



JORNAL OFICIAL

Eletrônico dos Municípios do
Estado de Mato Grosso

Edição Extra



Índice

Prefeitura Municipal de Alto Garças	3
Prefeitura Municipal de Pedra Preta	12

APRESENTAÇÃO

DIRETORIA DA AMM TRIÊNIO 2024/2026

Presidente de Honra: Juarez Alves da Costa

Presidente: Leonardo Tadeu Bortolin

Primeiro Vice-Presidente: Hemerson Lourenço Máximo - Colíder

Segundo Vice-Presidente: José Guedes de Souza - Rondolândia

Terceiro Vice-Presidente: Edu Laudi Pasccoski - Itanhangá

Quarto Vice-Presidente: Marcelo de Aquino - General Carneiro

Quinto Vice-Presidente: Thiago Castelian Ribeiro - Santa Terezinha

Secretário Geral: Janailza Taveira Leite - São Félix do Araguaia

Primeiro Secretário: Carlos Sirena - Juara

Tesoureiro Geral: Nelson Antônio Pain - Poxoréu

Primeiro Tesoureiro: Francieli Magalhães Vieira Pires - Santo Antônio Leverger

Segundo Tesoureiro: Manoel Loureiro Neto - Diamantino

Conselho Fiscal:

1º Fernando de Oliveira Ribeiro - Carlinda

2º Fábio Marcos Pereira de Farias - Canarana

3º João Isaack Moreira - Tesouro

Suplentes Fiscais:

1º Egon Hoepers - Santa Rita do Trivelato

2º Irineu Marcos Parmeggiani – Campos de Júlio

3º Enilson de Araújo Rios - Araputanga

Responsável pelo Jornal Oficial AMM

Noides Cenio da Silva

(65)99931-8446 - (65)2123-1200 - (65)99903-7934

Entre em Contato: jornaloficial@amm.org.br (65) - 2123 - 1201

O Jornal Oficial dos Municípios do Estado do Mato Grosso
é uma solução voltada à modernização e transparência da gestão municipal.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO GARÇAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DECRETO Nº 089, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2024.

DISPÕE SOBRE A ATUALIZAÇÃO DA PLANTA GERICICA DE VALORES RURAIS BASEADO NOS NOVOS VALORES DE MERCADO A SEREM UTILIZADA NO PROCESSO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA EM SEDE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO PRÓPRIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Claudinei Singolano, Prefeito do Município de Alto Garças, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso IV, do art. 71, da Lei Orgânica Municipal, e,

Considerando ser de relevante interesse público a devida regulamentação do processo administrativo com fins do lançamento por ofício disposto no artigo 149 da Lei Federal nº 5.172/1966;

Considerando a necessidade de promover a atualização da média ponderada dos preços praticados no mercado utilizadas na avaliação dos imóveis para a composição da base de cálculo dos tributos de competência municipal levando em conta a redução no período dos valores das commodities;

Considerando a necessidade de se regularizar o órgão competente da Fazenda Municipal prevista no artigo 75 da Lei Complementar Municipal nº 002/2018, para realização das avaliações imobiliárias de interesse da Administração;

Considerando a necessidade de regulamentar a competência, os critérios a serem utilizados no processo de avaliação imobiliária, e;

Considerando o processo de reavaliação dos bens imóveis de propriedade pública municipal.

DECRETA:

CAPÍTULO I

DA REGULAMENTAÇÃO DO ITBI

SEÇÃO I

Do fator declaratório do contribuinte do lançamento tributário do ITBI.

Art. 1º Nos termos do inciso V, artigo 5º, da Lei Complementar Municipal 002, de 17 de dezembro de 2018, por meio do presente Decreto o Poder Executivo Municipal regulamenta o lançamento e a cobrança do ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis) segundo a jurisprudência majoritária construída em torno do assunto, especialmente do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça.

Art. 2º Nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, a base de cálculo do ITBI deve ser o valor de mercado referente aos bens e direitos imobiliários transmitido.

§ 1º Por **valor de mercado de um imóvel** temos como o preço estimado que um determinado bem imobiliário provavelmente alcançaria em uma transação entre um comprador e um vendedor dispostos, ambos bem-informados, sem pressões externas, em condições normais de mercado, partindo dos pressupostos:

I – **Livre negociação:** O preço é acordado entre partes interessadas, sem coação ou urgência por nenhuma das partes;

II – **Base em dados comparativos:** Deve ser calculado usando métodos comparativos, analisando preços de venda de imóveis similares na mesma região;

III – **Ponderações técnicas:** Deve ser realizados avaliações técnicas para determinar o grau de esforço de conservação do solo, a capacidade de conversão de uma área não produtiva em economicamente ativa, efetiva utilização da fração do solo, a efetiva capacidade de produção disponibilidade hídrica e a tipicidade do relevo;

IV - **Características do imóvel:** Inclui fatores como localização (como a distância da sede do município), tamanho, estado de conservação, infraestrutura local e eventuais diferenciais (como vista, segurança e facilidades próximas);

V - **Condições normais de mercado:** Reflete o estado atual da oferta e demanda no setor imobiliário para propriedades semelhantes.

§ 2º As informações cadastrais dispostas junto aos sistemas de informação tributária municipal não poderão ser o fator determinante para a fixação da base de cálculo do imposto, devendo ser adotado métodos comparativos objetivos para fixação da base de cálculo em especial quando a declaração por parte do valor venal por parte do contribuinte seja omissa ou contenha vícios.

Art. 3º De acordo com o artigo 35 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, o fato gerador do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis será a transmissão da propriedade ou dos direitos reais imobiliários, ou, ainda, a cessão de direitos relativos ao imóvel.

