



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul

DECRETO Nº. 3.742, de 9 de outubro de 2025.

Dispõe sobre atualização da planta de valores atribuído aos imóveis rurais, de acordo com o art. 69 do Código Tributário Municipal, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso de suas atribuições legais;

CONSIDERANDO os artigos nº 69 e nº 176 da Lei nº 27/89 (Código Tributário Municipal) que definem que 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;

CONSIDERANDO a recente decisão do Superior Tribunal de Justiça (Tema 1.113/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 art. 148 do CTN;

CONSIDERANDO o Decreto nº 3661 de 18 de junho de 2025, que regulamenta o procedimento para fiscalização e lançamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), no município de Nova Andradina-MS

CONSIDERANDO a necessidade de se apurar um valor mínimo de avaliação aos imóveis rurais;

CONSIDERANDO que os valores venais atribuídos aos imóveis rurais no Município de Nova Andradina, especificados no Decreto Municipal nº. 1829, de 23 de junho de 2016, encontram-se defasados, levando-se em consideração as transações imobiliárias realizadas nem sempre refletem a realidade comercial da região;

CONSIDERANDO que, para melhor distribuição e adequação dos valores venais, força-se a subdivisão do município em várias microrregiões, de acordo com a qualidade do solo, uso, localização e valoração das áreas;

CONSIDERANDO a Lei nº 1.852 de 19 de fevereiro de 2025, que denomina e delimita os bairros rurais do município de Nova Andradina-MS;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Decreto 3.742/2025 pág. 02

DECRETA:

Art. 1º Fica atualizada a Planta de Valores do Município de Nova Andradina cujas microrregiões e os valores por hectare estão discriminados abaixo:

VALORES PARA FINS DE CÁLCULO DE COBRANÇA DO ITBI RURAL, POR MICRORREGIÃO E POR HECTARE

MICRORREGIÃO Valor por Hectare

01	PANAMBI		
	Área formada.....	R\$	14.773,13
	Varjão.....	R\$	7.467,79
	Reserva (mata/ cerrado).....	R\$	10.051,79
02	BERNARDO		
	Área formada.....	R\$	18.076,77
	Varjão.....	R\$	9.148,83
	Reserva (mata/ cerrado).....	R\$	12.306,52
03	ESCOLINHA		
	Área formada.....	R\$	20.452,82
	Reserva (mata).....	R\$	13.914,66
04	UMBARACÁ		
	Área formada.....	R\$	22.027,35
	Reserva (mata).....	R\$	14.990,75
05	GLEBA E		
	Área formada.....	R\$	22.109,03
	Reserva (mata).....	R\$	15.041,40
06	GLEBA F		
	Área formada.....	R\$	21.389,36
	Reserva (mata).....	R\$	14.551,81
07	UNIÃO		
	Área formada.....	R\$	21.531,58
	Reserva (mata).....	R\$	14.653,35
08	FRUTAL – (terras de 1ª)		
	Área formada.....	R\$	21.889,56



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul Decreto 3.742/2025 pág. 03

	Reserva (mata/cerrado).....	R\$	14.893,66
09	FRUTAL – (terras de 2ª)		
	Área formada.....	R\$	20.496,18
	Reserva (mata/cerrado).....	R\$	13.949,68
10	SÃO RAFAEL		
	Campo Bruto.....	R\$	13.936,52
	Área formada.....	R\$	20.390,60
	Varjão.....	R\$	7.597,84
11	TEIJIM		
	Campo Bruto.....	R\$	15.441,01
	Área formada.....	R\$	21.183,44
	Varjão.....	R\$	8.760,44
12	CASA BRANCA		
	Campo Bruto.....	R\$	14.483,51
	Área formada.....	R\$	20.003,75
	Varjão.....	R\$	8.268,18
	Pastagem nativa.....	R\$	16.053,25
13	CASA VERDE		
	Campo Bruto.....	R\$	15.363,07
	Área formada.....	R\$	22.401,70
	Varjão.....	R\$	8.774,94
	Pastagem nativa.....	R\$	17.028,14
14	XAVANTE		
	Campo Bruto.....	R\$	15.256,12
	Área formada.....	R\$	21.070,85
	Varjão.....	R\$	7.895,69
15	BAILE		
	Campo Bruto.....	R\$	15.744,60
	Área formada.....	R\$	20.994,60
	Varjão.....	R\$	7.867,11
16	GATO PRETO		
	Campo Bruto.....	R\$	14.329,43
	Área formada.....	R\$	19.796,47
	Varjão.....	R\$	8.186,65
17	LARANJAL		



