme Anexo I e II deste decreto;

III. cópia do contrato social da pessoa jurídica adquirente e todas as suas alterações, ou cópia consolidada da última alteração, cópia do cartão do CNPJ junto à Receita Federal;

IV. cópia dos documentos pessoais de todos os sócios da empresa;

V. 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 NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

VI. declaração do ITR do último exercício fiscal;

VII. comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, caso a propriedade não possua inscrição no CAR, poderá apresentar imagem de satélite (Google Earth), ou localização no mapa do município, indicando o polígono que permita identificar a localização e delimitações do imóvel rural (podendo ser em formato shape file ".shp" ou semelhante, se houver);

VIII. certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR, contendo o croqui do imóvel, se houver);

IX. ato Declaratório Ambiental –ADA (Lei 9.393/96) junto ao IBAMA, do último exercício (se o imóvel rural houver);

X. foto da testada do imóvel contendo as edificações quando houver (em formato digital);

XI. outros documentos necessários a análise da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da Administração Pública.

§3º. Nos casos de imóveis urbanos a guia de informação (anexo II deste decreto) descrita nos parágrafos 1º e 2º deste artigo deverá ser preenchida pelo contribuinte e será acompanhada da Ficha Imobiliária (anexo IV deste decreto).

§4º. Após o recebimento e análise da documentação descrita nos parágrafos 1º e 2º deste artigo o processo será encaminhado para a Comissão de Avaliação Municipal.

Art. 2º Identificado que o valor declarado esteja de acordo com os preços em condições normais de mercado imobiliário e de acordo com Termo de Avaliação Administrativa emitido pela Comissão de Avaliação Municipal, prevalecerá a presunção da boa-fé do contribuinte e Setor Tributário do município, mediante requerimento (anexo IV) emitirá a guia de recolhimento do ITBI.

Parágrafo único: o disposto neste artigo não se aplica ao contido no §2º do artigo 1º deste Decreto.

Art. 3º Caso o valor declarado pelo contribuinte não esteja de acordo com o preço do imóvel em condições normais de mercado imobiliário, a autoridade fiscal deverá afastar a declaração informada pelo contribuinte e determinar a imediata abertura de Processo Administrativo, com o Arbitramento Fiscal da base de cálculo do imposto,



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

fundamentado no Termo de Avaliação Administrativa juntado aos autos, tomando as seguintes providências:

I. emissão da Notificação Fiscal ao contribuinte/requerente, dando ciência da avaliação e do arbitramento do valor venal do imóvel;

II. envio de Termo de Aceite dos valores avaliados/arbitrados ao contribuinte facultando a ratificação dos atos com a devida assinatura do requerente ou representante legal;

Parágrafo único: caso o contribuinte discorde da base de cálculo arbitrada, poderá apresentar impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias uteis, à contar do recebimento da notificação.

Art. 4º A metodologia utilizada pela Comissão de Avaliação Municipal consiste na análise comparativa do imóvel avaliado, com dados de imóveis semelhantes, identificando as características próprias e de mercado do imóvel avaliado, e dos imóveis da amostra, referente a fatores que influenciam a variação de seus preços, considerando as suas características peculiares, podendo realizar tratamento técnico com Modo de Estatística Inferencial, sobre as diferenças entre as características destes imóveis comparáveis.

Art. 5º Para a aplicação da metodologia citada no art. 4º deste decreto a Comissão de Avaliação Municipal poderá considerar os seguintes dados:

I. os valores de bens semelhantes no mercado imobiliário através de pesquisas de preços de imóveis ofertados no mercado (encontrados em sites especializados e com corretores de imóveis), e de transações realizadas (encontrados em registros em matrículas de imóveis e operações de compra e venda realizadas);

II. características próprias do imóvel como área, dimensões, uso, tipo, localização, estado de conservação, custo unitário de construção, infraestrutura urbana, características de mercado do imóvel, aspectos do imóvel que impactam no seu preço de mercado;

III. 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

IV. valor da Terra Nua (divulgado no Relatório de Análise de Mercado de Terras de Mato Grosso do Sul –do INCRA), somado aos valores das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas do imóvel avaliado, e de suas demais características peculiares relevantes.

Art. 6º. O procedimento de arbitramento fiscal da base de cálculo do ITBI, que menciona o art. 3º deste decreto, deverá ser concluso pelo órgão competente, em até 30(trinta) dias, contados do requerimento apresentado pelo contribuinte junto ao Setor Tributário do município, ressalvados os casos que demandarem maiores especificidades.

Art.7º. A impugnação de que trata o parágrafo único do art. 3º deste decreto, deverá ser protocolada no Setor Tributário do município, no prazo previsto, observando os seguintes quesitos:

I. requerimento que contenha os motivos de fato e direito que justifique a revisão de valores;

II. impugnação firmada em nome do proprietário do imóvel ou seu representante legal com todos os fatos e fundamentos que entender ser impugnados;

III. Cópia de documentos pessoais do impugnante;

IV. Se for representante, apresentar procuração com firma reconhecida em cartório;

V. Documentos que comprovem o alegado, como por exemplo avaliação técnica;

§1º. Não serão aceitas impugnações que estiverem com rasuras, intempestivas, e sem apresentação de provas contraditórias por meio de documentos, passível de imediato indeferimento de ofício nos casos de ausência de observância dos requisitos legais.

§2º. A mera irrisignação com o valor identificado não justifica sua revisão, cabendo seu imediato indeferimento.

Art. 8º. As impugnações serão analisadas pela Comissão de Avaliação Municipal, junto com o corpo técnico do Setor de Tributos do município em até 30 (trinta) dias úteis, contados do recebimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Art. 9º. 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.

Art. 10. Da análise de incidência do imposto, caso o interessado não comprove o pagamento no prazo descrito no art. 3º deste decreto, ou aquele estipulado na guia de recolhimento, o procedimento será arquivado, sem prejuízo da apuração e lançamento do imposto nos casos de registro do referido ato jurídico na matrícula do imóvel em questão.

Art. 11. 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 027/1989, tendo como autoridade julgadora de primeira instância o Secretário de Finanças e Gestão, como julgador de segunda instância o Prefeito Municipal, acompanhado de parecer da Procuradoria-Geral do Município.

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

Art. 12. As intimações fiscais, despachos, diligências ou quais quer informações relativas ao andamento processual, de que trata este decreto, poderão ser encaminhadas por meio de correspondências, intimação pessoal, ou de forma digital, ou outra ferramenta eletrônica.

Art.13. Eventuais omissões ou casos supervenientes de que trata a matéria deste decreto poderão ser sanados pelo responsável pela pasta tributária, submetida à Secretaria Municipal de Finanças e Gestão.

Art. 14. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Nova Andradina-MS, 18 de junho de 2025.