Art. 4º Conforme previsto no artigo 147 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, o lançamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis ocorrerá por meio da declaração feita pelo contribuinte que contará com presunção veracidade quanto da existência do fato gerador bem como gozará de fé quando da comunicação do valor de mercado.

Parágrafo único – A administração tributária não deverá arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI, seja ele urbano ou rural, utilizando os valores da pauta do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana ou do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural.

Art. 5º A presunção de veracidade da declaração do valor da transação somente poderá ser questionada nas hipóteses em que a autoridade lançadora, mediante processo regular, identificar a existência de omissão, uso irregular de pautas referente a outros tributos cuja o lançamento não sejam baseados no valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado ou nas situações em que não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado.

§ 1º Deverá a administração empregar todos os esforços técnicos em diligências possíveis para preservar o direito originário do contribuinte em declarar todos os elementos necessários para realização da análise do lançamento do imposto nos termos do artigo 147 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.

§ 2º A abertura de processo administrativo próprio para apurar elementos fundamentais para o lançamento do imposto somente poderá ser instituído a partir da impossibilidade de proceder com o lançamento do imposto a partir dos dados fornecidos pelo contribuinte devendo ser respeitado o devido processo legal incluindo o contraditório e ampla defesa.

SEÇÃO II

Do lançamento do ITBI por declaração

Art. 6º O lançamento é efetuado com base na declaração do contribuinte ou terceiro interessado, de forma a apresentar à autoridade administrativa todas as informações sobre matéria de fato que sejam indispensáveis à verificação da ocorrência do fato gerador, da dimensão da base de cálculo e da titularidade do débito tributário.

Art. 7º O lançamento do fato gerador do ITBI terá início com o protocolo da declaração por parte do contribuinte da ocorrência do lançamento, nos termos do presente decreto, por meio do formulário próprio disponível no portal oficial da prefeitura ou junto ao setor tributário devidamente instruído com a documentação necessária para análise dos elementos constitutivos do lançamento.

§1º A documentação necessária para instruir a declaração no fato gerador de transferência imobiliária urbana será:

- I – Solicitação da guia de recolhimento fornecida pela prefeitura preenchida;
- II – Matrícula atualizada do imóvel, com ele devidamente identificado;
- III – Contrato de compra e venda da propriedade, direitos reais ou transferência da posse mansa e pacífica, podendo este ser substituído por declaração administrativa própria ou escritura pública devidamente constituída;
- IV – Dados necessário para qualificação do contribuinte e cópia do documento de identidade e documentos de constituição atualizado da pessoa física e administrador de pessoa jurídica;
- V – Certidão negativa de débito do imóvel;
- VI – Declaração de valor da transação do bem nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 5.712, de 25 de outubro de 1966;
- VII – Atualização dos dados cadastrais do imóvel referentes ao parcelamento do solo, uso do bem e eventual edificação;

§2º A documentação necessária para instruir a declaração no fato gerador de transferência imobiliária rural será:

- I – Solicitação da emissão da guia de recolhimento fornecida pela prefeitura devidamente preenchida;
- II – Matrícula do imóvel atualizada, com o imóvel devidamente identificado;
- III – Contrato de compra e venda da propriedade, direitos reais ou transferência da posse mansa e pacífica, podendo este ser substituído por declaração administrativa própria ou escritura pública devidamente constituída;
- IV – Dados necessário para qualificação do contribuinte e cópia do documento de identidade e documentos de constituição atualizado da pessoa física e administrador de pessoa jurídica;
- V – Certidão negativa de débito do imóvel;
- VI – Declaração de valor da transação do bem nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 5.712, de 25 de outubro de 1966;
- VII – Atualização dos dados cadastrais do imóvel como:
 - a) área utilizada consolidada e atividades econômicas desempenhadas;
 - b) infraestrutura construída;
 - c) recursos hídricos;
 - d) existência de área de preservação permanente obrigatória;
 - e) existência de área degradada;
 - f) área de reserva legal;
 - g) composição do solo da área consolidada por atividades econômicas;
 - h) tipologia do relevo e vegetação;
 - i) distância do imóvel do centro do município e modais viários de acesso a propriedade;
- VIII) Comprovante em inteiro teor do registro do imóvel junto ao Cadastro Ambiental Rural – CAR estadual, ou equivalente;
- IX) Última declaração junto a Secretaria da Receita Federal do imposto sobre a propriedade territorial rural (DITR).
- X) As coordenadas Georreferenciadas da propriedade em KMZ.

Art. 8º Após o recebimento do protocolo de solicitação do lançamento do aludido imposto, caberá ao agente de fiscalização verificar a admissibilidade da declaração feita pelo contribuinte quanto a existência do fato gerador e o fornecimento de toda documentação necessária para tramitar o pedido de lançamento de imposto.

§1º Em havendo o vício no processo de declaração ou qualquer tipo de omissão, quer seja na declaração do valor da transação ou na apresentação da documentação comprobatória do fato que dá origem ao imposto, deverá o agente de tributação solicitar ao contribuinte complementação das informações necessárias.

§2º Não obtendo a devida complementação por parte do contribuinte das informações necessária para o lançamento do imposto num prazo de 30 dias corridos, o agente de fiscalização, nos termos do artigo 148, da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, deverá se dar início ao processo Administrativo para verificação da ocorrência do fato gerador e a fixação da base cálculo caso seja verificado a existência da obrigação tributária de fato.

Art. 9º Em se verificando a inexistência do fato gerador, quer seja pela ausência do fator de onerosidade ou mesmo da existência da transação de bens imobiliários, deverá o agente de fiscalização comunicar ao contribuinte declarante a impossibilidade de lançamento do imposto requerida.

