

Decreto n. 10.413, de 07 de outubro de 2025.

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

O Prefeito do Município de Ponta Porã, MS, no 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 072/2010 – (Código Tributário Municipal);

CONSIDERANDO a recente decisão do Superior Tribunal de Justiça (Tema Repetitivo 1.113 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, ressaltando ainda que se o valor da transação declarado pelo contribuinte não estiver condizente com o valor de mercado poderá a autoridade fiscal, mediante a instauração de processo administrativo próprio proceder com o arbitramento da base de cálculo do imposto – vide artigo 148 do CTN;

CONSIDERANDO os artigos 78 a 97 da Lei Complementar Municipal nº 072/2010 (Código Tributário Municipal) que tratam da incidência do ITBI neste município 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. Este Decreto regula o procedimento para análise de incidência de Impostos Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, no município de Ponta Porã/MS.

Art. 2º. Para fins de análise e fiscalização de incidência de Impostos Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI o contribuinte deverá apresentar requerimento instruído dos documentos, de forma legível, conforme o enquadramento do ato jurídico nos parágrafos 1º e 2º deste artigo.

§ 1º. Nos casos de incidência do ITBI nas transações de mutações patrimoniais, constantes da Lei Complementar nº 072/2010, 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 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, exceto para os advogados cuja procuração não demanda firma reconhecida;
- 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;
- XII. Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, caso a propriedade não possua inscrição no CAR, 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 shapefile “.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.

§ 2º. Nos casos de integralização de capital social, incorporação, cisão, fusão ou desincorporação de bem imóvel ao capital social de empresa, constantes na Lei Complementar nº 072/2010, deverão ser apresentados os seguintes documentos, sem prejuízo dos documentos citados no parágrafo anterior:

- I. Requerimento instruindo o pedido de forma legível e sucinta;
- II. Guia de Informação do Imóvel devidamente preenchido, conforme Anexo I 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);
- 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 shapefile “.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 I) descrita nos parágrafos 1º e 2º deste artigo deverá ser preenchida pelo contribuinte e será acompanhada da Ficha do Cadastro Imobiliário.

§ 4º. A não apresentação dos documentos exigidos neste artigo impedirá o prosseguimento da análise fiscal, cabendo ao contribuinte instruir o requerimento com todos os documentos necessários como condição para sua continuidade.

Art. 3º. Identificado que o valor declarado do imóvel está de acordo com os preços em condições normais do mercado imobiliário a Comissão de Avaliação emitirá um termo de dispensa da avaliação (anexo V) e o Setor Tributário deverá emitir a guia de recolhimento, mediante requerimento do contribuinte (anexo III ou IV) ou reconhecer o direito a imunidade tributária, conforme a lei.

Art. 4º. 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, para a análise da base de cálculo do imposto e posterior arbitramento, conforme o disposto no artigo 148 do Código Tributário Nacional.

Parágrafo único. Concluída a análise preliminar e constatada divergência entre o valor declarado e o valor de mercado do bem imóvel, o processo será encaminhado à autoridade fiscal competente, mediante a realização 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.

Art. 5º. Caso o contribuinte discorde da base de cálculo arbitrada, poderá apresentar impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias uteis, a contar do recebimento da notificação.

Art. 6º. 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.

Parágrafo único: Na avaliação de que trata este decreto a realização de vistoria in loco será dispensada quando as características e condições do imóvel puderem ser verificadas por meio de

sensoriamento remoto, geoprocessamento, cadastro imobiliário fiscal ou outros meios técnicos idôneos, observados:

I – O disposto no art. 148 do Código Tributário Nacional, que autoriza o arbitramento da base de cálculo mediante processo regular;

II – As diretrizes do Decreto Federal nº 6.666/2008, que reconhece o uso de imagens de satélite e sensoriamento remoto para fins cadastrais e tributários;

III – O princípio da eficiência administrativa previsto no art. 37 da Constituição Federal.

Art. 7º. Para a aplicação da metodologia citada no art. 6º 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;
- 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. 8º. O procedimento de arbitramento fiscal da base de cálculo do ITBI, que menciona o art. 4º 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. 9º. A impugnação de que trata o parágrafo único do art. 5º 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, exceto para os advogados cuja procuração não demanda firma reconhecida;
- V. Documentos que comprovem o alegado, como por exemplo avaliação técnica elaborada por profissional com competência para tanto, tais como engenheiros ou agrônomos com inscrição no CREA ou corretores de imóveis inscritos no CRECI.