Leandro Ferreira Luiz Fedossi
PREFEITO MUNICIPAL

| | |
|-----------------|----------------|
| PUBLICADO | |
| No. _____ | DIÁRIO OFICIAL |
| Edição Nº _____ | 2088 |
| Data _____ | 23/06/25 |

ANEXO I



Prefeitura Municipal de Nova Andradina
Departamento de Tributação e Cadastro

**DECLARAÇÃO PARA
 LANÇAMENTO DE ITBI**

GUIA DE INFORMAÇÕES DO ITBI – IMÓVEL RURAL
GUIA Nº _____/20__

PROTOCOLO Nº _____
 DATA ____/____/____

DADOS DO ADQUIRENTE

| | |
|-------------------|-----------------|
| Nome/Razão Social | |
| RG | CPF/CNPJ |
| Endereço | Bairro |
| Cidade | CEP |
| Estado Civil | Nome do cônjuge |

DADOS DO TRANSMITENTE

| | |
|-------------------|-----------------|
| Nome/Razão Social | |
| RG | CPF/CNPJ |
| Endereço | Bairro |
| Cidade | CEP |
| Estado Civil | Nome do cônjuge |

NATUREZA DA TRANSAÇÃO

| | |
|--|--|
| Compra e venda Dação em Pagamento Adjudicação Permuta com torna Permuta sem torna Arrematação Judicial Arrematação extrajudicial | Cessão de Direito Usufruto Incorporação Imobiliária Renda e Habitação Arrendamento Sentença Judicial Outras/Especificar: _____ |
| Valor da Transação R\$ | Área Transmitida: |

DADOS DO IMÓVEL RURAL

| | |
|----------------------|------------------------|
| Gleba | Via de acesso |
| Área (hectares) | Ponto de referência |
| Distância da sede KM | Nº da Matrícula no CRI |

| Benfeitorias existentes | |
|-------------------------|----------------------|
| Casa m ² | Culturas (ha) |
| Galpão m ² | Campo (ha) |
| Currais m ² | Pastagens (ha) |
| Cercas KM | Matas (ha) |
| Energia () SIM () NÃO | Água () SIM () NÃO |

Assinatura do Contribuinte/Declarante

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 INVERDÍCA SUJEITARÁ O INFRATOR A PENALIDADES PECUNIÁRIAS, SEM PREJUÍZO DA COBRANÇA DO TRIBUTO DEVIDO ACRESCIDO DE MULTA DE 300% DO VALOR DO IMPOSTO, CONFORME ART. 78 DO CTM.

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

ASSINATURA DO ADQUIRENTE/TRANSMITENTE, REPRESENTANTE OU RESPONSÁVEL LEGAL

NOVA ANDRADINA/MS – 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 A 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 DOS MESMOS 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.

INFORMAÇÕES SOBRE A LEGISLAÇÃO DO ITBI

1 - O CONTRIBUINTE DEVERÁ APRESENTAR ESTA DECLARAÇÃO PARA LANÇAMENTO DE ITBI SEMPRE ANTES DA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA.

- O TRIBUTO LANÇADO A PARTIR DA PRESENTE DECLARAÇÃO VENCE EM 15 DIAS. (30 dias úteis)

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 APURAÇÃO

- O ITBI ESTÁ PREVISTO NOS ARTIGOS 60 AO 84 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 027/1989 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL.

- AS PENALIDADES E SANÇÕES ESTÃO PREVISTAS NO ARTIGO 74 DA COMPLEMENTAR Nº 027/1989 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL.

DOCUMENTOS EXIGÍVEIS

- NOS CASOS DE MUTAÇÃO PATRIMONIAL, EXCETO INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEIS:

Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;

Guia de Informação do Imóvel devidamente preenchido, conforme Anexo I deste decreto;

Documentos pessoais - RG/CPF - do comprador ou adquirente (adjudicante/arrematante/cedente/cessionário ou dos cônjuges, quando for o caso);

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);

Carta de Adjucação 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);

Contrato de Financiamento do imóvel firmado junto à instituição financeira titular do crédito (inteiro teor, com menção de eventuais parcelas);

Em caso de partilha de bens com tomas 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);

Em caso de partilha de bens com tomas ou reposições em virtude de falecimento (sucessão hereditária/herança), instrumento judicial ou extrajudicial de partilha de bens (arrolamento/inventário) contendo a avaliação dos imóveis;

Procuração com poderes específicos para representação, caso o requerimento não seja protocolado pelo próprio contribuinte;

Quando se tratar de bens imóveis rurais, deverá acompanhar a última declaração de Imposto de Renda Pessoa Física ou Jurídica;

Declaração do ITR dos 03 (três) últimos exercícios fiscais, nos casos de imóveis rurais;

Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, caso a propriedade não possua inscrição no CAR, poderá apresentar imagem de satélite (Google Earth), ou localização no mapa, indicando o polígono que permita identificar a localização e delimitações do imóvel rural (em formato shapefile “.shp” ou semelhante);

Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR)

Ato Declaratório Ambiental – ADA (Lei 9.393/96) junto ao IBAMA, do último exercício (se o imóvel rural houver);

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

Cópia da Matrícula atualizada (não superior a 1 mês).

- NOS CASOS DE INCORPORAÇÃO, CISÃO, FUSÃO OU DESINCORPORAÇÃO DE BEM IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL DE EMPRESA

Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;

Guia de Informação do Imóvel devidamente preenchido, conforme Anexo I deste decreto;

Cópia do contrato social da pessoa jurídica adquirente e todas as suas alterações, ou cópia consolidada da última alteração, cópia do cartão do CNPJ junto à Receita Federal;

Cópia dos documentos pessoais de todos os sócios da empresa;

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);

Declaração do ITR dos 03 (três) últimos exercícios fiscais, nos casos de imóveis rurais;

Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, caso a propriedade não possua inscrição no CAR, poderá apresentar imagem de satélite (Google Earth), ou localização no mapa, indicando o polígono que permita identificar a localização e delimitações do imóvel rural (em formato shapefile “.shp” ou semelhante);

Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);

Ato Declaratório Ambiental – ADA (Lei 9.393/96) junto ao IBAMA, do último exercício (se o imóvel rural houver);

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

ANEXO II

| | | |
|--|---|---|
|  | Prefeitura Municipal de Nova Andradina Departamento de Tributação e Cadastro | DECLARAÇÃO PARA LANÇAMENTO DE ITBI |
|--|---|---|

GUIA DE INFORMAÇÕES DO ITBI – IMÓVEL URBANO
 GUIA N° _____/20__

PROTOCOLO N° _____
 DATA ____/____/____

DADOS DO ADQUIRENTE

| | |
|-------------------|-----------------|
| Nome/Razão Social | |
| RG | CPF/CNPJ |
| Endereço | Bairro |
| Cidade | CEP |
| Estado Civil | Nome do cônjuge |

DADOS DO TRANSMITENTE

| | |
|-------------------|-----------------|
| Nome/Razão Social | |
| RG | CPF/CNPJ |
| Endereço | Bairro |
| Cidade | CEP |
| Estado Civil | Nome do cônjuge |

