PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E GESTÃO URBANA
SUPERINTENDÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO E GESTÃO IMOBILIÁRIA
GERÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

MANUAL DE PREENCHIMENTO E PROTOCOLO DA GUIA DE ITBI

A Guia de Informações do ITBI é o primeiro documento a ser preenchido a fim de dar entrada no procedimento de recolhimento do Imposto de Transações de Bens Imóveis, imposto este de competência dos municípios, cuja alíquota é de 2% do valor de avaliação do imóvel ou do valor da operação declarado pelo contribuinte.

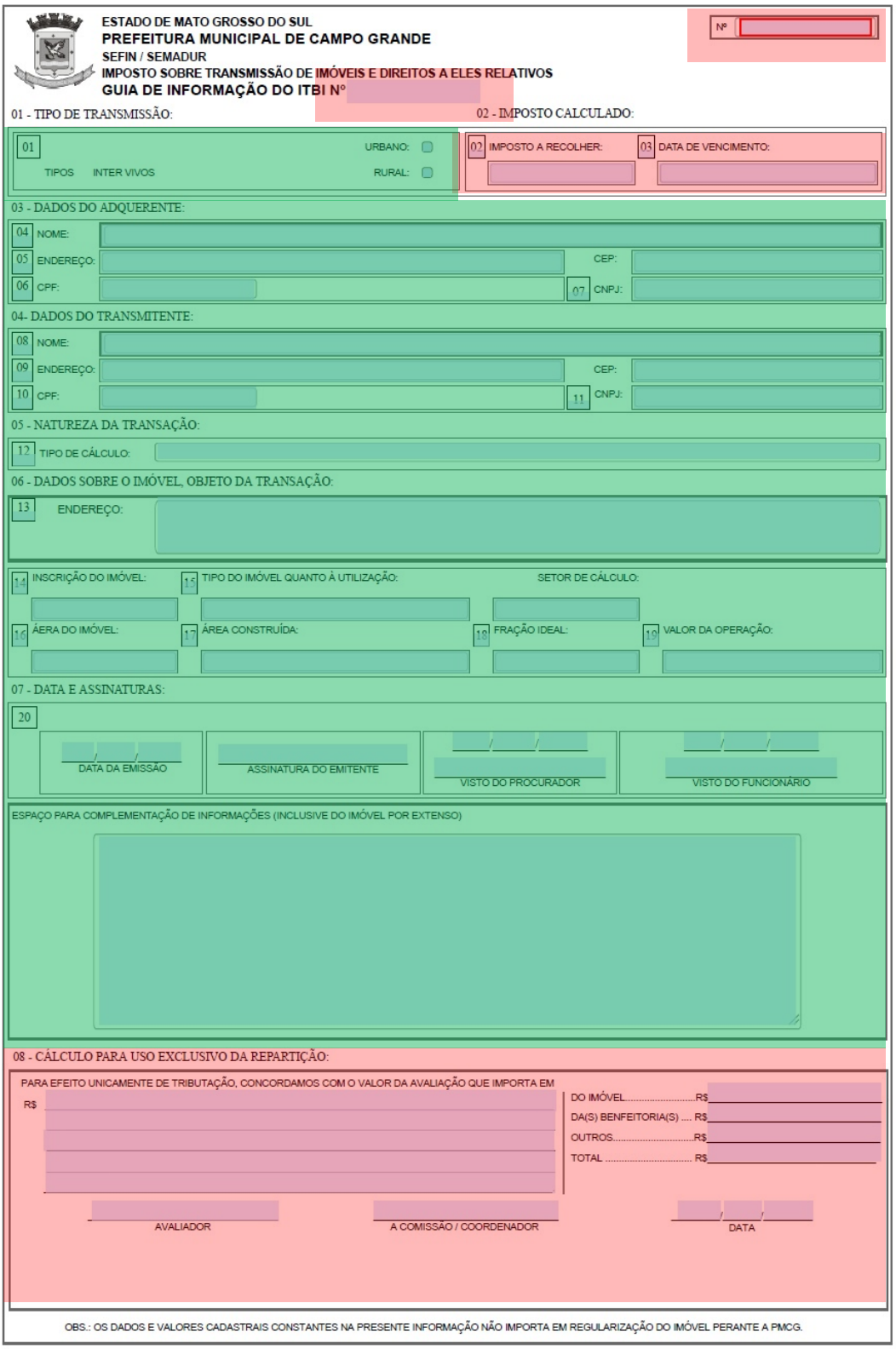
O contribuinte interessado em realizar o procedimento, deverá imprimir o documento disponível na página da GFAI/SEMADUR ou da SEFIN e preencher manualmente as informações conforme o manual preparado a seguir, ou então, realizar a digitação diretamente no arquivo PDF específico e posteriormente imprimir o documento para apresentação do mesmo junto com a documentação necessária.