§ 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 irresignação com o valor identificado não justifica sua revisão, cabendo seu imediato indeferimento.

Art. 10. As impugnações serão analisadas pelo julgador em primeira instância do processo administrativo fiscal, junto com o corpo técnico do Setor de Tributos do município em até 30 (trinta) dias úteis, contados do recebimento.

Art. 11. Julgada improcedente ou indeferida a impugnação apresentada pelo contribuinte quanto ao valor venal do imóvel, não caberá recurso administrativo dessa decisão, ficando definitivamente fixada a base de cálculo para fins de incidência do ITBI, conforme o valor arbitrado pela autoridade fiscal competente.

Parágrafo único. O encerramento da discussão sobre a base de cálculo não impede a continuidade da análise acerca da incidência ou não do imposto, a qual seguirá o rito integral do processo administrativo tributário municipal.

Art. 12. Na análise da incidência do imposto, caso o interessado não manifeste interesse no recolhimento do ITBI, no prazo de 30 (trinta) dias, o procedimento será arquivado, sem prejuízo da posterior apuração e lançamento de ofício do imposto, quando houver registro do ato jurídico na matrícula do imóvel.

Art. 13. Havendo recurso administrativo contra decisão que verse sobre a incidência do ITBI, o processo observará todas as fases do contencioso tributário administrativo, conforme previsto na legislação tributária municipal e, em especial, na Lei Complementar nº 072/2010 – Código Tributário Municipal.

§ 1º. O contencioso administrativo abrangerá as instâncias de julgamento previstas na legislação vigente, garantindo o contraditório, a ampla defesa e o duplo grau administrativo de jurisdição.

§ 2º. Decorridos os prazos fixados neste Decreto, sem manifestação do contribuinte, sem apresentação dos documentos solicitados ou em caso de inobservância de diligências determinadas, o processo será arquivado, ressalvada a possibilidade de nova instauração caso surjam elementos supervenientes de fato ou de direito.

Art. 14. As intimações fiscais, despachos, diligências ou quaisquer informações relativas ao andamento processual, de que trata este Decreto, poderão ser encaminhadas por meio de correspondências, intimação pessoal, formato digital ou outra ferramenta eletrônica.

Art. 15. 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 Planejamento e Finanças.

Art. 16. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto n. 9.517, de 24 de julho de 2023.

Ponta Porã, MS, 07 de outubro de 2025.

Eduardo Esgaib Campos
Prefeito Municipal

ANEXO I
GUIA DE INFORMAÇÕES (ITBI)

ESTE FORMULÁRIO DEVERÁ SER PREENCHIDO SEM EMENDAS OU RASURAS, POIS SERVIRÁ DE BASE AO LANÇAMENTO DO ITBI

01 - DADOS DO ADQUIRENTE - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

NOME			
ENDEREÇO DE CORRESPONDENCIA		NÚMERO	COMPLEMENTO
BAIRRO	MUNICÍPIO	CEP	UF
CNPJ/CPF	TELEFONE	e-mail	
OBS.: HAVENDO MAIS DE UM ADQUIRENTE, RELACIONE-O(S) NO CAMPO 05 - OBSERVAÇÕES, INFORMANDO NOME E CPF/CNPJ			

02 - DADOS DO TRANSMITENTE - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

NOME			
ENDEREÇO DE CORRESPONDENCIA		NÚMERO	COMPLEMENTO
BAIRRO	MUNICÍPIO	CEP	UF
CNPJ/CPF	TELEFONE	e-mail	
OBS.: HAVENDO MAIS DE UM TRANSMITENTE, RELACIONE-O(S) NO CAMPO 05 - OBSERVAÇÕES, INFORMANDO NOME E CPF/CNPJ			

03 - DADOS DA TRANSMISSÃO/CESSÃO - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