Art. 10. Em se estabelecendo as condições mínimas para a realização do lançamento tributário deverá o agente de fiscalização verificar a possível existência de tributos municipais aplicados sobre o imóvel transacionado que estejam em aberto.

§1º Caso venha existir algum tributo que esteja com seu recolhimento em aberto e com sua data de vencimento expirada, deverá o contribuinte ser notificado para que possa sanar o crédito tributário débito tributário no prazo de 30 (trinta) dias corrido, antes do lançamento do novo imposto sob a Transmissão do bem imobiliário em questão.

§2º A existência de débitos tributários em aberto referente ao imóvel transacionado não impede a realização do lançamento do imposto sobre a Transmissão onerosa Inter vivos do mesmo bem desde que seja dado ciência ao adquirente da existência do mesmo débito e seja procedido com o lançamento do débito junto a Dívida Ativa municipal com a efetiva execução extrajudicial ou judicial dele.

Art. 11. Ao se verificar a regularidade de todas as informações presentes na declaração do contribuinte quanto ao objeto do fato gerador, a declaração da base de cálculo e a qualificação de todos os contribuintes, bem como dos terceiros interessados que porventura possam existir, ficará o agente de fiscalização responsável pela concretização do lançamento de imposto por declaração com a devida geração do boleto para arrecadação do tributo nos termos do código tributário.

SUBSEÇÃO ÚNICA

Do pedido de reconhecimento de imunidade.

Art. 12. Poderá o contribuinte quando se configurar a transação onerosa da propriedade imobiliária ou mesmo de forma preventiva, requerer junto à administração tributária municipal o reconhecimento da imunidade tributária com fundamento no inciso I, do parágrafo segundo, do artigo 156 da Constituição federal.

Parágrafo Único – Ainda que a declaração do contribuinte seja no sentido de requerer o reconhecimento da não incidência do imposto, deverão ser anexados junto ao pedido toda a documentação descrita no artigo sétimo do presente decreto regulamentar.

SEÇÃO III

Da imprecisão das informações prestadas pelo contribuinte

Art. 13. Se mesmo diante do requerimento do agente de fiscalização o contribuinte não providenciar a complementação da documentação necessária para realizar a avaliação das informações prestadas no momento da declaração do fato gerador, deverá ser aberto o processo de administrativo regular para a fixação de todos os elementos necessários para o lançamento do ITBI por ofício, nos termos do artigo 148 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.

Parágrafo Único - O lançamento deverá ser efetuado e revisto de ofício pela autoridade administrativa nos seguintes casos:

- I - Quando a declaração não seja prestada, por quem de direito, no prazo e na forma da legislação tributária;
- II - Quando a pessoa legalmente obrigada, embora tenha prestado declaração nos termos do inciso anterior, deixe de atender, no prazo e na forma da legislação tributária, a pedido de esclarecimento formulado pela autoridade administrativa, recuse-se a prestá-lo ou não o preste satisfatoriamente, a juízo daquela autoridade;
- III - Quando se comprove falsidade, erro ou omissão quanto a qualquer elemento definido na legislação tributária como sendo de declaração obrigatória;
- IV - Quando se comprove que o sujeito passivo, ou terceiro em benefício daquele, agiu com dolo, fraude ou simulação;
- V - Quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento anterior;
- VI - Quando se comprove que, no lançamento anterior, ocorreu fraude ou falta funcional da autoridade que o efetuou, ou omissão, pela mesma autoridade.

Art. 14. No momento da abertura do processo de lançamento por ofício o agente de fiscalização deverá transferir a análise dos fatos e procedimento que deram razão ao início do processo de lançamento por ofício a uma comissão devidamente constituída para que proceda com a apuração dos fatos.

Parágrafo Único – Nos termos do artigo 72 da Lei Complementar Municipal nº 002, de 17 de dezembro de 2018 que instituiu o Código Tributário Municipal, o contribuinte que não concordar com teor da decisão tomada no processo administrativo regular poderá apresentar impugnação dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos ao chefe da pasta da secretaria de Finanças e Planejamento.

SEÇÃO IV

Da regulamentação da Comissão Avaliação Municipal de Valores Imobiliários

Art. 15. Nos termos do artigo 75 do Código Tributário Municipal de Alto Garças – MT fica regulamentada, a Comissão de Avaliação Municipal de Valores Imobiliários, que terá por objetivo avaliar, mediante procedimentos aqui fixados, o valor de imóveis por arbitramento e estimativa para fins de base de cálculo dos tributos municipais.

Parágrafo único – Em havendo previsão legal, a Comissão de Avaliação Municipal de Valores Imobiliários poderá receber atribuições distintas da prevista no presente decreto.

Art. 16. A Comissão de Avaliação Municipal de Valores Imobiliários será composta por até 5 (cinco) membros, sendo 3 (três) titulares e 2 (suplentes), preferencialmente servidores públicos municipais.

§ 1º A designação dos membros será feita pelo Chefe do Poder Executivo, por meio de portaria específica, que designará um dos seus membros como presidente.

§ 2º O mandato da Comissão será de 2 (dois) ano, permitida a recondução da totalidade de seus membros.

§ 3º A Comissão de Avaliação Municipal de Valores Imobiliários ficará inscrita sob a gestão da Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento e terá seu orçamento vinculado a esta pasta.

Art. 17. Os processos serão distribuídos aos membros da comissão, que se reunir-se-ão sempre que necessário, vez que deverão ser devolvidos no prazo de 15 (quinze) dias, com o respectivo relatório, podendo o Presidente, em casos excepcionais dilatar esse prazo, no máximo, por igual período conforme a complexidade da análise.

Parágrafo Único - Em se tratando de processo de relevante complexidade poderá o presidente a pedido dos membros suspender o prazo processual para fins de realização de diligências com o intuito de sanar divergências ou suprir lacunas nas declarações do contribuinte ou interessado.