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Decreto 3.742/2025 pág. 04

	Campo Bruto.....	R\$	13.680,34
	Área formada.....	R\$	18.899,71
	Varjão.....	R\$	7.815,80
18	SÃO BENTO		
	Campo Bruto.....	R\$	14.528,50
	Área formada.....	R\$	20.070,64
	Varjão.....	R\$	8.300,38
19	PAPAGAIO		
	Campo Bruto.....	R\$	15.284,93
	Área formada.....	R\$	21.116,50
	Varjão.....	R\$	8.732,53
	Pastagem nativa.....	R\$	16.970,64
20	CHÁCARAS		
	Campo Bruto.....	R\$	21.200,81
	Área formada.....	R\$	28.435,10

Art. 2º A avaliação, em condições normais de mercado, nunca poderá ser inferior ao valor constante da tabela contida no artigo anterior e, havendo benfeitorias no imóvel, o seu valor deverá ser acrescido ao da propriedade nua, levando-se em conta o seu estado e valoração adequada.

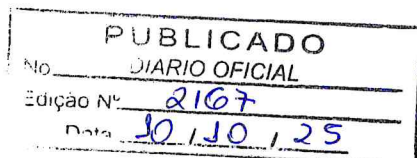
Art. 3º Havendo transmissão de imóveis rurais não consignados nas microrregiões especificadas na tabela constante no artigo 1º deste decreto será utilizado, para suas avaliações, critérios análogos aos ali previstos.

Art. 4º Toda vez que houver necessidade, a tabela consignada no artigo 1º deste decreto será adequada à realidade do momento, para mais ou para menos, conforme o caso.

Art. 5º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Nova Andradina-MS, 9 de outubro de 2025.


Leandro Ferreira Luiz Fedossi
PREFEITO MUNICIPAL



DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

DECRETO Nº. 3.742, de 9 de outubro de 2025.

Dispõe sobre atualização da planta de valores atribuído aos imóveis rurais, de acordo com o art. 69 do Código Tributário Municipal, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso de suas atribuições legais;

CONSIDERANDO os artigos nº 69 e nº 176 da Lei nº 27/89 (Código Tributário Municipal) que definem que 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;

CONSIDERANDO a recente decisão do Superior Tribunal de Justiça (Tema 1.113/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 art. 148 do CTN;

CONSIDERANDO o Decreto nº 3661 de 18 de junho de 2025, que regulamenta o procedimento para fiscalização e lançamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), no município de Nova Andradina-MS

CONSIDERANDO a necessidade de se apurar um valor mínimo de avaliação aos imóveis rurais;

CONSIDERANDO que os valores venais atribuídos aos imóveis rurais no Município de Nova Andradina, especificados no Decreto Municipal nº. 1829, de 23 de junho de 2016, encontram-se defasados, levando-se em consideração as transações imobiliárias realizadas nem sempre refletem a realidade comercial da região;

CONSIDERANDO que, para melhor distribuição e adequação dos valores venais, força-se a subdivisão do município em várias microrregiões, de acordo com a qualidade do solo, uso, localização e valoração das áreas;

CONSIDERANDO a Lei nº 1.852 de 19 de fevereiro de 2025, que denomina e delimita os bairros rurais do município de Nova Andradina-MS;

DECRETA:

Art. 1º Fica atualizada a Planta de Valores do Município de Nova Andradina cujas microrregiões e os valores por hectare estão discriminados abaixo:

VALORES PARA FINS DE CÁLCULO DE COBRANÇA DO ITBI RURAL, POR MICRORREGIÃO E POR HECTARE

MICRORREGIÃO

Valor por Hectare

01 PANAMBI		
Área formada.....	R\$	14.773,13
Varjão.....	R\$	7.467,79
Reserva (mata/ cerrado).....	R\$	10.051,79
02 BERNARDO		
Área formada.....	R\$	18.076,77
Varjão.....	R\$	9.148,83
Reserva (mata/ cerrado).....	R\$	12.306,52
03 ESCOLINHA		
Área formada.....	R\$	20.452,82
Reserva (mata).....	R\$	13.914,66
04 UMBARACÁ		
Área formada.....	R\$	22.027,35
Reserva (mata).....	R\$	14.990,75
05 GLEBA E		
Área formada.....	R\$	22.109,03
Reserva (mata).....	R\$	15.041,40
06 GLEBA F		
Área formada.....	R\$	21.389,36
Reserva (mata).....	R\$	14.551,81
07 UNIÃO		
Área formada.....	R\$	21.531,58
Reserva (mata).....	R\$	14.653,35
08 FRUTAL – (terras de 1ª)		
Área formada.....	R\$	21.889,56
Reserva (mata/cerrado).....	R\$	14.893,66
09 FRUTAL – (terras de 2ª)		
Área formada.....	R\$	20.496,18
Reserva (mata/cerrado).....	R\$	13.949,68

DIÁRIO OFICIAL

NOVA ANDRADINA-MS

Criado pela Lei Nº 1.336 de 09 de setembro de 2016

10	SÃO RAFAEL		
	Campo Bruto.....	R\$	13.936,52
	Área formada.....	R\$	20.390,60
	Varjão.....	R\$	7.597,84
11	TEIJIM		
	Campo Bruto.....	R\$	15.441,01
	Área formada.....	R\$	21.183,44
	Varjão.....	R\$	8.760,44
12	CASA BRANCA		
	Campo Bruto.....	R\$	14.483,51
	Área formada.....	R\$	20.003,75
	Varjão.....	R\$	8.268,18
	Pastagem nativa.....	R\$	16.053,25
13	CASA VERDE		
	Campo Bruto.....	R\$	15.363,07
	Área formada.....	R\$	22.401,70
	Varjão.....	R\$	8.774,94
	Pastagem nativa.....	R\$	17.028,14
14	XAVANTE		
	Campo Bruto.....	R\$	15.256,12
	Área formada.....	R\$	21.070,85
	Varjão.....	R\$	7.895,69
15	BAILE		
	Campo Bruto.....	R\$	15.744,60
	Área formada.....	R\$	20.994,60
	Varjão.....	R\$	7.867,11
16	GATO PRETO		
	Campo Bruto.....	R\$	14.329,43
	Área formada.....	R\$	19.796,47
	Varjão.....	R\$	8.186,65
17	LARANJAL		
	Campo Bruto.....	R\$	13.680,34
	Área formada.....	R\$	18.899,71
	Varjão.....	R\$	7.815,80
18	SÃO BENTO		
	Campo Bruto.....	R\$	14.528,50
	Área formada.....	R\$	20.070,64
	Varjão.....	R\$	8.300,38
19	PAPAGAIO		
	Campo Bruto.....	R\$	15.284,93
	Área formada.....	R\$	21.116,50
	Varjão.....	R\$	8.732,53
	Pastagem nativa.....	R\$	16.970,64
20	CHÁCARAS		
	Campo Bruto.....	R\$	21.200,81
	Área formada.....	R\$	28.435,10

Art. 2º A avaliação, em condições normais de mercado, nunca poderá ser inferior ao valor constante da tabela contida no artigo anterior e, havendo benfeitorias no imóvel, o seu valor deverá ser acrescido ao da propriedade nua, levando-se em conta o seu estado e valoração adequada.

Art. 3º Havendo transmissão de imóveis rurais não consignados nas microrregiões especificadas na tabela constante no artigo 1º deste decreto será utilizado, para suas avaliações, critérios análogos aos ali previstos.

Art. 4º Toda vez que houver necessidade, a tabela consignada no artigo 1º deste decreto será adequada à realidade do momento, para mais ou para menos, conforme o caso.

Art. 5º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Nova Andradina-MS, 9 de outubro de 2025.

Leandro Ferreira Luiz Fedossi
PREFEITO MUNICIPAL