NATUREZA DA TRANSAÇÃO

| | |
|--|--|
| Compra e venda Dação em Pagamento Adjudicação Permuta com torna Permuta sem torna Arrematação Judicial Arrematação extrajudicial | Cessão de Direito Usufruto Incorporação Imobiliária Renda e Habitação Arrendamento Sentença Judicial Outras/Especificar: _____ |
| Valor da Transação R\$ | Área Transmitida: |

DADOS DO IMÓVEL URBANO

| | | |
|---------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Logradouro: | Lote: | Quadra: |
| Bairro: | Área do Terreno: | Área da Construção (m ²): |
| Utilização da Construção: | Dimensões (m ²): | Número da Matrícula: |

Assinatura do Contribuinte/Declarante

06 - TERMO DE RESPONSABILIDADE

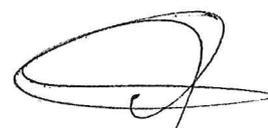
ATENÇÃO: NÃO ASSINE ESTE FORMULÁRIO ANTES DE SEU COMPLETO PREENCHIMENTO. CONFIRA TODOS OS DADOS ANTES DE ASSINÁ-LO.

A INFORMAÇÃO PRESTADA DE FORMA INCORRETA, INCOMPLETA OU INVERDÍCA SUJEITARÁ O INFRATOR A PENALIDADES PECUNIÁRIAS, SEM PREJUÍZO DA COBRANÇA DO TRIBUTO DEVIDO ACRESCIDO DE MULTA DE 300% DO VALOR DO IMPOSTO, CONFORME ART. 78 DO CTM.

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

ASSINATURA DO ADQUIRENTE/TRANSMITENTE, REPRESENTANTE OU RESPONSÁVEL LEGAL

NOVA ANDRADINA/MS – 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 A 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 CADASTRALIS DOS MESMOS 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.

INFORMAÇÕES SOBRE A LEGISLAÇÃO DO ITBI

6 - O CONTRIBUINTE DEVERÁ APRESENTAR ESTA DECLARAÇÃO PARA LANÇAMENTO DE ITBI SEMPRE ANTES DA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA.

- O TRIBUTO LANÇADO A PARTIR DA PRESENTE DECLARAÇÃO VENCE EM 15 DIAS. (30 dias úteis)

8 - 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 APURAÇÃO

O ITBI ESTÁ PREVISTO NOS ARTIGOS 60 AO 84 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 027/1989 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL.

- AS PENALIDADES E SANÇÕES ESTÃO PREVISTAS NO ARTIGO 74 DA COMPLEMENTAR Nº 027/1989 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL.

DOCUMENTOS EXIGÍVEIS

- NOS CASOS DE MUTAÇÃO PATRIMONIAL, EXCETO INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEIS:

Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;

Guia de Informação do Imóvel devidamente preenchido, conforme Anexo II deste decreto;

Documentos pessoais - RG/CPF - do comprador ou adquirente (adjudicante/arrematante/cedente/cessionário ou dos cônjuges, quando for o caso);

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);

Carta de Adjucação 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);

Contrato de Financiamento do imóvel firmado junto à instituição financeira titular do crédito (inteiro teor, com menção de eventuais parcelas);

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);

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;

Procuração com poderes específicos para representação, caso o requerimento não seja protocolado pelo próprio contribuinte;

Quando se tratar de bens imóveis rurais, deverá acompanhar a última declaração de Imposto de Renda Pessoa Física ou Jurídica;

Declaração do ITR dos 03 (três) últimos exercícios fiscais, nos casos de imóveis rurais;

Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, caso a propriedade não possua inscrição no CAR, poderá apresentar imagem de satélite (Google Earth), ou localização no mapa, indicando o polígono que permita identificar a localização e delimitações do imóvel rural (em formato shapefile “.shp” ou semelhante);

Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR)

Ato Declaratório Ambiental – ADA (Lei 9.393/96) junto ao IBAMA, do último exercício (se o imóvel rural houver);

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

Cópia da Matrícula atualizada (não superior a 1 mês).

- NOS CASOS DE INCORPORAÇÃO, CISÃO, FUSÃO OU DESINCORPORAÇÃO DE BEM IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL DE EMPRESA

Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;

Guia de Informação do Imóvel devidamente preenchido, conforme Anexo II deste decreto;

Cópia do contrato social da pessoa jurídica adquirente e todas as suas alterações, ou cópia consolidada da última alteração, cópia do cartão do CNPJ junto à Receita Federal;

Cópia dos documentos pessoais de todos os sócios da empresa;

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);

Declaração do ITR dos 03 (três) últimos exercícios fiscais, nos casos de imóveis rurais;

Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, caso a propriedade não possua inscrição no CAR, poderá apresentar imagem de satélite (Google Earth), ou localização no mapa, indicando o polígono que permita identificar a localização e delimitações do imóvel rural (em formato shapefile “.shp” ou semelhante);

Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);

Ato Declaratório Ambiental – ADA (Lei 9.393/96) junto ao IBAMA, do último exercício (se o imóvel rural houver);

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

ANEXO III

| TERMO DE ACEITE 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 JURIDICO DE TRANSMISSÃO |
| R\$ | |

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.

Confirmo e declaro concordância, 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, firmo o presente instrumento na presença da Autoridade Fiscal deste município.

NOVA ANDRADINA/MS, _____ / _____ / _____

Assinatura

Obs: Anexar cópia dos documentos pessoais do contribuinte e documentos de identificação do imóvel, bem como quaisquer outros documentos necessários à análise e



ANEXO IV

| | | |
|--|---|--|
|  | PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA Departamento de Tributação e Cadastro | FICHA IMOBILIÁRIA (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO) |
|--|---|--|

DADOS DO IMÓVEL: URBANO

| | | | |
|------------------------|------|--------|-----------------|
| REQUERENTE: CPF Nº: | LOTE | QUADRA | Nº DA MATRÍCULA |
|------------------------|------|--------|-----------------|

| | | |
|---------------------------------|--------|-------------|
| LOGRADOURO (RUA, AV, PÇA, ETC.) | NÚMERO | COMPLEMENTO |
|---------------------------------|--------|-------------|

| | | | |
|--------|-----------|--------------------------------|--------------------|
| BAIRRO | MATRÍCULA | PERCENTUAL A SER AVALIADO % | OUTROS/ESPECIFICAR |
|--------|-----------|--------------------------------|--------------------|

| | | |
|--------------|---|--------------|
| ÁREA TERRENO | ÁREA CONSTRUÍDA (APRESENTAR HABITE-SE)* COM HABITE-SE SEM HABITE-SE | FRAÇÃO IDEAL |
|--------------|---|--------------|