É importante que a guia a ser preenchida e entregue na Central de Atendimento ao Cidadão da PMCG seja da mesma espécie e modelo disponibilizados por este município, uma vez que o formulário foi aprovado em legislação municipal específica (Decreto 5.851/1989) e guias modelo de outros municípios podem conter especificidades diferentes das constantes no documento demonstrado abaixo.

Juntamente da Guia de ITBI, o interessado deverá apresentar na **senha "B"** da Central de Atendimento ao Cidadão da PMCG, sito à Rua Marechal Rondon, 2655, Centro, Campo Grande, MS, os seguintes documentos:

Documento	**Cópias**	**Tipo de imóvel**	**Tipo de pessoa**
Guia de Informações do ITBI devidamente preenchida (Para cada matrícula específica)	3	Todos	Todas
Termo de ciência do procedimento de avaliação do imóvel para fins de ITBI em Campo Grande - MS	1	Todos	Todas
Cópia da Certidão de Matrícula específica atualizada	1	Todos	Todas
Guia de Informações do ITBI devidamente preenchida (Para cada matrícula complementar, caso exista)	3	Todos	Todas
Cópia de todas Certidões de Matrículas complementares atualizadas (Ex.: Assentamentos rurais com matrícula complementares de estradas, APPs, Reservas Legais, Etc.)	1	Todos	Todas
Cópia do RG e CPF tanto do transmitente quanto do adquirente	1	Todos	Física
Cópia do CNPJ tanto do transmitente quanto do adquirente	1	Todos	Jurídica
Cópia do contrato social	1	Todos	Jurídica
Procuração (Nos casos pertinentes)	1	Todos	Todas
Telefone de contato para vistoria (Da pessoa que estiver em posse do imóvel e com poderes para autorizar e acompanhar eventual vistoria)	1	Todos	Todos
Memorial descritivo (nos casos de transação parcial do imóvel ou nos casos em que a matrícula ainda não traga a descrição georreferenciada do imóvel)	1	Rural	Todas
Mapa de localização da área com coordenada geográfica e delimitação da área	1	Rural	Todas
Croqui de acesso	1	Rural	Todas
Foto da porteira do imóvel	1	Rural	Todas
Fotos de todas as benfeitorias eventualmente existentes no imóvel atualmente.	1	Rural	Todas
Guia de ITBI eventualmente já avaliada anteriormente	1	Todos	Todas

Somente deverão ser preenchidos os campos marcados em verde, enquanto que os campos sombreados em vermelho deverão ser deixados para preenchimento pela PMCG:



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE
SEFIN / SEMADUR
IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE IMÓVEIS E DIREITOS A ELES RELATIVOS
GUIA DE INFORMAÇÃO DO ITBI Nº

Nº

01 - TIPO DE TRANSMISSÃO:

01 TIPOS INTER VIVOS — URBANO: ☐ RURAL: ☐

02 - IMPOSTO CALCULADO:

02 IMPOSTO A RECOLHER: 03 DATA DE VENCIMENTO:

03 - DADOS DO ADQUERENTE:

04 NOME:
05 ENDEREÇO: CEP:
06 CPF: 07 CNPJ:

04- DADOS DO TRANSMITENTE:

08 NOME:
09 ENDEREÇO: CEP:
10 CPF: 11 CNPJ:

05 - NATUREZA DA TRANSAÇÃO:

12 TIPO DE CÁLCULO:

06 - DADOS SOBRE O IMÓVEL, OBJETO DA TRANSAÇÃO:

13 ENDEREÇO:

14 INSCRIÇÃO DO IMÓVEL: 15 TIPO DO IMÓVEL QUANTO À UTILIZAÇÃO: SETOR DE CÁLCULO:

16 ÁERA DO IMÓVEL: 17 ÁREA CONSTRUÍDA: 18 FRAÇÃO IDEAL: 19 VALOR DA OPERAÇÃO:

07 - DATA E ASSINATURAS:

20

DATA DA EMISSÃO | ASSINATURA DO EMITENTE | VISTO DO PROCURADOR | VISTO DO FUNCIONÁRIO

ESPAÇO PARA COMPLEMENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES (INCLUSIVE DO IMÓVEL POR EXTENSO)

08 - CÁLCULO PARA USO EXCLUSIVO DA REPARTIÇÃO:

PARA EFEITO UNICAMENTE DE TRIBUTAÇÃO, CONCORDAMOS COM O VALOR DA AVALIAÇÃO QUE IMPORTA EM
R$

DO IMÓVEL..... R$
DA(S) BENFEITORIA(S) .... R$
OUTROS..... R$
TOTAL ..... R$

AVALIADOR | A COMISSÃO / COORDENADOR | DATA

OBS.: OS DADOS E VALORES CADASTRAIS CONSTANTES NA PRESENTE INFORMAÇÃO NÃO IMPORTA EM REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL PERANTE A PMCG.

A seguir, detalharemos sobre o preenchimento dos campos. Serão indicados os números correspondentes ao campo específico e que se situam à esquerda do item a qual se corresponde:

01: Tipo de transmissão: Marcar o quadro correspondente ao tipo de imóvel objeto da tributação. Urbano ou Rural;

04: Nome: Nome da pessoa física ou jurídica que está adquirindo o imóvel;

05: Endereço: Endereço de domicílio com CEP da pessoa citada acima;

06: CPF: Se o adquirente for pessoa física, preencher com o CPF da pessoa. Se pessoa jurídica, deixar em branco;

07: CNPJ: Se o adquirente for pessoa jurídica, preencher com o CNPJ da pessoa. Se pessoa física, deixar em branco;

08: Nome: Nome da pessoa física ou jurídica que está transmitindo o imóvel;

09: Endereço: Endereço de domicílio com CEP da pessoa citada acima;

10: CPF: Se o transmitente for pessoa física, preencher com o CPF da pessoa. Se pessoa jurídica, deixar em branco;

11: CNPJ: Se o transmitente for pessoa jurídica, preencher com o CNPJ. Se pessoa física, deixar em branco;

12: Tipo de Cálculo: Informar se a transação é de Compra e Venda, Permuta ou qualquer outra natureza;

13: Endereço: Preencher com o endereço do imóvel transacionado (Logradouro, número, etc);

14: Inscrição do imóvel: Caso seja imóvel urbano ou rural que possua inscrição imobiliária, preencher com o número de 13 dígitos correspondente. Caso seja imóvel rural sem inscrição, preencher com o número do CCIR (Certificado de Cadastro do Imóvel Rural) ou número do CAR (Cadastro Ambiental Rural);

15: Tipo do imóvel quanto à utilização: Informar se o imóvel é predial residencial, comercial, industrial, etc ou territorial;

16: Área do imóvel: Área TOTAL do terreno constante na matrícula. ----- IMPORTANTE ----- Neste campo SEMPRE deverá ser informada a área total independente da fração a ser comercializada. Transações parciais de imóveis deverão ser detalhadas nos campos a seguir;

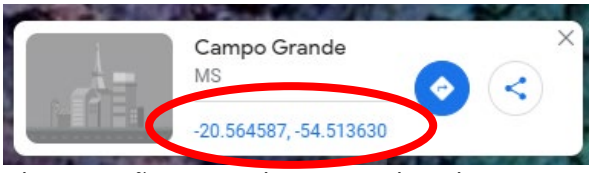
17: Área construída: Área TOTAL construída sobre o terreno. . ----- IMPORTANTE ----- Neste campo SEMPRE deverá ser informada a área total construída, independente da fração a ser comercializada. Transações parciais de imóveis deverão ser detalhadas nos campos a seguir;