NATUREZA DA TRANSMISSÃO/CESSÃO: () COMPRA E () PERMUTA () OUTROS/ESPECIFICAR _____		
VALOR DA TRANSAÇÃO	DATA DA TRANSAÇÃO	INTERVENIÊNCIA (INFORMAR NO CAMPO 05)
FOI FIRMADO CONTRATO PREVIAMENTE A ESTA DECLARAÇÃO? () NÃO () SIM (ESPECIFICAR) _____	FOI FINANCIADO ALGUM VALOR? () NÃO () SIM VALOR PRÓPRIO/FGTS _____ VALOR FINANCIADO _____	
INDICAR QUAIS DESTES CONTRATOS FORAM ANEXADOS À DECLARAÇÃO: () COMPRA E VENDA () PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONTRUÇÃO CIVIL () PERMUTA POR UNIDADE CONSTRUÍDA E/OU A CONSTRUIR () NENHUM () OUTROS/ESPECIFICAR _____		
CORRETORA RESPONSÁVEL PELA MEDIAÇÃO:		CNPJ
() DECLARO QUE A NEGOCIAÇÃO DESTE IMÓVEL FOI INICIADA E CONCLUÍDA DIRETAMENTE ENTRE AS PARTES		

04 - DADOS DO IMÓVEL: ☐ URBANO ☐ RURAL - PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO

INSCRIÇÃO CADASTRAL	LOTE	QUADRA	CÓDIGO IMÓVEL
LOGRADOURO (RUA, AV, PÇA, ETC.)		NÚMERO	COMPLEMENTO
BAIRRO	MATRÍCULA	PERCENTUAL A SER AVALIADO () 100% () OUTROS/ESPECIFICAR	
ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	FRAÇÃO IDEAL	

05 - OBSERVAÇÕES

06 - TERMO DE RESPONSABILIDADE

<u>ATENÇÃO: NÃO ASSINE ESTE FORMULÁRIO ANTES DE SEU COMPLETO PREENCHIMENTO. CONFIRA TODOS OS DADOS ANTES DE ASSINÁ-LO.</u>	
A INFORMAÇÃO PRESTADA DE FORMA INCORRETA, INCOMPLETA OU INVERÍDICA SUJEITARÁ O INFRATOR A PENALIDADES PECUNIÁRIAS, SEM PREJUÍZO DA COBRANÇA DO TRIBUTO DEVIDO, ACRESCIDO DE MULTA 200% (DUZENTOS POR CENTO) DO VALOR DO IMPOSTO DEVIDO,	
ASSINATURA DO ADQUIRENTE/TRANSMITENTE, REPRESENTANTE OU RESPONSÁVEL LEGAL	DATA

INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO

CAMPOS 01 E 02 - INFORME A IDENTIFICAÇÃO (NOME COMPLETO, SEM ABREVIATURAS) E ENDEREÇO DO ADQUIRENTE E DO TRANSMITENTE. EXISTINDO MAIS DE UM ADQUIRENTE OU TRANSMITENTE, RELACIONE-OS NO CAMPO 05 (OBSERVAÇÕES).

CAMPO 03 -

NATUREZA DA TRANSMISSÃO/CESSÃO: MARQUE A OPÇÃO CORRESPONDENTE À NATUREZA DA TRANSMISSÃO/CESSÃO. NO CASO DA OPÇÃO 'OUTROS', ESPECIFIQUE: CESSÃO DE DIREITO DECORRENTE DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO, DAÇÃO EM PAGAMENTO ETC.

VALOR DA TRANSAÇÃO: INFORME O VALOR DA AQUISIÇÃO E A DATA.

INTERVENIÊNCIA: USE ESTE CAMPO PARA INFORMAR A EXISTÊNCIA DE TRANSAÇÕES AINDA NÃO REGISTRADAS EM CARTÓRIO.

EXISTÊNCIA DE CONTRATO: INFORME SE FOI ASSINADO CONTRATO ENTRE O ADQUIRENTE E O TRANSMITENTE ANTES DO PROTOCOLO DESTA DECLARAÇÃO. INFORME, SE FOR O CASO, A ESPÉCIE DE CONTRATO.

EXISTÊNCIA DE FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO: INFORME SE HOUVE FINANCIAMENTO PARA 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.

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

INFORMAÇÕES SOBRE A LEGISLAÇÃO DO ITBI

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

2 - O TRIBUTO LANÇADO A PARTIR DA PRESENTE DECLARAÇÃO VENCE EM 15 DIAS.

3 - O CONTRIBUINTE QUE NÃO CONCORDAR COM O LANÇAMENTO, ANTES DO RECOLHIMENTO, PODERÁ APRESENTAR IMPUGNAÇÃO COM AVALIAÇÃO POR TÉCNICO PROFISSIONAL NO PRAZO DE 15 DIAS CONTADOS DO RECEBIMENTO DA APURAÇÃO

4 - O ITBI ESTÁ PREVISTO NOS ARTIGOS 78 AO 97 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 72/2010 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL.

