



OFÍCIO Nº 264/2026/GAB

Jaraguari/MS, 30 de junho de 2026.

AO ILUSTRÍSSIMO SENHOR

GIVANILDO CARDOSO TEIXEIRA

VEREADOR DA CÂMARA MUNICIPAL DE JARAGUARI/MS

ASSUNTO: RESPOSTA AO OFÍCIO Nº 46/GP-CM/2026

Senhor Vereador,

Em atenção ao Ofício nº 46/GP-CM/2026, encaminhado por Vossa Excelência, apresentamos os esclarecimentos solicitados acerca das avaliações imobiliárias, arrecadação do ISSQN e demais informações correlatas.

I. DAS AVALIAÇÕES E INFORMAÇÕES SOBRE PROCEDIMENTO DE ITBI

Quanto às avaliações imobiliárias realizadas pelo Município, informamos que os procedimentos atualmente adotados se encontram regulamentados pela Legislação Municipal (Código Tributário Municipal; Decretos Municipais nº 1.644/2026 e 1.642/2021¹), que disciplina os procedimentos de fiscalização, arbitramento e avaliação de imóveis para fins de composição da base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

Especificamente acerca das avaliações em âmbito dos processos fiscais, ressaltamos que seguem os parâmetros estabelecidos na mais atual jurisprudência (Tema 1.113 do STJ/ Tema 796 /Tema 1.124, do STF e Provimento nº 250/2021 da Corregedoria-Geral do TJMS), como também são realizadas observando critérios técnicos compatíveis com a natureza do imóvel avaliado, utilizando-se, prioritariamente, metodologia baseada em dados de mercado, pesquisas imobiliárias, transações efetivamente realizadas, ofertas públicas, levantamentos técnicos e demais elementos admitidos pela regulamentação municipal vigente, com o objetivo de identificar o valor de mercado do bem submetido à análise.

Nas avaliações de imóveis urbanos e rurais são observadas as disposições constantes da legislação municipal e dos atos regulamentares aplicáveis, sendo que, nos casos previstos em lei, os procedimentos são submetidos à Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais para emissão dos respectivos pareceres técnicos.

Neste sentido, tendo em vista a quantidade de processos administrativos existentes no período indicado no Ofício nº 46/GP-CM/2026, sobretudo, considerando o elevado volume documental que compõe cada procedimento, informamos ao Ilm.º Vereador que os respectivos processos

¹ Anexos



SEFAZ

SECRETARIA
MUNICIPAL
DE FAZENDA





administrativos, avaliações, pareceres, laudos, atas e demais documentos correlatos encontram-se regularmente arquivados junto ao Departamento de Arrecadação e Tributação do Município.

Dessa forma, toda a documentação permanece à disposição para consulta e fiscalização presencial por Vossa Excelência, mediante prévio agendamento, durante o horário regular de expediente, possibilitando amplo acesso aos processos administrativos e documentos correspondentes.

II. DA COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO

A Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais encontra-se regularmente instituída pelo Decreto Municipal nº 1.642/2026. Atualmente, a comissão é composta pelos seguintes membros:

- Alex Sander Borges Barbosa – Fiscal de Tributos;
- Romario Lima de Oliveira – Técnico em Agropecuária;
- Juliano Nunes Barboza – Engenheiro Civil;
- José Nilton de Souza – Corretor de Imóveis.

Compete à referida comissão proceder às avaliações imobiliárias quando necessário, emitir pareceres técnicos e auxiliar a Administração Tributária na identificação do valor de mercado dos imóveis submetidos à análise fiscal.

III. DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO MUNICÍPIO

Especificamente quanto a solicitações de informações e esclarecimentos acerca da regulamentação do procedimento de avaliação, informamos que a matéria é disciplinada pela Lei Complementar Municipal nº 1.080/2025 (Código Tributário Municipal), pelo Decreto Municipal nº 1.644/2026 e pelo Decreto Municipal nº 1.642/2026, os quais seguem anexos para conhecimento e consulta.

Ainda, ressaltamos que as metodologias adotadas pelo Município para fins de composição da base de cálculo do ITBI observam os critérios técnicos e procedimentos definidos na regulamentação municipal vigente, com utilização de dados de mercado e demais elementos técnicos compatíveis com a natureza do imóvel avaliado.