Art. 18. Em havendo demanda as realizações das audiências de análise de processo ocorrerão semanalmente em local, dia e hora designados pelo Presidente, por meio de comunicação eletrônica a cada membro com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, para deliberar acerca dos processos e aprovar os laudos emitidos pelos membros da comissão.

Parágrafo Único – Excepcionalmente a participação dos membros da comissão ou mesmo a própria audiência poderá ser realizada na modalidade virtual, primando sempre pela efetividade, eficiência, razoabilidade e economicidade.

SUBSEÇÃO I

Da competência da comissão

Art. 19. São atribuições da Comissão Avaliação Municipal de Valores Imobiliários:

I – Elaborar laudo de avaliação, detalhado e conclusivo do imóvel, objetivando respaldar o Poder Executivo de dados suficientes e inequívocos acerca do preço de mercado dos imóveis rurais e urbanos dentro do processo administrativo tributário específico.

II – Avaliar os imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, passíveis de transação de propriedade, de direitos reais ou para fins de reavaliação patrimonial;

III – Avaliar os imóveis particulares para todas as formas de aquisição pelo Poder Público Municipal;

IV – Auxiliar, sob demanda, no processo de atualização da Média Ponderada de Valores Imobiliários Rurais e na composição da pauta anual do Valor da Terra Nua.

Parágrafo Único - No laudo de avaliação, além do valor, deverão constar detalhadamente as condições e características do imóvel.

Art. 20. A Comissão de Avaliação Municipal de Valores Imobiliários é competente para avaliar os imóveis próprios do Município de Alto Garças - MT para os fins mencionados no presente decreto regulamentar, bem como os Imóveis de terceiros quando a finalidade e a destinação forem públicas e/ou houver interesse do Município.

Art. 21. Para cumprir os objetivos fixados neste Decreto, além dos mecanismos previstos no Código Tributário Municipal, a Comissão Avaliação Municipal de Valores Imobiliários levará em consideração os seguintes critérios e fontes normativas ou referenciais quando da elaboração do laudo de avaliação:

I – O preço praticado pelo mercado imobiliário, mediante pesquisas em imobiliárias, avaliadores e demais profissionais idôneos;

II – As normas técnicas de avaliação previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, pelo Conselho Regional de Engenharia e pelo Conselho Regional de Arquitetura;

III – A Média Ponderada de Valores Imobiliários Rurais materializada em anexo no presente decreto regulamentar;

IV – A localização do imóvel e o estado de conservação de suas edificações e benfeitorias;

V – A finalidade e a dimensão da atividade a ser desempenhada no local;

VI – A valorização imobiliária.

Art. 22. Aos componentes da Comissão Avaliação Municipal de Valores Imobiliários poderá ser concedida gratificação de incentivo, ficando condicionada a disponibilidade financeira, orçamentária e previsão legal.

SUBSEÇÃO II

Da denúncia espontânea

Art. 23. A instalação do processo administrativo regular revisão do lançamento só poderá ser iniciada enquanto não extinto o direito da Fazenda Pública de constituir o crédito tributário, nos termos do artigo 173 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.

Art. 24. Admite-se a hipótese da denúncia espontânea da ocorrência do fato gerador ou da fixação do valor da transação, desde que protocolada na fase inicial de instrução do processo administrativo regular que visa o arbitramento dos valores de base de cálculo, desde que acompanhada, do pagamento ou parcelamento do tributo devido e dos juros de mora.

Art. 25. Não se considera espontânea a denúncia apresentada após a fase de instrução com a apresentação da contestação por parte do contribuinte ou responsável solidário.

CAPÍTULO II

Da Média Ponderada dos Valores Rurais de Mercado

SEÇÃO I

Da finalidade

Art. 26. Dentro do processo administrativo regular, a Comissão Avaliação Municipal de Valores Imobiliários, terá por finalidade subsidiar sempre que solicitado as tomadas de decisão que tenham por objetivo o arbitramento dos valores de base de cálculo do imposto sobre transmissão "intervivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, nos termos dos artigos 38, 148 e 149 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.

Parágrafo Único - Para os efeitos da presente lei, aplicam-se as definições para os temas seguintes:

I - Benfeitoria: é toda obra realizada pelo homem na estrutura de um bem, com o propósito de conservá-lo, melhorá-lo ou proporcionar prazer ao seu proprietário.

II - Benfeitorias necessária: São aquelas que se destinam à conservação do imóvel ou que evitam que ele se deteriore.

III - Benfeitorias úteis: São obras que aumentam ou facilitam o uso do imóvel.

IV - Benfeitorias voluptuárias: Não aumentam ou facilitam o uso do imóvel, mas podem torná-lo mais bonito ou mais agradável.

V - Benfeitoria não reprodutiva: São as benfeitorias que não geram renda diretamente.

VI - Benfeitoria reprodutiva: São as benfeitorias que geram renda diretamente como culturas, florestas plantadas, pastagens cultivadas e pastagens nativas melhoradas.

VII - Curto prazo: Período reduzido, de até um ano, sem que sejam previstas alterações estruturais ou tecnológicas, utilizado principalmente para dimensionar o valor de um determinado cultivo ou benfeitoria.

VIII - Fator de classe de capacidade de uso das terras: Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras;

IX - Fator de situação: Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.

X - Funcionalidade de benfeitoria: Grau de adequação ou atualidade tecnológica de uma benfeitoria em função da sua viabilidade econômica no imóvel e na região.

XI - Imóvel rural: Imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização.

XII - Situação do imóvel: Compreende a localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade.

XIII - Terra bruta: Terra não trabalhada, com ou sem vegetação natural.