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

| | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> EDIFICADO <input type="checkbox"/> NÃO EDIFICADO <input type="checkbox"/> IMÓVEL RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> IMÓVEL COMERCIAL <input type="checkbox"/> IMÓVEL INDUSTRIAL | ÁREA DO TERRENO: TOTAL DE TESTADAS DO IMÓVEL: ESCOLA PRIMÁRIA A MENOS DE 3 (TRÊS) KM: <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO POSTO DE SAÚDE A MENOS DE 3 (TRÊS) KM: <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO POSIÇÃO DO IMÓVEL: <input type="checkbox"/> MEIO DA QUADRA <input type="checkbox"/> ESQUINA | ÁREA DA EDIFICAÇÃO: POSSUI HABITE-SE: <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO |
|---|---|---|

DADOS DO LOGRADOURO

| | | |
|--|--|---|
| PAVIMENTAÇÃO: <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO CALÇADA: <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO ILUMINAÇÃO PÚBLICA: <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO MEIO FIO <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO | REDE ELÉTRICA: <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO REDE DE ESGOTO: <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO REDE ÁGUA: <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO MURO: <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO | COLETA DE LIXO: <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO LIMPEZA PÚBLICA: <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO |
|--|--|---|

DADOS DA EDIFICAÇÃO

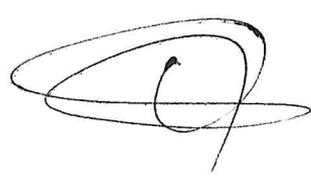
| | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> CONJUGADA <input type="checkbox"/> ISOLADA <input type="checkbox"/> ALVENARIA <input type="checkbox"/> PISCINA <input type="checkbox"/> ÁREA GOURMET | <input type="checkbox"/> PINTURA EXTERNA <input type="checkbox"/> PINTURA INTERNA <input type="checkbox"/> FOSSA <input type="checkbox"/> ESGOTO <input type="checkbox"/> BANHEIRO INTERNO <input type="checkbox"/> BANHEIRO EXTERNO QUANTIDADE QUARTOS: _____ QUANTIDADE BANHEIROS: _____ QUANTIDADE VAGAS DE GARAGEM: _____ | COBERTURA/TELHA: <input type="checkbox"/> AMIANTO <input type="checkbox"/> BARRO <input type="checkbox"/> ALUMÍNIO PISO: <input type="checkbox"/> CERÂMICA <input type="checkbox"/> CONCRETO ESQUADRIAS: <input type="checkbox"/> MADEIRA <input type="checkbox"/> ALVENARIA <input type="checkbox"/> OUTROS INSTALAÇÃO IMBUTIDA: <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO FORRO: <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> MADEIRA <input type="checkbox"/> GESSO <input type="checkbox"/> ALVENARIA ESTADO DE CONSERVAÇÃO: <input type="checkbox"/> BOA <input type="checkbox"/> MODERADA <input type="checkbox"/> PÉSSIMA |
|---|---|--|

DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

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

*APRESENTAR FOTOS DO IMÓVEL (EM FORMATO DIGITAL) JUNTO A ESTA FICHA PREENCHIDA, OBSERVANDO O SEGUINTE:

- a) Imóvel urbano edificado: fotos que devem permitir a visualização ampla da edificação, ou seja, do telhado ao piso, contudo, poderão ser enviadas outras fotos na quantidade desejada pelo requerente, desde que, estas estejam em um dos arquivos destinados ao envio deste tipo de informação.
- b) Imóvel urbano sem edificação: deverá ser anexado ao requerimento ao menos uma foto da testada do imóvel, capturando na imagem os muros de divisas quando existir, podendo este mesmo arquivo ser anexado aos demais itens de fotos obrigatórias.



À

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA – MS
Departamento de Tributação e Cadastro

REQUERIMENTO – GUIA DE RECOLHIMENTO

Eu, _____, inscrito no CPF nº _____._____._____-__, residente e domiciliado à _____, nº _____ - bairro _____, na cidade de _____/MS, neste ato representado pelo sócio administrador, _____, brasileiro, inscrito no CPF n.º 313.787.140-91, residente e domiciliado na _____._____._____-__, residente e domiciliado à _____, nº _____ - bairro _____, na cidade de _____/MS, com o endereço eletrônico: xxxxxxxxxxx@xxxxx.com.br vem perante através do presente, REQUERER/SOLICITAR a guia de recolhimento referente à transferência imobiliária de _____(Compra e Venda / incorporação / outros)_____ nos termos do PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL nº _____/_____ em andamento.

Desde já agradeço a atenção.

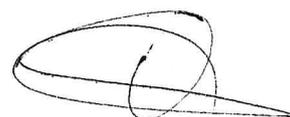
Termos que pede e aguarda deferimento.

Nova Andradina/MS, ____ de _____ de 20____.

CPF nº _____._____._____-__

Anexos a este documento:

- Procuração / substabelecimento
- Cópia da Decisão / Despacho



DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

DECRETO Nº. 3.661, de 18 de junho de 2025.

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

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso de suas atribuições legais estabelecidas pela Lei Orgânica do Município e considerando o disposto na Lei Complementar nº 027/1989(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 transmitido em condições normais de mercado, 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 artigo148 do CTN;

CONSIDERANDO os artigos 69 e 176 da Lei Complementar Municipal nº. 027/1989 (Código Tributário Municipal) que define a base de cálculo do imposto é o valor dos bens ou direitos transmitidos ou pactuados no negócio jurídico, podendo ser arbitrado pelo órgão competente da municipalidade; e

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 No regular procedimento para análise de incidência de Impostos Sobre Transmissão de Bens Imóveis-ITBI, no município de Nova Andradina/MS, o contribuinte deverá apresentar requerimento instruído dos documentos, de forma legível, conforme o enquadramento do ato jurídico nos parágrafos 1º e 2º deste artigo.

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

§1º Nos casos de incidência do ITBI nas transações de mutações patrimoniais, constantes do artigo 62 da Lei Complementar nº 027/1989, os contribuintes deverão apresentar os seguintes documentos no ato do protocolo junto ao Setor Tributário do município:

- I. requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;
- II. guia de Informação do Imóvel devidamente preenchido, conforme Anexo I e II deste decreto;
- III. documentos pessoais do comprador ou adquirente (adjudicante/arrematante/cedente/cessionário ou dos cônjuges, quando for o caso);
- IV. 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);
- V. 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);
- VI. contrato de Financiamento do imóvel firmado junto à instituição financeira titular do crédito (inteiro teor, com menção de eventuais parcelas);
- VII. 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);
- VIII. 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;
- 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;
- XI. declaração do ITR do último exercício fiscal;

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

XII. comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, caso a propriedade não possua inscrição no CAR, poderá apresentar imagem de satélite (Google Earth), ou localização no mapa do município, indicando o polígono que permita identificar a localização e delimitações do imóvel rural (podendo ser em formato shape file ".shp" ou semelhante, se houver);