18: Fração Ideal: Nos casos de transação integral do imóvel que não esteja em condomínio, a fração ideal do imóvel deverá ser 1 ou 100%. Nos casos de condomínios ou transação parcial de imóvel, deverá ser informada a fração equivalente em percentual;

19: Valor da Operação: Deverá ser informado o valor efetivo e real da operação realizada. Nos casos em que a transação envolva mais de uma matrícula, o contribuinte não deverá esquecer de fracionar o valor total do negócio entre todas as matrículas envolvidas. Por exemplo, um assentamento rural que possua a matrícula do imóvel individual e mais matrículas atreladas a esse imóvel que correspondam a frações de estradas, reservas legais, áreas de preservação e outros, deverá ter o valor total do negócio distribuídos entre todas as guias correspondentes a todas as matrículas de modo que ao final, com a soma de todos valores declarados em todas as guias, seja obtido o valor total do negócio;

20: Datas e assinaturas: Deverão ser preenchidos os campos adequados ao caso específico;

Espaço para complementação de informações (Inclusive do imóvel por extenso): Neste campo deverão ser todas informações que o contribuinte entenda pertinente para o correto entendimento do negócio e identificação do imóvel por parte da repartição. Neste campo deverão ser detalhados o Número da matrícula, o telefone de contato da pessoa responsável por receber o Auditor no caso de necessidade de vistoria no imóvel, além de informações mais precisas sobre eventual venda fracionada de imóvel, coordenadas geográficas da sede ou da porteira do imóvel rural. As coordenadas geográficas do local poderão ser obtidas com o auxílio das ferramentas gratuitas Google Maps ou Google Earth, simplesmente clicando sobre o local desejado e copiando as coordenadas indicadas no rodapé da página.



Exemplo de como são mostradas as coordenadas no Google Maps

DICAS ÚTEIS

Caso seja transação de imóvel rural, deverá ser juntado um croqui de acesso legível e inteligível, de modo que qualquer pessoa que tenha acesso a tal croqui seja capaz de identificar e se dirigir facilmente ao imóvel, ou seja, o croqui nada mais é que um mapa de como chegar ao imóvel.

Sugerimos que seja utilizada a ferramenta Google Maps ou Google Earth para elaboração do croqui.

Como modelo, sugerimos o fornecimento de quatro imagens:

1) A primeira, mais abrangente, mostrando um ponto de referência notável (Exemplo o perímetro urbano de Campo Grande);
2) A segunda, com o zoom um pouco mais aproximado, detalhando o caminho até o imóvel, de preferência aonde conste a foto aérea do local;
3) A terceira, detalhando o imóvel objeto da transação, de preferência com um marcador sobre a sede ou ponto central do imóvel;
4) A quarta, somente quando o imóvel não for georreferenciado e/ou não possuir o CAR, uma imagem com a terceira, acrescentando um desenho aproximado dos limites do perímetro do imóvel.