XIV - Terra cultivada: Terra com cultivo agrícola.

XV - Terra nua: Terra sem produção vegetal ou vegetação natural.

XVI - Valor econômico: Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento ou pela produção vegetal, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco.

XVII - Custo de oportunidade do capital: Maior taxa de juros auferível no mercado em outras oportunidades de investimento concorrentes, em termos de montante investido e prazo, a um dado nível de risco e liquidez.

XVIII - Valor de mercado de um imóvel rural: baseando-se na concorrência de mercado e lei de oferta e procura, pode ser definido como o preço médio praticado nas vendas de propriedades com características similares.

XIX - Valor real de um imóvel rural: corresponde ao valor nominal pago pela propriedade rural depois de ajustado em relação à inflação (ou deflação), com base no Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) ou outro com base de pesquisa semelhante.

XX - Valor nominal de um imóvel rural: é o valor dos preços vigentes no momento de realização da aquisição, não sendo ajustados pela inflação ou por reavaliação.

Art. 27. Por princípio, a Média Ponderada dos Valores Rurais de Mercado deve ter por características os seguintes requisitos:

I – Ser acessível, de fácil entendimento permitindo tanto ao contribuinte como ao servidor público o domínio de sua aplicação;

II – De ampla aplicação, englobando todas as demandas de avaliação;

III – Flexível, adaptando-se a realidade da propriedade rural a ser examinada;

IV – Executado em fases, garantindo a maior segurança no resultado;

V – Adaptável, permitindo revisões periódicas de forma a manter o máximo de eficiência no resultado.

Parágrafo único - Para fins do presente decreto, entende-se como finalidade a aplicação do solo para o qual ele se destina, a saber:

I – Lazer e recreação;

II – Produção agropastoril;

III – Exploração mineral;

IV – Preservação;

V – Exploração natural das florestas.

Art. 28. Em análise preliminar do processo de aptidão deverá ser a classificação da capacidade do uso da terra ou aptidão agrícola para fins de fixação tanto do uso efetivo como do potencial destinação do uso da terra.

Parágrafo único - A ausência ou a presença, em maior ou em menor grau de limitações, servirá de base para o enquadramento das terras em classes de aptidão ou capacidade de uso agrícola.

SEÇÃO II

Da fixação base de cálculo no lançamento do imposto

Art. 29. A base de cálculo do imposto sobre transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, é o valor venal de mercado dos bens ou direitos transmitidos.

§1º Na impossibilidade de se estabelecer o valor venal de mercado, o valor do imóvel rural pode ser definido com base em parâmetros de referência que considerem características, circunstâncias e localizações assemelhadas.

§2º O emprego da avaliação comparativa de valor de mercado não deve ser preterida em favor do uso do valor real do bem por meio da adequação do valor pago pela propriedade rural por índices de inflação.

§3º O arbitramento do valor da propriedade rural por meio do emprego do Valor Real deverá ser utilizado quando se tratar de aquisição de um bem de forma onerosa fora do processo de livre concorrência nos termos do decreto regulamentar.

Art. 30. Nos termos do artigo 147 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, e do inciso III do artigo 246, da Lei Complementar Municipal nº 002, de 17 de dezembro de 2018, por se tratar de um lançamento por declaração do contribuinte, a base de cálculo do imposto sobre transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, terá na manifestação do sujeito passivo ou do substituto tributário, a presunção de veracidade dos valores praticados, apenas podendo ser afastada por lançamento de ofício após a devida instalação do processo administrativo regular apropriado que deverá ser observado o direito ao contraditório, ampla defesa, impessoalidade razoabilidade e o devido processo legal.

SEÇÃO III

Da classificação do imóvel rural

Art. 31. A classificação do imóvel rural para fim de avaliação deverá levar em consideração as seguintes características:

I – em relação a sua dimensão o porte do imóvel poderá ser:

- a) pequeno – até 400 hectares;
- b) médio – de 401 a 1500 hectares;
- c) grande – acima de 1501 hectares.

II – Com relação a sua utilização (finalística) o imóvel poderá ser:

- a) Cultura temporária - agricultura de alto rendimento;
- b) Cultura permanente - agricultura de rendimento único;
- c) Cultura temporária - agricultura de médio rendimento;
- d) Cultura temporária - agricultura de baixo rendimento;
- e) Pecuária - Pastagem com Suporte mecanizado;
- f) Pecuária - Pastagem nativa;
- g) Exploração Mista - Agricultura, pecuária e silvicultura;
- h) Agroindustrial e áreas destinadas a atividade rural;
- i) Áreas destinadas a lazer, cultura e turismo;
- j) Silvicultura;
- k) Não explorado com vegetação nativa
- l) Área de Preservação Permanente
- m) Área degradada de difícil aproveitamento
- n) Área não aproveitável

§2º No caso de o mesmo imóvel desenvolver duas ou mais características de utilização, o processo de avaliação deverá levar em consideração a utilização imóvel de forma proporcional conforme a área empregada para a realização da atividade.

Art. 32 Para fins de avaliação de imóveis rurais, as propriedades ou suas frações deverão ser enquadradas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, descrito no anexo II, devendo, sempre que possível, ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

§1º Quanto ao seu estágio de exploração atual, as propriedades rurais poderão ser classificadas como:

- I – Terra bruta;
- II – Terra nua;
- III – Terra cultivada.

§2º Quanto aos tipos de benfeitorias, as propriedades rurais poderão ser classificadas como:

- I – Produção vegetal (culturas permanentes e de longo ciclo);
- II – Construções e instalações ligadas a produção;
- III – Construções e instalações não ligadas a produção;
- IV – Obras e trabalhos de melhoria das terras.