XIII. certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);

XIV. ato Declaratório Ambiental –ADA (Lei 9.393/96) junto ao IBAMA, do último exercício (se o imóvel rural houver);

XV. foto da testada do imóvel contendo as edificações quando houver (em formato digital);

XVI. outros documentos necessários para análise do negócio jurídico objeto da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da administração;

XVII. cópia da matrícula do Imóvel (não superior a 1 mês).

§2º. Nos casos de incorporação, cisão, fusão ou desincorporação de bem imóvel ao capital social de empresa, constante no artigo 63da Lei Complementar nº 027/1989, deverão ser apresentados os seguintes documentos, sem prejuízo dos documentos citados no §1ºdeste artigo:

I. requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;

II. guia de Informação do Imóvel devidamente preenchido, conforme Anexo I e II deste decreto;

III. cópia do contrato social da pessoa jurídica adquirente e todas as suas alterações, ou cópia consolidada da última alteração, cópia do cartão do CNPJ junto à Receita Federal;

IV. cópia dos documentos pessoais de todos os sócios da empresa;

V. 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);

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

VI. declaração do ITR do último exercício fiscal;

VII. comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, caso a propriedade não possua inscrição no CAR, poderá apresentar imagem de satélite (Google Earth), ou localização no mapa do município, indicando o polígono que permita identificar a localização e delimitações do imóvel rural (podendo ser em formato shape file ".shp" ou semelhante, se houver);

VIII. certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR, contendo o croqui do imóvel, se houver);

IX. ato Declaratório Ambiental –ADA (Lei 9.393/96) junto ao IBAMA, do último exercício (se o imóvel rural houver);

X. foto da testada do imóvel contendo as edificações quando houver (em formato digital);

XI. outros documentos necessários a análise da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da Administração Pública.

§3º. Nos casos de imóveis urbanos a guia de informação (anexo II deste decreto) descrita nos parágrafos 1º e 2º deste artigo deverá ser preenchida pelo contribuinte e será acompanhada da Ficha Imobiliária (anexo IV deste decreto).

§4º. Após o recebimento e análise da documentação descrita nos parágrafos 1º e 2º deste artigo o processo será encaminhado para a Comissão de Avaliação Municipal.

Art. 2º Identificado que o valor declarado esteja de acordo com os preços em condições normais de mercado imobiliário e de acordo com Termo de Avaliação Administrativa emitido pela Comissão de Avaliação Municipal, prevalecerá a presunção da boa-fé do contribuinte e Setor Tributário do município, mediante requerimento (anexo IV) emitirá a guia de recolhimento do ITBI.

Parágrafo único: o disposto neste artigo não se aplica ao contido no §2º do artigo 1º deste Decreto.

Art. 3º Caso o valor declarado pelo contribuinte não esteja de acordo com o preço do imóvel em condições normais de mercado imobiliário, a autoridade fiscal deverá afastar a declaração informada pelo contribuinte e determinar a imediata abertura de

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

Processo Administrativo, com o Arbitramento Fiscal da base de cálculo do imposto, fundamentado no Termo de Avaliação Administrativa juntado aos autos, tomando as seguintes providências:

I. emissão da Notificação Fiscal ao contribuinte/requerente, dando ciência da avaliação e do arbitramento do valor venal do imóvel;

II. envio de Termo de Aceite dos valores avaliados/arbitrados ao contribuinte facultando a ratificação dos atos com a devida assinatura do requerente ou representante legal;

Parágrafo único: caso o contribuinte discorde da base de cálculo arbitrada, poderá apresentar impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, à contar do recebimento da notificação.

Art. 4º A metodologia utilizada pela Comissão de Avaliação Municipal consiste na análise comparativa do imóvel avaliado, com dados de imóveis semelhantes, identificando as características próprias e de mercado do imóvel avaliado, e dos imóveis da amostra, referente a fatores que influenciam a variação de seus preços, considerando as suas características peculiares, podendo realizar tratamento técnico com Modo de Estatística Inferencial, sobre as diferenças entre as características destes imóveis comparáveis.

Art. 5º Para a aplicação da metodologia citada no art. 4º deste decreto a Comissão de Avaliação Municipal poderá considerar os seguintes dados:

I. os valores de bens semelhantes no mercado imobiliário através de pesquisas de preços de imóveis ofertados no mercado (encontrados em sites especializados e com corretores de imóveis), e de transações realizadas (encontrados em registros em matrículas de imóveis e operações de compra e venda realizadas);

II. características próprias do imóvel como área, dimensões, uso, tipo, localização, estado de conservação, custo unitário de construção, infraestrutura urbana, características de mercado do imóvel, aspectos do imóvel que impactam no seu preço de mercado;

III. 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;

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

IV. valor da Terra Nua (divulgado no Relatório de Análise de Mercado de Terras de Mato Grosso do Sul –do INCRA), somado aos valores das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas do imóvel avaliado, e de suas demais características peculiares relevantes.

Art. 6º. O procedimento de arbitramento fiscal da base de cálculo do ITBI, que menciona o art. 3º deste decreto, deverá ser conclusivo pelo órgão competente, em até 30(trinta) dias, contados do requerimento apresentado pelo contribuinte junto ao Setor Tributário do município, ressalvados os casos que demandarem maiores especificidades.

Art.7º. A impugnação de que trata o parágrafo único do art. 3º deste decreto, deverá ser protocolada no Setor Tributário do município, no prazo previsto, observando os seguintes quesitos:

I. requerimento que contenha os motivos de fato e direito que justifique a revisão de valores;

II. impugnação firmada em nome do proprietário do imóvel ou seu representante legal com todos os fatos e fundamentos que entender ser impugnados;

III. Cópia de documentos pessoais do impugnante;

IV. Se for representante, apresentar procuração com firma reconhecida em cartório;

V. Documentos que comprovem o alegado, como por exemplo avaliação técnica;

§1º. Não serão aceitas impugnações que estiverem com rasuras, intempestivas, e sem apresentação de provas contraditórias por meio de documentos, passível de imediato indeferimento de ofício nos casos de ausência de observância dos requisitos legais.

§2º. A mera irrisignação com o valor identificado não justifica sua revisão, cabendo seu imediato indeferimento.

Art. 8º. As impugnações serão analisadas pela Comissão de Avaliação Municipal, junto com o corpo técnico do Setor de Tributos do município em até 30 (trinta) dias úteis, contados do recebimento.

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

Art. 9º. 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.

Art. 10. Da análise de incidência do imposto, caso o interessado não comprove o pagamento no prazo descrito no art. 3º deste decreto, ou aquele estipulado na guia de recolhimento, o procedimento será arquivado, sem prejuízo da apuração e lançamento do imposto nos casos de registro do referido ato jurídico na matrícula do imóvel em questão.

Art. 11. 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 027/1989, tendo como autoridade julgadora de primeira instância o Secretário de Finanças e Gestão, como julgador de segunda instância o Prefeito Municipal, acompanhado de parecer da Procuradoria-Geral do Município.

