



CÂMARA MUNICIPAL DE CORUMBÁ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
RUA GABRIEL VANDONI BARROS

PROJETO DE LEI 39/2026

Dispõe sobre a identificação dos adquirentes, a declaração e a comprovação da origem lícita dos recursos empregados em determinadas operações imobiliárias realizadas no Município de Corumbá-MS, estabelece mecanismos de prevenção à utilização de imóveis para ocultação ou dissimulação de patrimônio e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CORUMBÁ, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL APROVA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de Corumbá, procedimento de transparência e controle das operações de transmissão onerosa de bens imóveis, com a finalidade de:

- I – fortalecer a fiscalização tributária municipal;
- II – assegurar a correta apuração e arrecadação do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI;
- III – prevenir a utilização de operações imobiliárias para ocultação ou dissimulação da origem, localização, disposição ou propriedade de valores;
- IV – promover maior transparência nas operações imobiliárias realizadas no território municipal;
- V – cooperar, dentro das competências municipais, com os órgãos públicos responsáveis pela prevenção e repressão à lavagem de dinheiro e demais ilícitos financeiros.

Art. 2º Nas operações imobiliárias sujeitas ao ITBI, o adquirente deverá fornecer ao Município, na forma regulamentada pelo Poder Executivo, informações suficientes para sua identificação, qualificação e identificação da forma de pagamento da operação.

§ 1º O disposto neste artigo será aplicado indistintamente a brasileiros e estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas, observada a legislação federal aplicável.

§ 2º No caso de adquirente estrangeiro, além do CPF, deverão ser apresentados documento oficial de identificação válido e, quando aplicável, documentos que permitam identificar sua condição de residente ou não residente no País.

Art. 3º Nas hipóteses previstas nesta Lei, o adquirente deverá apresentar declaração da origem lícita dos recursos empregados na aquisição do imóvel.

§ 1º A declaração deverá indicar, conforme a natureza da operação, a origem dos recursos, podendo compreender:

- I – rendimentos provenientes de atividade profissional ou empresarial;
- II – recursos provenientes de instituições financeiras;
- III – financiamento imobiliário;
- IV – venda de outros bens ou direitos;
- V – herança ou sucessão;





CÂMARA MUNICIPAL DE CORUMBÁ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
RUA GABRIEL VANDONI BARROS

- VI – doação;
- VII – distribuição de lucros ou dividendos;
- VIII – aplicações financeiras;
- IX – recursos provenientes do exterior, acompanhados da documentação pertinente à operação de câmbio ou transferência internacional, quando existente;
- X – outras fontes lícitas devidamente identificadas.

§ 2º A Administração Tributária Municipal poderá solicitar documentos comprobatórios da origem dos recursos quando houver hipótese prevista em regulamento ou elementos objetivos que justifiquem a necessidade da comprovação.

Art. 4º A comprovação da origem dos recursos poderá ser realizada mediante apresentação de documentos idôneos, tais como:

- I – comprovantes bancários de transferência;
- II – contratos de financiamento;
- III – declarações ou documentos fiscais pertinentes;
- IV – contratos de compra e venda de outros bens;
- V – documentos relativos a inventário ou partilha;
- VI – instrumentos de doação;
- VII – documentos societários relativos à distribuição de lucros ou dividendos;
- VIII – documentos relativos a operações de câmbio ou transferência internacional;
- IX – outros documentos aptos a demonstrar a origem lícita dos recursos.

Parágrafo único. A exigência documental deverá observar os princípios da necessidade, adequação e proporcionalidade, vedada a exigência de documentos estranhos à finalidade desta Lei.

Art. 5º A Administração Tributária Municipal poderá estabelecer procedimento de análise de risco das operações imobiliárias, considerando, entre outros fatores:

- I – incompatibilidade manifesta entre o valor da operação e as informações econômico-financeiras apresentadas;
- II – pagamento realizado por pessoa diversa do adquirente sem justificativa documental;
- III – utilização de múltiplas pessoas físicas ou jurídicas na mesma operação sem justificativa econômica aparente;
- IV – operações sucessivas de compra e venda realizadas em curto período;
- V – utilização de recursos provenientes do exterior que demandem esclarecimento quanto à sua origem ou à forma de ingresso no País;
- VI – divergência relevante entre o valor declarado e outros elementos disponíveis à fiscalização;
- VII – outras circunstâncias objetivamente previstas em regulamento.

Art. 6º Quando houver elementos objetivos que indiquem possível irregularidade tributária ou indício de ilícito de competência de outro órgão público, a Administração Municipal poderá encaminhar as informações às autoridades competentes, observadas as disposições legais relativas ao sigilo fiscal e à proteção de dados pessoais.