Aliás, destacamos que a instauração e procedimento de avaliação é indispensável, pois a Jurisprudência do TJMS reconhece a regularidade e validade destes processos fiscais para a matéria, senão, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL E REMESSA NECESSÁRIA – MANDADO DE SEGURANÇA – BASE DE CÁLCULO DO ITBI – COMPRA E VENDA DO IMÓVEL REALIZADA EM 2020, COM ESCRITURA PÚBLICA PERFECTIBILIZADA EM AGOSTO DE 2022 – POSTERGAÇÃO DO RECOLHIMENTO DO ITBI – CONTROVÉRSIA QUANTO AO VALOR A SER UTILIZADO COMO BASE DE CÁLCULO – TEMA 1124 DO STF – FATO GERADOR QUE OCORRE COM A EFETIVA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA – MOMENTO DO REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS – TEMA 1113 DO STJ NÃO VIOLADO





PORQUE INSTAURADO O ADEQUADO PROCESSO ADMINISTRATIVO – REMESSA NECESSÁRIA NÃO CONHECIDA EM RAZÃO DA INTERPOSIÇÃO DO RECURSO VOLUNTÁRIO DO MUNICÍPIO – SENTENÇA REFORMADA – SEGURANÇA DENEGADA – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO, COM O PARECER.

(TJMS. Apelação / Remessa Necessária n. 0800934-20.2022.8.12.0041, Ribas do Rio Pardo, 3ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Amaury da Silva Kuklinski, j: 29/11/2024, p: 03/12/2024)

Desse modo, informa-se que eventuais alterações legislativas ou regulamentares relacionadas à matéria encontram-se regularmente publicadas nos meios oficiais de divulgação do Município, sendo o procedimento fiscal indispensável para garantir a regular cobrança do ITBI em âmbito municipal.

IV. DA ARRECADAÇÃO DO ISSQN

Quanto às informações relacionadas à arrecadação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, encaminha-se, em anexo, relatório contendo os dados disponíveis referentes ao período solicitado.

Esclarece-se que as informações foram organizadas a partir dos registros constantes dos sistemas tributários municipais e demais bases administrativas disponíveis.

Cumpra ainda esclarecer que parcela significativa das empresas estabelecidas no Município² encontra-se enquadrada no regime tributário simplificado do Simples Nacional, especialmente nas categorias de Microempreendedor Individual (MEI) e Microempresa (ME), situação que concentra a maior parte das declarações fiscais e dos recolhimentos tributários por intermédio dos sistemas integrados administrados pela União, observadas as regras de repartição constitucional e legal das receitas tributárias.

Nesse contexto, a atuação fiscalizatória do Município concentra-se, prioritariamente, sobre os contribuintes não enquadrados no regime simplificado, bem como sobre pessoas jurídicas submetidas aos regimes de Lucro Presumido, Lucro Real ou outras modalidades de tributação, sem prejuízo das atividades de monitoramento e fiscalização eventualmente exercidas em relação aos optantes do Simples Nacional, nos limites da legislação aplicável.

Sem prejuízo, eventuais documentos complementares relacionados à matéria tributária poderão ser consultados presencialmente junto ao Departamento de Arrecadação e Tributação, observadas as disposições legais aplicáveis à proteção de dados e ao sigilo fiscal.

V. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ante todo o exposto, certo de ter sido apresentado os esclarecimentos e informações necessárias, reafirmamos nosso compromisso com os princípios da legalidade, publicidade, transparência e cooperação institucional entre os Poderes, permanecendo à disposição para prestar esclarecimentos complementares que eventualmente se fizerem necessários.

² Para não afirmar-se a maioria





PREFEITURA DE
JARAGUARI
UNIÃO E TRABALHO



Sendo o que havia para o momento,

Renovamos votos de elevada estima e consideração.

CLÁUDIO FERREIRA DA SILVA

Prefeito de Jaraguari/MS



SEFAZ

SECRETARIA
MUNICIPAL
DE FAZENDA



**RUA GONÇALVES LUIZ MARTINS Nº 420 | CENTRO
JARAGUARI-MS | TELEFONE: 0800 888 1359**