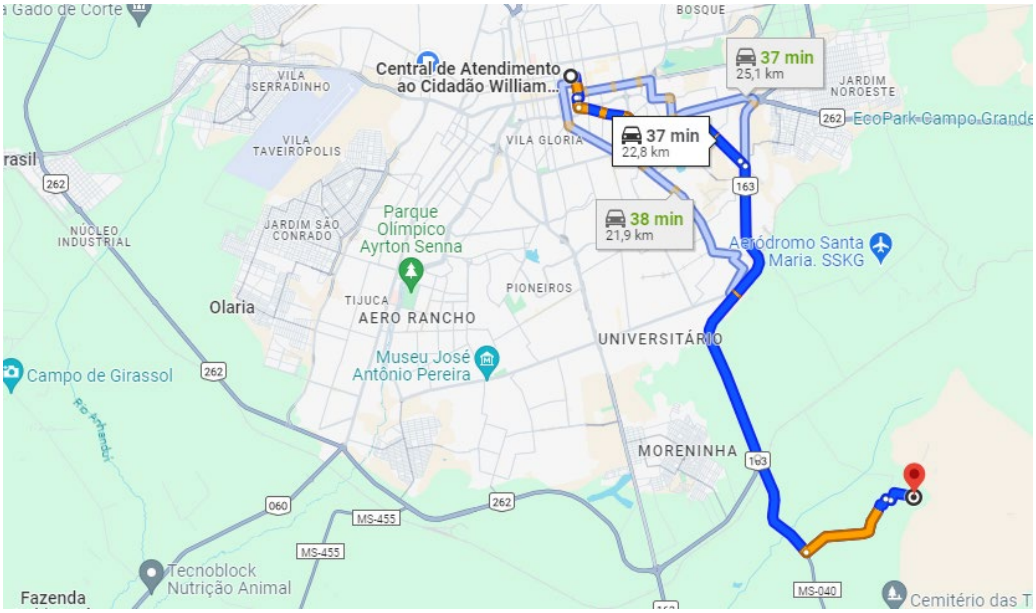


Imagem 1: Exemplo fictício mostrando um ponto de referência notável (Perímetro urbano) com a rota traçada a partir da Central de Atendimento ao Cidadão até o imóvel.

Imagem 2: Exemplo fictício mostrando o caminho até o imóvel com zoom mais aproximado e com maior riqueza de detalhamento da rota, inclusive com a foto aérea sendo exibida.

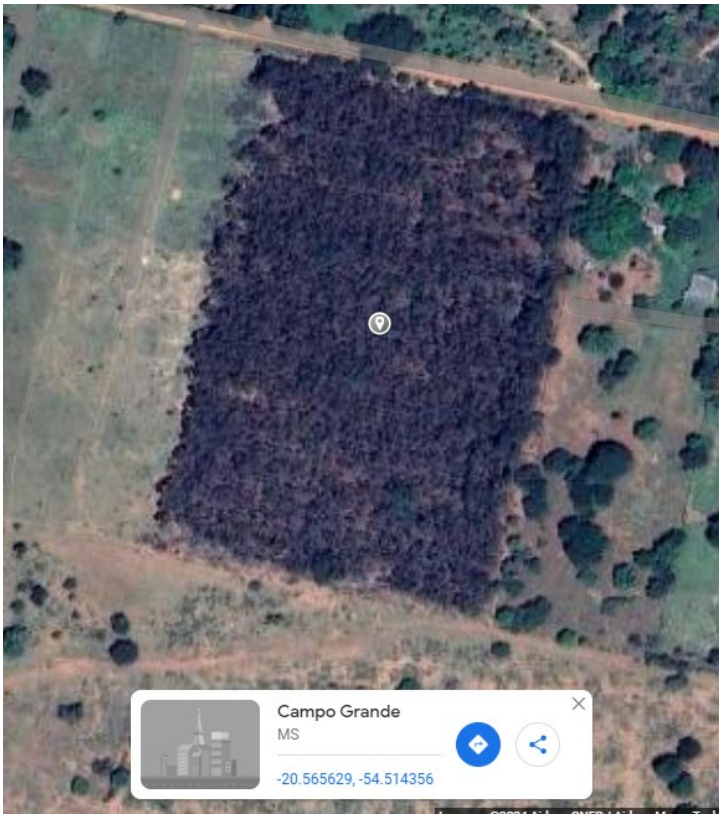


Imagem 3: Exemplo fictício mostrando um marcador sobre o ponto central do imóvel ou sobre a sede do imóvel, inclusive com a foto aérea e as coordenadas sendo exibidas.

Imagem 4: Exemplo fictício mostrando um retângulo indicando o perímetro aproximado do imóvel.

Mapas complementares ou utilizando outros métodos de entendimento simples ou ainda com levantamento geoespacializado completo também poderão ser aceitos.

Na transação parcial de imóveis, será avaliado o imóvel como um todo e de lá será retirado o valor equivalente à fração ideal correspondente.