Parágrafo único. O Município não exercerá atribuições próprias dos órgãos federais responsáveis pela fiscalização cambial, financeira, tributária federal, prevenção à lavagem de dinheiro ou investigação criminal.





CÂMARA MUNICIPAL DE CORUMBÁ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
RUA GABRIEL VANDONI BARROS

Art. 7º As informações e documentos apresentados em cumprimento a esta Lei serão utilizados exclusivamente para as finalidades previstas na legislação tributária, na prevenção de irregularidades e no cumprimento das atribuições legais do Município, observada a Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

Art. 8º As informações obtidas nos termos desta Lei deverão ser mantidas sob sigilo pelos agentes públicos que delas tiverem conhecimento, na forma da legislação aplicável.

Art. 9º A ausência injustificada de apresentação dos documentos exigidos nos termos desta Lei poderá ensejar a suspensão da análise administrativa do procedimento de emissão da guia de ITBI até que sejam prestadas as informações necessárias, observado o devido processo administrativo.

§ 1º A exigência prevista neste artigo não poderá ser utilizada para impedir definitivamente a transmissão da propriedade quando a legislação federal não autorizar tal restrição.

§ 2º Eventual lançamento ou cobrança tributária observará a legislação específica do ITBI e do Código Tributário Municipal.

Art. 10º O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, estabelecendo:

- I – os procedimentos para apresentação das informações;
- II – os documentos comprobatórios que poderão ser solicitados;
- III – os critérios objetivos de seleção das operações sujeitas à comprovação documental;
- IV – os procedimentos de análise e armazenamento das informações;
- V – as medidas de proteção dos dados pessoais;
- VI – os mecanismos de integração das informações com os sistemas municipais de arrecadação e fiscalização.

Art. 11º O Poder Executivo poderá promover, observada a legislação federal, o compartilhamento de informações com órgãos públicos competentes quando houver fundamento legal e necessidade para o exercício de suas atribuições.

Art. 12º Esta Lei não altera as regras federais relativas:

- I – à aquisição de imóveis por estrangeiros;
- II – à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros;
- III – à faixa de fronteira;
- IV – ao mercado de câmbio;
- V – ao ingresso e registro de capital estrangeiro;
- VI – à prevenção e repressão aos crimes de lavagem de dinheiro;
- VII – às atribuições da Receita Federal do Brasil, Banco Central do Brasil, Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF, Ministério Público, Polícia Federal e demais órgãos competentes.

Art. 13º O Poder Executivo poderá adaptar os formulários e procedimentos atualmente utilizados para emissão da guia de ITBI para incluir as informações previstas nesta Lei.

Art. 14º Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após sua publicação.





CÂMARA MUNICIPAL DE CORUMBÁ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
RUA GABRIEL VANDONI BARROS

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por objetivo ampliar a transparência e a segurança das operações imobiliárias realizadas no Município de Corumbá, especialmente no âmbito da fiscalização do ITBI.

Corumbá possui posição geográfica singular, localizada na região de fronteira internacional, circunstância que reforça a importância de mecanismos administrativos capazes de assegurar a adequada identificação dos participantes das operações imobiliárias e a correta apuração dos valores envolvidos.

A proposta não pretende criar impedimento à aquisição de imóveis por estrangeiros, tampouco substituir as competências da União. Ao contrário, estabelece procedimento municipal de fiscalização e transparência dentro das atribuições próprias do Município.

A Constituição Federal atribui aos Municípios competência para legislar sobre assuntos de interesse local, suplementar a legislação federal e estadual no que couber e instituir e arrecadar os tributos de sua competência.

No âmbito federal, a Lei nº 9.613/1998 estabelece mecanismos de prevenção e repressão à lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores.

A legislação federal também disciplina o capital estrangeiro no País, estabelecendo regras para operações envolvendo recursos provenientes do exterior.

Além disso, o próprio Município de Corumbá já possui procedimentos administrativos para análise das operações sujeitas ao ITBI e admite a solicitação de documentos comprobatórios quando necessário à fiscalização do valor da operação.

A proposta, portanto, busca aperfeiçoar mecanismos já existentes, criando maior transparência quanto à origem dos recursos utilizados em determinadas operações imobiliárias, sem invadir competências da União.

A medida deverá ainda observar integralmente a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, especialmente os princípios da finalidade, adequação e necessidade no tratamento das informações pessoais pelo Poder Público.

Por essas razões, entende-se que a matéria contribui para o fortalecimento da fiscalização municipal, para a proteção da arrecadação tributária e para a cooperação institucional na prevenção de operações imobiliárias potencialmente relacionadas a recursos de origem ilícita.

CORUMBA/MS, 05 de Outubro de 2026





CÂMARA MUNICIPAL DE CORUMBÁ

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

RUA GABRIEL VANDONI BARROS

Yussef El Salla
2º Vice-presidente(a)



DOC: 1791216726