§3º A depreciação deve levar em conta tanto os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação como os aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do imóvel.

§4º Para a identificação do valor econômico das culturas de ciclo longo nos primeiros anos de implantação, recomenda-se utilizar, alternativamente ao método da capitalização da renda, o custo de implantação, incluídos os custos diretos e indiretos.

§5º Nas pastagens, emprega-se o custo de formação, com a aplicação de um fator de depreciação decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem.

§6º Para a identificação do valor da terra em conjunto com a sua floresta nativa, a regra será a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, salvo quando existir exploração econômica autorizada pelo órgão competente, quando deverá ser utilizado o método da capitalização da renda, onde deverão considerados os custos diretos e indiretos.

Art. 31. Quando a avaliação da propriedade incluir o valor das terras em conjunto com benfeitorias, deverá ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, com os modelos fornecidos pela Média Ponderada de Valores Imobiliários Rurais em anexo, levando em consideração a localização, área, tipos de solos, benfeitorias, e equipamentos imobilizados.

Parágrafo único - Na falta de informações ou de modelos de referência contendo os dados do mercado, poderá ser utilizado o método da capitalização da renda.

Art. 32. Quando as benfeitorias tiverem prazo de vida útil igual ou inferior a um ano ou se tratar de despesas de conservação e reparos, os custos correspondentes deverão ser considerados para fins contábeis como despesas operacionais.

Art. 33. Quando as benfeitorias e as melhoria das terras não tiver sido contempladas em outros itens da avaliação, a identificação do valor deve ser feita pelo custo de reedição, devendo ser demonstrado por meio de memorial de cálculo a forma pela qual o valor foi obtido.

Art. 34. Por se tratar de bens que não incorporam a propriedade os equipamentos, máquinas agrícolas, animais e culturas de ciclo curto não deverão compor o valor venal de mercado para fins de base de cálculo do imposto sobre transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis.

Art. 35. Os recursos hídricos presentes na propriedade poderão ser avaliados pelo método da capitalização da renda, quando houver explorações econômicas agregado.

SEÇÃO V

Do Método de avaliação do imóvel

Art. 36. A metodologia escolhida deve ser compatível com as características da propriedade rural avaliada bem como os dados de mercado disponíveis.

Parágrafo Único – Após a publicação do presente decreto, todas as transações e avaliações deverão ser lançadas em um cadastro georreferenciado contendo informações precisas da localização das propriedades transacionadas, suas características e dos valores envolvido a fim de manter estatisticamente atualizada a Média Ponderada de Valores de Mercado Rurais.

Art. 37. O laudo de avaliação a ser produzido deverá ser sintético, editado de forma sucinta contendo apenas as informações necessárias para a compreensão de sua conclusão, devendo conter as seguintes informações:

- I - Identificação pelos membros pela confecção da avaliação;
- II – Identificação do servidor administração fazendária responsável pelo processo administrativo regular;
- III – qualificação do contribuinte;
- IV – Sempre que possível o relatório deverá conter:
 - a) Descrição da configuração do fato gerador;
 - b) Características da propriedade;
 - c) Planta de localização da propriedade;
 - d) Diagnóstico de mercado.
- V – Fundamentação contendo:
 - a) Descrição do método utilizado;
 - b) Descrição da análise fundamentada;
 - c) Fontes de dados de mercado utilizadas;
- VI – Conclusão contendo:
 - a) Resultado da avaliação do imóvel;
 - b) Responsável pela realização da avaliação;
 - c) Prazo de realização da avaliação;
 - d) Prazo e local para interpor recurso de avaliação;
 - e) Notas explicativas relevantes ao processo de avaliação;

§1º Ao iniciar o procedimento de avaliação, deverá ser elencada toda a documentação da propriedade a ser examinada incluindo:

- I – Matrícula junto ao cartório de ofício atualizada;

II – Cadastro junto aos órgãos de controle ambiental;

III – Declaração expedida junto a Secretaria da Receita Federal do exercício;

IV – Documento utilizado para realizar a transferência da propriedade ou dos direitos reais sobre imóveis;

V – Questionário contendo informações econômicas da propriedade a ser obtida juntamente com o contribuinte;

§2º Na impossibilidade de se realizar o levantamento da documentação ideal ou estes possuírem eventuais incoerências, o responsável pela avaliação deverá solicitar a suspensão do prazo para o agente responsável pelo processo administrativo, até que sejam realizadas todas as diligências necessárias para sanar as dúvidas proveniente da falta de informação.

§3º Por se tratar de um imposto com o lançamento originário por meio de declaração, caso o contribuinte obste o processo de levantamento das informações o avaliador deverá fazer constar o fato junto as notas explicativas, devendo demonstrar qual o impacto da insuficiência ou incoerência da informação na conclusão da avaliação.

§4º A fundamentação levará em conta a confiabilidade das informações, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis, a declaração do contribuinte, os relatórios expedidos por órgãos os quais o fisco municipal mantenha algum tipo de convênio e vistoria realizada juntamente a propriedade.

§5º As características da propriedade deverão incluir:

I – Descrição da região onde se encontra a propriedade;

II – Descrição detalhada das terras;

III – Construções, instalações;

IV – Produções vegetais;

V - Obras e trabalhos de melhoria das terras;

SUBSEÇÃO I

Do método comparativo de dados

Art. 38. Em sendo possível a identificação dos valores preteridos por meio da presente Média Ponderada de Valores de Mercado ou de forma subsidiária por qualquer outra Planta de Valores de Mercado, sempre que existirem dados em número suficiente, deve-se utilizar o método comparativo direto de dados.