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

Art. 12. As intimações fiscais, despachos, diligências ou quais quer informações relativas ao andamento processual, de que trata este decreto, poderão ser encaminhadas por meio de correspondências, intimação pessoal, ou de forma digital, ou outra ferramenta eletrônica.

Art.13. Eventuais omissões ou casos supervenientes de que trata a matéria deste decreto poderão ser sanados pelo responsável pela pasta tributária, submetida à Secretaria Municipal de Finanças e Gestão.

Art. 14. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Nova Andradina-MS, 18 de junho de 2025.

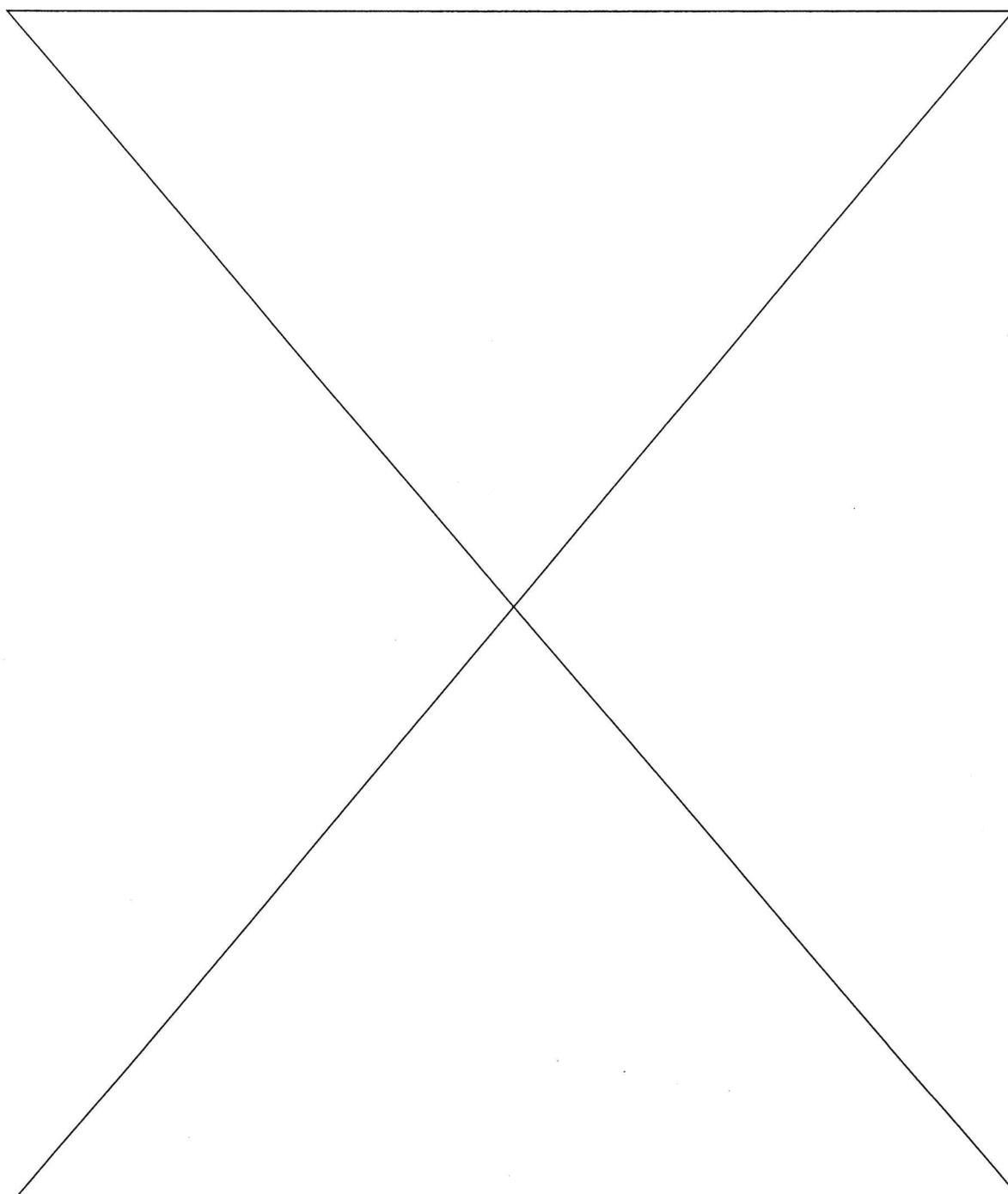
Leandro Ferreira Luiz Fedossi

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

PREFEITO MUNICIPAL



DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

ANEXO I

| | | |
|---|---|---------------------------------------|
|  | Prefeitura Municipal de Nova Andradina Departamento de Tributação e Cadastro | DECLARAÇÃO PARA LANÇAMENTO DE ITBI |
|---|---|---------------------------------------|

GUIA DE INFORMAÇÕES DO ITBI - IMÓVEL RURAL
GUIA Nº ____/20__

PROTOCOLO Nº _____

DATA ____/____/____

DADOS DO ADQUIRENTE

| | |
|-------------------|-----------------|
| Nome/Razão Social | |
| RG | CPF/CNPJ |
| Endereço | Bairro |
| Cidade | CEP |
| Estado Civil | Nome do cônjuge |

DADOS DO TRANSMITENTE

| | |
|-------------------|-----------------|
| Nome/Razão Social | |
| RG | CPF/CNPJ |
| Endereço | Bairro |
| Cidade | CEP |
| Estado Civil | Nome do cônjuge |

NATUREZA DA TRANSAÇÃO

| | |
|--|--|
| Compra e venda Dação em Pagamento Adjudicação Permuta com torna Permuta sem torna Arrematação Judicial Arrematação extrajudicial | Cessão de Direito Usufruto Incorporação Imobiliária Renda e Habitação Arrendamento Sentença Judicial Outras/Especificar: _____ |
| Valor da Transação R\$ | Área Transmítida: |

DADOS DO IMÓVEL RURAL

| | |
|----------------------|------------------------|
| Gleba | Via de acesso |
| Área (hectares) | Ponto de referência |
| Distância da sede KM | Nº da Matrícula no CRI |

Benefícios existentes

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Casa m ² | Culturas (ha) |
| Galpão m ² | Campo (ha) |
| Currais m ² | Pastagens (ha) |
| Cercas KM | Matas (ha) |
| Energia () SIM () NÃO | Água () SIM () NÃO |