Nos casos em que o interessado juntar o levantamento detalhado da fração do imóvel que está sendo transacionado, será avaliada a área indicada em tal levantamento.

JUSTIFICATIVAS

Ao exigir uma série de documentações, mapas e levantamentos, a GFAI não está cometendo abusos injustificados e sim tentando evitar devoluções de guias sem avaliação por ausência ou carência de informações, causando assim transtornos ao contribuinte, desta forma:

1: É necessário o preenchimento de TODOS os campos da Guia de ITBI para evitar equívocos por parte dos servidores no momento da avaliação do imóvel em relação a área transacionada e/ou para fazer apontamentos como complementação de informações que facilitem a avaliação;

2: A documentação solicitada serve para garantir o envolvimento das partes;

3: A procuração é solicitada para garantir o envolvimento e autorização do representante;

4: O contato do responsável para vistoria é o meio mais rápido e ágil para agendamento da visita dos servidores ao imóvel caso seja necessário. É recomendado que seja fornecido o telefone pessoal da pessoa que se encontra em poder do imóvel, que possua as chaves e autorização para possibilitar o acesso. O fornecimento do contato de escritórios de prestadores de serviço, como o telefone do cartorário responsável pelos trâmites de registro do imóvel ou pelo contador responsável pela empresa, embora válidos, usualmente

se traduzem na necessidade adicional da tentativa de localizar o responsável por acompanhar a vistoria, o que ocasiona atrasos consideráveis para conclusão dos trabalhos de avaliação;

5: A matrícula é a ÚNICA maneira de caracterizar concretamente o imóvel a ser avaliado. Além de confirmar a propriedade do imóvel pelo Transmitente e trazer informações sobre a localização da área como georreferenciamento, o que permite ao servidor desenhar o perímetro do imóvel em sistema SIG e analisar detalhadamente a área via imagem de satélite quanto ao tipo, proximidade das rodovias, uso e cobertura do solo;

6: Em alguns loteamentos e assentamentos rurais, ao adquirir um lote o comprador também adquire uma porcentagem das áreas que o compõem, e são impossíveis de serem transacionadas separadamente, por ex: Reserva Legal, Áreas de Preservação Permanente, Área de Estradas etc;

7: O memorial descritivo elaborado por profissional, auxiliará quando a matrícula for antiga ou não estiver georreferenciada, para localização e desenho da área;

8: Caso a matrícula não esteja atualizada/georreferenciada e se o transmitente/adquirente não possuir o Memorial Descritivo, o croqui de acesso que pode ser feito no Google Maps, auxiliará na localização e deslocamento até o imóvel;

9: Dependendo das condições ambientais e da precisão do GPS, pode haver deslocamento do ponto na tomada da coordenada geográfica. Dessa forma, uma foto da porteira do imóvel auxilia na identificação da área em campo;

10: As fotos das benfeitorias atualmente existentes e em seu estado atual de conservação e acabamento, servirão para dar celeridade na avaliação do imóvel como um todo, além de comprovar boa-fé por parte do contribuinte ao atender a legislação relativa ao ITBI, não incorrendo ao risco de sofrer penalidades previstas nos Arts. 15 e 16 da Lei 2592 de 1989, aonde temos:

> ***Art. 15 - Ficam sujeitos a multas de:***
> ***I – cem por cento do Imposto devido os que deixarem de mencionar os frutos pendentes e outros bens transmitidos juntamente com a propriedade;***
> ***Art. 16 - A falta ou inexatidão de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do Imposto, com evidente intuito de sonegação, fraude e conluio, sujeitará o contribuinte e os que com ele concorrerem, a multa de três vezes o valor do Imposto sonegado.*** **(Grifo nosso)**

11: O fornecimento de Guia de ITBI eventualmente avaliada anteriormente, facilitará os trabalhos da ocasião de uma nova avaliação por parte do servidor responsável, o que dará celeridade na concretização dos trabalhos.

Quaisquer dúvidas quanto ao preenchimento da Guia, do Termo de Ciência, sobre a lista de documentações ou necessidade de vistoria, poderão ser respondidas através do telefone (67) 4042-1323 ramais 2738 ou 2740.