5 - AS PENALIDADES E SANÇÕES ESTÃO PREVISTAS NO ARTIGO 94 A 97 DA COMPLEMENTAR Nº 72/2010 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL.

DOCUMENTOS EXIGÍVEIS

1 - 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 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 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);
- 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;
- Quando se tratar de bens imóveis rurais, deverá acompanhar a última declaração de Imposto de Renda Pessoa Física ou Jurídica;
- Declaração do ITR do último exercício fiscal;
- Comprovante de inscrição do imóvel rural no CAR, contendo o número de registro, caso a propriedade não possua inscrição no CAR, 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 shapefile “.shp” ou semelhante, se houver);
- 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);
- Foto da testada do imóvel contendo as edificações quando houver (em formato digital);

2 - 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;
- Cópia do contrato social da pessoa jurídica adquirente e todas as suas alterações, ou cópia consolidada da última alteração;
- 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;
- Declaração do ITR do último exercício fiscal;
- 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 shapefile “.shp” ou semelhante, se houver);
- Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR, contendo o croqui do imóvel, se houver);
- Ato Declaratório Ambiental – ADA (Lei 9.393/96) junto ao IBAMA, do último exercício (se o imóvel rural houver);
- Foto da testada do imóvel contendo as edificações quando houver (em formato digital);

ANEXO II

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\$			
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. Ponta Porã/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 fiscalização tributária municipal.			

ANEXO III

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA PORÃ/MS

SETOR DE TRIBUTOS

REQUERIMENTO – GUIA DE RECOLHIMENTO – PESSOA FÍSICA

Eu _____, inscrito no CPF nº _____._____._____-__, residente e domiciliado à _____, nº _____ – bairro _____, na cidade de _____/MS, com o endereço eletrônico: _____ venho através do presente, REQUERER a emissão da guia de recolhimento referente à transferência imobiliária do imóvel _____ por meio 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.

Ponta Porã/MS, ____ de _____ de 20 ____.

CPF nº _____

Anexos a este documento:

- Procuração / substabelecimento
- Cópia da Decisão / Despacho

ANEXO IV

À
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA PORÃ/MS
SETOR DE TRIBUTOS

REQUERIMENTO – GUIA DE RECOLHIMENTO – PESSOA JURÍDICA

A _____, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ de nº _____, estabelecida na _____, nº _____ – bairro _____, na cidade de _____/MS, neste ato representada pelo seu (sua) sócio(a) proprietário(a) o(a) Sr.(a) _____, inscrito(a) no CPF sob o nº _____ com o endereço eletrônico: _____ venho através do presente, REQUERER a emissão de guia de recolhimento referente à transferência imobiliária do imóvel _____ por meio de _____ (Compra e Venda /Integralização/in corporação/outros) _____ nos termos do Processo Administrativo Fiscal nº _____/_____ em andamento.

Desde já agradeço a atenção.

Termos que
Pede e aguarda deferimento.

Ponta Porã/MS, ____ de _____ de 20 ____.

CPF nº _____

Anexos a este documento:

- Procuração / substabelecimento
- Cópia da Decisão / Despacho

(ANEXO V)

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO FISCAL Nº _____

REQUERENTE:

CNPJ:

ENDEREÇO:

DATA DE ABERTURA:

OPERAÇÃO:

TERMO DE DISPENSA DE ARBITRAMENTO

Em atendimento ao regulamento municipal e considerando os andamentos deste processo fiscal que estão em conformidade com as diretrizes jurisprudenciais do Tema 1.113 (STJ).

Considerando ainda que os valores declarados do imóvel sob estão condizentes para com o atual valor de mercado praticado.

Assim, compreende-se que o valor da transação declarada pelo contribuinte de R\$ _____ (_____), em relação à matrícula nº _____ deve ser mantido, ressaltando-se os fatos supervenientes ou disposição legal contrárias.

Remeta-se o presente documento para o contribuinte, para efeitos de intimação, a fim de dar ciência dos atos praticados por esta municipalidade, bem como as demais providências cabíveis ao prosseguimento do feito.

Após, encaminhe-se os autos ao setor de tributos deste município, para que seja realizada a regular movimentação processual.

Ponta Porã/MS, _____ de _____ de 2025.

Membro da Comissão