Assinatura do Contribuinte/Declarante

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

| 06 - TERMO DE RESPONSABILIDADE | |
|---|---------------------------|
| <p>ATENÇÃO: NÃO ASSINE ESTE FORMULÁRIO ANTES DE SEU COMPLETO PREENCHIMENTO. CONFIRA TODOS OS DADOS ANTES DE ASSINÁ-LO.</p> <p>A INFORMAÇÃO PRESTADA DE FORMA INCORRETA, INCOMPLETA OU INVERDÍDICA SUJEITARÁ O INFRATOR A PENALIDADES PECUNIÁRIAS, SEM PREJUÍZO DA COBRANÇA DO TRIBUTO DEVIDO ACRESCIDO DE MULTA DE 300% DO VALOR DO IMPOSTO, CONFORME ART. 78 DO CTM.</p> <p>DECLARO SOB AS PENAS DA LEI SEREM VERDADEIRAS AS INFORMAÇÕES E OS DOCUMENTOS APRESENTADOS</p> | |
| ASSINATURA DO ADQUIRENTE/TRANSMITENTE, REPRESENTANTE OU RESPONSÁVEL LEGAL | NOVA ANDRADINA/MS - DATA: |
| INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO | |
| <p>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).</p> | |
| <p>CAMPO 03 -</p> <p>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..</p> <p>VALOR DA TRANSAÇÃO: INFORME O VALOR DA AQUISIÇÃO E A DATA.</p> <p>INTERVENIÊNCIA: USE ESTE CAMPO PARA INFORMAR A EXISTÊNCIA DE TRANSAÇÕES AINDA NÃO REGISTRADAS EM CARTÓRIO.</p> <p>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.</p> <p>EXISTÊNCIA DE FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO: INFORME SE HOUVE FINANCIAMENTO PARA A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. SE FOR O CASO, INFORME O VALOR PRÓPRIO E O VALOR FINANCIADO</p> <p>INFORME, SE FOR O CASO, QUAL A ESPÉCIE DO CONTRATO/DOCUMENTO ANEXADO.</p> <p>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.</p> | |
| <p>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 DOS MESMOS NO CAMPO 05 (OBSERVAÇÕES)</p> | |
| <p>CAMPO 05 - QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES QUE SE FIZEREM NECESSÁRIAS PARA A CORRETA ANÁLISE DO PROCESSO, INCLUSIVE SOLICITAÇÕES DE NÃO INCIDÊNCIA, ISENÇÃO, IMUNIDADE, DENTRE OUTRAS.</p> | |
| <p>CAMPO 06 - ESTA DECLARAÇÃO DEVERÁ SER ASSINADA PELO ADQUIRENTE, TRANSMITENTE, REPRESENTANTE OU RESPONSÁVEL LEGAL DOS MESMOS.</p> | |
| INFORMAÇÕES SOBRE A LEGISLAÇÃO DO ITBI | |
| <p>1 - O CONTRIBUINTE DEVERÁ APRESENTAR ESTA DECLARAÇÃO PARA LANÇAMENTO DE ITBI SEMPRE ANTES DA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA.</p> <p>2 - O TRIBUTO LANÇADO A PARTIR DA PRESENTE DECLARAÇÃO VENCE EM 15 DIAS. (30 dias úteis)</p> <p>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 APURAÇÃO</p> <p>4 - O ITBI ESTÁ PREVISTO NOS ARTIGOS 60 AO 84 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 027/1989 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL.</p> <p>5 - AS PENALIDADES E SANÇÕES ESTÃO PREVISTAS NO ARTIGO 74 DA COMPLEMENTAR Nº 027/1989 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL.</p> | |
| DOCUMENTOS EXIGÍVEIS | |
| <p>- NOS CASOS DE MUTAÇÃO PATRIMONIAL, EXCETO INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEIS:</p> <p>Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;</p> <p>Guia de Informação do Imóvel devidamente preenchido, conforme Anexo I deste decreto;</p> <p>Documentos pessoais - RG/CPF - do comprador ou adquirente (adjuicante/arrematante/cedente/cessionário ou dos cônjuges, quando for o caso);</p> <p>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);</p> <p>Carta de Adjucação 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);</p> <p>Contrato de Financiamento do imóvel firmado junto à instituição financeira titular do crédito (inteiro teor, com menção de eventuais parcelas);</p> <p>Em caso de partilha de bens com tomadas 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);</p> <p>Em caso de partilha de bens com tomadas ou reposições em virtude de falecimento (sucessão hereditária/herança), instrumento judicial ou extrajudicial de partilha de bens (arrolamento/inventário) contendo a avaliação dos imóveis;</p> <p>Procuração com poderes específicos para representação, caso o requerimento não seja protocolado pelo próprio contribuinte;</p> <p>Quando se tratar de bens imóveis rurais, deverá acompanhar a última declaração de Imposto de Renda Pessoa Física ou Jurídica;</p> <p>Declaração do ITR dos 03 (três) últimos exercícios fiscais, nos casos de imóveis rurais;</p> <p>Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, caso a propriedade não possua inscrição no CAR, poderá apresentar imagem de satélite (Google Earth), ou localização no mapa, indicando o polígono que permita identificar a localização e delimitações do imóvel rural (em formato shapefile ".shp" ou semelhante);</p> <p>Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);</p> <p>Ato Declaratório Ambiental - ADA (Lei 9.393/96) junto ao IBAMA, do último exercício (se o imóvel rural houver);</p> <p>Outros documentos necessários para análise do negócio jurídico objeto da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da administração</p> <p>Cópia da Matrícula atualizada (não superior a 1 mês).</p> | |
| <p>- NOS CASOS DE INCORPORAÇÃO, CISÃO, FUSÃO OU DESINCORPORAÇÃO DE BEM IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL DE EMPRESA</p> <p>Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;</p> <p>Guia de Informação do Imóvel devidamente preenchido, conforme Anexo I deste decreto;</p> <p>Cópia do contrato social da pessoa jurídica adquirente e todas as suas alterações, ou cópia consolidada da última alteração, cópia do cartão do CNPJ junto à Receita Federal;</p> <p>Cópia dos documentos pessoais de todos os sócios da empresa;</p> <p>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);</p> <p>Declaração do ITR dos 03 (três) últimos exercícios fiscais, nos casos de imóveis rurais;</p> <p>Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, caso a propriedade não possua inscrição no CAR, poderá apresentar imagem de satélite (Google Earth), ou localização no mapa, indicando o polígono que permita identificar a localização e delimitações do imóvel rural (em formato shapefile ".shp" ou semelhante);</p> <p>Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);</p> <p>Ato Declaratório Ambiental - ADA (Lei 9.393/96) junto ao IBAMA, do último exercício (se o imóvel rural houver);</p> <p>Outros documentos necessários a análise da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da Administração Pública.</p> | |

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

ANEXO II

| | | |
|---|---|---|
|  | Prefeitura Municipal de Nova Andradina Departamento de Tributação e Cadastro | DECLARAÇÃO PARA LANÇAMENTO DE ITBI |
| | | |

GUIA DE INFORMAÇÕES DO ITBI - IMÓVEL URBANO
GUIA Nº ____/20__

PROTOCOLO Nº _____

DATA ____/____/____

DADOS DO ADQUIRENTE

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Nome/Razão Social _____ | |
| RG _____ | CPF/CNPJ _____ |
| Endereço _____ | Bairro _____ |
| Cidade _____ | CEP _____ |
| Estado Civil _____ | Nome do cônjuge _____ |