Art. 39. O Método comparativo de dados deverá ser realizado com base na informação obtida na pela Média Ponderada de Valores, podendo ser realizado consulta subsidiária aos dados obtidos em pesquisa mercadológica dos preços praticados primeiramente na região onde se encontra a propriedade analisada (anexo I), no restante do município, e por fim nos municípios limítrofes sempre levando em consideração as informações produzidas a partir de atributos semelhantes aos atributos da propriedade em avaliação.

SUBSEÇÃO II

Do método Evolutivo

Art. 40. O meio do Método Evolutivo tem por intenção realizar de forma separada a avaliação da terra, e das eventuais culturas de longo prazo, construções e instalações e obras e trabalhos de melhoria das terras, somando os valores obtidos para só então definir o valor global do imóvel.

Parágrafo Único – Na construção do valor global da propriedade, o levantamento do valor da terra preferencialmente deverá ser dar pelo Método Comparativo Direto de Dados, utilizando-se tratamento de fatores ou inferência estatística, e a construção das edificações não discriminadas na Ponderação Métrica de Valores de Mercado, pelo Método da Quantificação de Custo, empregando-se, basicamente, o Custo Unitário Padrão da Construção Civil – CUB, incluídos o BDI e a depreciação.

Art. 41. A composição do valor total da propriedade rural avaliando pode ser obtida por meio da conjugação de métodos, a partir dos valores contido na presente Média Ponderada de Valores de Mercado Rural, das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, e das obras e trabalhos de melhoria das terras, bem como o passivo e o ativo ambiental, quando considerados, conforme demonstrado a seguir:

$VTI = MPVMR + VBR + VBNR + AA - PA$ <p>VTI - valor total do imóvel; MPVMR – média ponderada de valores; VBR - valor das benfeitorias reprodutivas; VBNR - valor das benfeitorias não reprodutivas; AA - valor do ativo ambiental, quando relevante; PA - valor do passivo ambiental, quando relevante.</p>
--

§1º Na aplicação do método evolutivo é necessário que o valor da terra nua seja determinado pelo método comparativo direto de dados utilizando primeiramente a Média Ponderada de Valores de Mercado, e, subsidiariamente os dados obtidos dentro da zona de influência da propriedade nos termos do anexo.

§2º Os valores das benfeitorias e das obras e trabalhos de melhoria das terras caso não estejam contemplados pela Média Ponderada de Valores de Mercado Rural, deverão ser aferidos preferencialmente a partir do método comparativo direto de custo ou na dificuldade deste pelo método da quantificação de custo ou pelo método da capitalização da renda.

§3º O método da capitalização da renda é um procedimento onde os valores da benfeitoria reprodutiva poderão ser obtidos a partir da antecipação de vencimentos convertendo a valores presente.

§4º Em caso se mostre de difícil obtenção do valor da benfeitoria reprodutiva nos termos do parágrafo anterior, poderá ser empregado a análise do custo de formação, devendo ser considerados apenas os custos diretamente relacionados concepção da benfeitoria analisada.

SEÇÃO VI**Do processo administrativo regular**

Art. 42 Para as propriedades com dimensão de porte pequeno e médio por matrícula, bem como as propriedades localizadas nas áreas limítrofes aos núcleos urbanos consolidados definidos em lei, o processo administrativo regular para avaliação do valor da propriedade poderá ser proposto junto ao atendimento ao contribuinte da prefeitura devendo este ser analisado de forma célere e monocrática.

§1º O prazo para a apreciação da peça inicial por parte do agente fiscalizador será de 20 (vinte) dias úteis podendo ser estendido em igual período desde que de forma fundamentada.

§2º A peça inicial poderá ser proposta eletronicamente e deverá ser instruído com os documentos elencados no presente Decreto Regulamentar.

§3º Sendo a documentação insuficiente para a apreciação do pedido, o agente analisador poderá realizar diligências até a propriedade que compõe o objeto do recurso.

Art. 43. Da peça inicial responsável pela abertura do processo administrativo regular caberá recurso no prazo de 30 (trinta) dias corridos ao chefe do setor de tributos.

Art. 44. Da contestação a decisão do processo administrativo caberá contestação por parte tanto do servidor como do contribuinte no prazo de 15 (quinze) corridos com endereçamento ao chefe do setor de tributos para que a decisão seja reavaliada.

§1º Permanecendo a decisão tomada pelo primeiro julgador fica mantida, devendo ser dado ciência ao contribuinte de seu inteiro teor.

§2º No caso de a decisão da primeira instância ser reformulada, deverá ser providenciada a retificação do lançamento de ofício junto à Administração Tributária Municipal.

SEÇÃO VII**Do processo administrativo regular ordinário**

Art. 45. Para as demais propriedades, caberá abertura de processo nos termos do Código Tributário Municipal, por meio de peça inicial eletrônica ou física por parte do agente fiscalizador em um prazo de 30 (trinta) dias, com o suporte da Comissão Avaliação Municipal de Valores Imobiliários podendo o prazo de duração ser estendido em igual período desde que de forma fundamentada.

SEÇÃO VIII**Demais aspectos do recurso**

Art. 46. Apenas o contribuinte responsável pelo pagamento do tributo ou seu procurador é competente para requerer a revisão do valor venal de sua propriedade.

Parágrafo único. Nos casos em que existam responsáveis subsidiários pelo recolhimento do imposto estes também poderão requerer a revisão do valor venal.

Art. 47. No ato da abertura do processo regular o contribuinte deverá realizar a revisão de seu cadastro na central de atendimento ao contribuinte fornecendo obrigatoriamente:

- I – O endereço de correio eletrônico para o recebimento de notificações ou retirar a notificação, nos termos do Decreto Regulamentar;
- II – Os dados de qualificação do contribuinte e de seus representantes legais.