DADOS DO TRANSMITENTE

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Nome/Razão Social _____ | |
| RG _____ | CPF/CNPJ _____ |
| Endereço _____ | Bairro _____ |
| Cidade _____ | CEP _____ |
| Estado Civil _____ | Nome do cônjuge _____ |

NATUREZA DA TRANSAÇÃO

| | |
|--|--|
| Compra e venda Dação em Pagamento Adjudicação Permuta com torna Permuta sem torna Arrematação Judicial Arrematação extrajudicial | Cessão de Direito Usufruto Incorporação Imobiliária Renda e Habitação Arrendamento Sentença Judicial Outras/Especificar: _____ |
| Valor da Transação R\$ _____ | Área Transmitida: _____ |

DADOS DO IMÓVEL URBANO

| | | |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Logradouro: _____ | Lote: _____ | Quadra: _____ |
| Bairro: _____ | Área do Terreno: _____ | Área da Construção (m²): _____ |
| Utilização da Construção: _____ | Dimensões (m²): _____ | Número da Matrícula: _____ |

Assinatura do Contribuinte/Declarante

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 INVERDÍDICA SUJEITARÁ O INFRATOR A PENALIDADES PECUNIÁRIAS, SEM PREJUÍZO DA COBRANÇA DO TRIBUTO DEVIDO ACRESCIDO DE MULTA DE 300% DO VALOR DO IMPOSTO, CONFORME ART. 78 DO CTM.

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

ASSINATURA DO ADQUIRENTE/TRANSMITENTE, REPRESENTANTE OU RESPONSÁVEL LEGAL

NOVA ANDRADINA/MS - DATA:

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

| 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 HOVE FINANCIAMENTO PARA A 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 CONSTRUIDO EM MAIS DE UM LOTE, INFORMAR TODOS OS ÍNDICES CADASTRAIS DOS MESMOS 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. | |
| INFORMAÇÕES SOBRE A LEGISLAÇÃO DO ITBI | |
| 6 | - O CONTRIBUINTE DEVERÁ APRESENTAR ESTA DECLARAÇÃO PARA LANÇAMENTO DE ITBI SEMPRE ANTES DA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA. |
| 7 | - O TRIBUTO LANÇADO A PARTIR DA PRESENTE DECLARAÇÃO VENCE EM 15 DIAS. (30 dias úteis) |
| 8 | - 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 APURAÇÃO |
| 9 | - O ITBI ESTÁ PREVISTO NOS ARTIGOS 60 AO 84 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 027/1989 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL. |
| 10 | - AS PENALIDADES E SANÇÕES ESTÃO PREVISTAS NO ARTIGO 74 DA COMPLEMENTAR Nº 027/1989 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL. |
| DOCUMENTOS EXIGÍVEIS | |
| - NOS CASOS DE MUTAÇÃO PATRIMONIAL, EXCETO INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEIS: Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta; Guia de Informação do Imóvel devidamente preenchido, conforme Anexo II deste decreto; Documentos pessoais - RG/CPF - do comprador ou adquirente (adjudicante/arrematante/cedente/cessionário ou dos cônjuges, quando for o caso); 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); Carta de Adjucação 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); Contrato de Financiamento do imóvel firmado junto à instituição financeira titular do crédito (inteiro teor, com menção de eventuais parcelas); 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); 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; Procuração com poderes específicos para representação, caso o requerimento não seja protocolado pelo próprio contribuinte; Quando se tratar de bens imóveis rurais, deverá acompanhar a última declaração de Imposto de Renda Pessoa Física ou Jurídica; Declaração do ITR dos 03 (três) últimos exercícios fiscais, nos casos de imóveis rurais; Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, caso a propriedade não possua inscrição no CAR, poderá apresentar imagem de satélite (Google Earth), ou localização no mapa, indicando o polígono que permita identificar a localização e delimitações do imóvel rural (em formato shapefile ".shp" ou semelhante); Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR) Ato Declaratório Ambiental - ADA (Lei 9.393/96) junto ao IBAMA, do último exercício (se o imóvel rural houver); Outros documentos necessários para análise do negócio jurídico objeto da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da administração. Cópia da Matrícula atualizada (não superior a 1 mês). | |
| - NOS CASOS DE INCORPORAÇÃO, CISA, FUSÃO OU DESINCORPORAÇÃO DE BEM IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL DE EMPRESA Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta; Guia de Informação do Imóvel devidamente preenchido, conforme Anexo II deste decreto; Cópia do contrato social da pessoa jurídica adquirente e todas as suas alterações, ou cópia consolidada da última alteração, cópia do cartão do CNPJ junto à Receita Federal; Cópia dos documentos pessoais de todos os sócios da empresa; 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); Declaração do ITR dos 03 (três) últimos exercícios fiscais, nos casos de imóveis rurais; Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, caso a propriedade não possua inscrição no CAR, poderá apresentar imagem de satélite (Google Earth), ou localização no mapa, indicando o polígono que permita identificar a localização e delimitações do imóvel rural (em formato shapefile ".shp" ou semelhante); Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR); Ato Declaratório Ambiental - ADA (Lei 9.393/96) junto ao IBAMA, do último exercício (se o imóvel rural houver); Outros documentos necessários a análise da mutação imobiliária, segundo critério de conveniência e oportunidade da Administração Pública. | |

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

ANEXO III

| TERMO DE ACEITE 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 | | |
| R\$ | | | |
| <p>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.</p> <p>Confirmo e declaro concordância, 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.</p> <p>E para que possa produzir seus jurídicos e legais efeitos, firmo o presente instrumento na presença da Autoridade Fiscal deste município.</p> | | | |

NOVA ANDRADINA/MS, _____/_____/_____
_____.

Assinatura _____

Obs: Anexar cópia dos documentos pessoais do contribuinte e documentos de identificação do imóvel, bem como quaisquer outros documentos necessários à análise e

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

À
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA – MS
Departamento de Tributação e Cadastro

REQUERIMENTO – GUIA DE RECOLHIMENTO

Eu, _____, inscrito no CPF nº _____, residente e domiciliado à _____, nº _____ - bairro _____, na cidade de _____/MS, neste ato representado pelo sócio administrador, _____, brasileiro, inscrito no CPF nº 313.787.140-91, residente e domiciliado na _____, residente e domiciliado à _____, nº _____ - bairro _____, na cidade de _____/MS, com o endereço eletrônico: xxxxxxxxxx@xxxxx.com.br vem perante através do presente, REQUERER/SOLICITAR a guia de recolhimento referente à transferência imobiliária de _____(Compra e Venda / incorporação / outros)_____ nos termos do PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL nº _____/_____ em andamento.

Desde já agradeço a atenção.

Termos que pede e aguarda deferimento.

Nova Andradina/MS, ____ de _____ de 20__.

CPF nº _____

Anexos a este documento:
Procuração / substabelecimento
Cópia da Decisão / Despacho