Art. 48. A notificação do contribuinte sobre qualquer ato praticado pela Administração Tributária Municipal, será realizada, preferencialmente por meio de aplicativo de mensagem instantânea, correio eletrônico ou DTE(domicílio tributário eletrônico).

§ 1º Considerará a notificação entregue:

- I – No 1º dia útil após o envio do correio eletrônico ou aplicativo de mensagem instantânea;
- II – No ato do recebimento da notificação por meio da DTE(domicílio tributário eletrônico);

§ 2º O cadastramento de um endereço eletrônico (e-mail) ou número para envio de comunicação por meio de aplicativo de mensagem instantânea é obrigatório para contribuintes que se fizerem representar por procurador ou não possuírem cadastro junto ao fisco municipal.

Art. 49. Diante da impossibilidade de realizar a notificação por meio de aplicativo de mensagem instantânea, correio eletrônico ou pelo DTE(domicílio tributário eletrônico), a Administração Pública Municipal poderá promover a notificação por meio de edital junto a imprensa oficial, comunicação pessoal por agente da prefeitura com competência específica em portaria emitida pelo Chefe do Poder Executivo ou por outrem indicado por ele para esta função, pelo Serviços de Correio ou por meio do comparecimento do contribuinte junto à Administração Tributária Municipal.

Parágrafo único. Considerará a notificação entregue:

- I – No dia seguinte à publicação do edital no Diário Oficial do Município;
- II – No ato da entrega quando realizada por agente da Administração Pública Municipal;
- III – No ato do recebimento da notificação da comunicação pessoal promovida pelo agente público designado;
- IV – 07 (sete) dias corridos após a postagem dos correios;
- V – No ato da notificação por meio do comparecimento pessoal do contribuinte junto a administração Pública Municipal;

SEÇÃO X**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 50. Os valores descritos na presente Média Ponderada de Valores Imobiliários estão expressos em moeda corrente somente podendo ser atualizado mediante novo levantamento de preços praticados no mercado promovido pela administração municipal.

Parágrafo único – A realização de novo estudo de valores praticados no mercado imobiliário de influência de Alto Garças deverá ocorrer em um prazo não superior a 18 meses ou na hipótese de grande impacto econômico como alteração brusca nos preços dos produtos praticados no mercado, encargos com insumos ou mudança nos vetores de infraestrutura.

Art. 51. A redistribuição das zonas fiscais foi realizada segundo as transmissões de propriedades realizadas nos últimos dois anos levando em consideração os aspectos geográficos, tipologia de solo e vegetação predominante, além da vocação das aptidões agropecuárias, nos termos do anexo do presente decreto.

Art. 52. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 53. Revogam-se as disposições em contrário.

Registre-se e publique-se.

Alto Garças - MT, 21 de novembro de 2024.

Claudinei Singolano

Prefeito de Alto Garças

O DECRETO MUNICIPAL DE N° 089/2024, SE ENCONTRA NA INTEGRA NO PORTAL, DISPONÍVEL NO LINK: <https://www.altogarcas.mt.gov.br/Transparencia/fot...>

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA

DECRETO N° 232, DE 2024 - FICA ABERTO CRÉDITO ADICIONAL SUPLEMENTAR NO ORÇAMENTO ANUAL DO EXERCÍCIO DE 2024.

DE 22 DE NOVEMBRO DE 2024.

Fica aberto Crédito Adicional Suplementar no Orçamento Anual do exercício de 2024.

A PREFEITA MUNICIPAL DE PEDRA PRETA, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, e das que lhes foram conferidas na Lei Orçamentária n° 1.598 de 20 de dezembro de 2023 decreta:

Art. 1º Fica aberto Crédito Adicional Suplementar, no valor de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), no Orçamento Anual do exercício de 2024, para reforço da seguinte dotação:

Secretaria: SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA ESP. E LAZER

Local: 010901 SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA ESP. E LAZER

Ficha: 341 - 13.122.0001.2026.0000

Projeto de Atividade: MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SEC. DE CULTURA E DESPORTO

Valor: 6.500,00

Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA

Fonte de Recursos: 1.500

Art. 2º Em consonância com o disposto na Lei n° 4.320, de 17 de março de 1964, art. 43, §1º, III, para cobertura do crédito de que trata o art. 1º desta Lei, serão utilizados recursos provenientes da Anulação da Seguinte Dotação:

Secretaria: SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA ESP. E LAZER

Local: 010901 SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA ESP. E LAZER

Ficha: 353 - 13.392.0011.2122.0000

Projeto de Atividade: MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS CULTURAIS

Valor: -6.500,00

Elemento de Despesa: 3.3.90.30.00 MATERIAL DE CONSUMO

Fonte de Recursos: 1.500

Art. 3º Fica alterado o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual para o exercício orçamentário vigente, nos termos do Crédito Adicional Suplementar de que trata o art. 1º desta Lei.

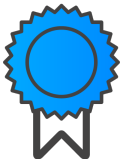
Art. 4º Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Pedra Preta/MT, 22 de novembro de 2024.

IRACI FERREIRA DE SOUZA

Prefeita Municipal.

Esse documento foi assinado por

	Signatário	CN=ASSOCIACAO MATOGROSSENSE DOS MUNICIPIOS:00234260000121, OU=Certificado PJ A1, OU=AC SOLUTI Multipla, OU=AC SOLUTI, OU=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v2, O=ICP-Brasil, C=BR
	Data/Hora	Fri Nov 22 14:18:54 UTC 2024
	Emissor do Certificado	CN=AC SOLUTI Multipla, OU=AC SOLUTI, OU=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v2, O=ICP-Brasil, C=BR
	Número Serial.	1170115676103352402
	Método	urn:adobe.com:Adobe.PPKLite:adbe.pkcs7.sha1 (Adobe Signature)