



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15.3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

DECRETO N° 3.910/2021

De 15 de abril de 2021.

“REGULAMENTA A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO TRIBUTÁRIO”.

MARCO AURÉLIO SOARES, Prefeito do Município de Pilar do Sul, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições que lhe confere o art. 89, incisos IV e XXXVIII, da Lei Orgânica do Município e art. 283, inciso I, e art. 284 da Lei Complementar Municipal n° 228, de 9 de dezembro de 2008 (Código Tributário do Município) e,

Considerando a necessidade de normatização de rotinas e procedimentos para atualização do Cadastro Imobiliário Tributário Municipal;

Considerando a prioridade de atualizar o cadastro imobiliário para a real situação jurídica ou de fato, afastando-se exigências burocráticas ou formais que dificultem a atualização cadastral para o real proprietário ou possuidor ou responsável tributário, e tendo em vista a necessidade de adoção de medidas tendentes à concretização do princípio da praticabilidade tributária, bem como efetividade de ações de cobrança extrajudicial e judicial,

DECRETA:

Art. 1º A atualização do Cadastro Imobiliário Municipal para efeito de lançamento do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, e demais tributos lançados em conjunto, é de competência do Departamento Tributário, vinculado à Secretaria de Negócios Jurídicos e Tributários, que atualizará o cadastro de acordo com os documentos e informações apresentadas, a pedido ou de ofício.

Art. 2º A identificação do imóvel no Cadastro Imobiliário dar-se-á por meio do Código do Imóvel, código numérico sequencial, único e estável.

§ 1º Na hipótese de desdobra, fracionamento ou desmembramento da unidade cadastral, as parcelas resultantes do parcelamento deverão receber novos códigos identificadores, com inativação do cadastro originário.

§ 2º No caso de remembramento, unificação, fusão e englobamento, as áreas originárias deverão ser inativadas, atribuindo-se novo código identificador ao cadastro resultante.

§ 3º Em ambos os casos, proceder-se-á à devida anotação das informações pertinentes no histórico dos cadastros dos imóveis envolvidos.

Art. 3º Os procedimentos referentes à atualização no Cadastro Imobiliário, sob o aspecto da titularidade ou mesmo dados físicos ou construtivos, serão preferencialmente efetivados mediante processo administrativo, por meio de requerimento preenchido e assinado pelo interessado, com endereço atualizado para correspondência, e-mail e telefone (se possuir), ou de ofício pela autoridade administrativa, com base em informações e documentos apresentados, inclusive por meio de convênios ou acordos de cooperação técnica ou intercâmbio de informações com entidades públicas ou privadas, inclusive de regularização fundiária.

Art. 4º O procedimento administrativo de que trata art. 3º deverá conter, além dos documentos especificados no § 1º do art. 6º deste Decreto (conforme o caso), os seguintes:

I - Requerimento, conforme modelo elaborado pelo Departamento Tributário;

II - Cópia legível do CPF e RG ou CNH do requerente (se pessoa física);



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15.3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

III - Cópia legível do CNPJ do novo sujeito passivo ou contrato social acompanhado da última alteração contratual e CNPJ, se pessoa jurídica;

IV - Cópia do comprovante de água, energia elétrica ou telefone da residência do requerente;

V - Identificação da inscrição imobiliária.

§ 1º Com fundamento na Lei Federal nº 13.726, de 8 de outubro de 2018, que racionaliza atos e procedimentos administrativos dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e institui o Selo de Desburocratização, fica dispensada a exigência de reconhecimento de firma de assinaturas ou autenticação de cópias dos documentos, que deverão ser apresentadas juntamente com os documentos originais para que sejam autenticadas pelo servidor que recepcioná-los quando não houver reconhecimento de firma e/ou autenticação do Cartório de Notas.

§ 2º Na hipótese de não apresentação dos originais, o interessado deverá firmar declaração que poderá constar do próprio requerimento, responsabilizando-se pela autenticidade dos documentos, ficando ciente que, em caso de declaração falsa ou uso de documentos falsos ou adulterados, ficará sujeito às sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Art. 5º Serão inscritos como contribuintes do IPTU o proprietário, o titular de domínio útil ou o possuidor a qualquer título do bem imóvel.

§ 1º Desde que comprovada, perante a Administração Tributária do Município, a realização de atos ou fatos inerentes ao domínio do imóvel, poderão ser inscritos como sujeito passivo do imóvel, conjuntamente com o proprietário, solidariamente, o:

I - Possuidor;

II - Titular do direito de usufruto, uso ou habitação;

III - Promitente comprador ou compromissário;

IV - Cessionário.

§ 2º A inclusão de responsáveis solidários não exime o proprietário das obrigações tributárias principais e/ou acessórias.

§ 3º Havendo pluralidade de titulares, um deles será expressamente identificado como titular principal e os demais serão cadastrados como responsáveis solidários, incluindo-se o percentual da fração ideal, se for o caso.

§ 4º Em relação aos fatos geradores ocorridos até a data de óbito, considera-se como contribuinte o falecido (*de cuius*), podendo ser incluídos, caso conhecidos, na qualidade de responsáveis tributários, com responsabilidade pessoal, o espólio ou os sucessores a qualquer título, sendo limitada a responsabilidade quanto aos últimos, ao montante do quinhão, legado ou da meação.

§ 5º Após o óbito sem a abertura de inventário, ou existindo este, mas sem ultimação da partilha, deverá constar como contribuinte o espólio e, na qualidade de responsáveis, o sucessor a qualquer título, o cônjuge meeiro e, solidariamente, o inventariante.

§ 6º Caso o imóvel esteja cadastrado em nome de pessoa falecida e o inventário finalizado, com ultimação da partilha, o Cadastro Imobiliário deverá ser alterado para que constem como contribuintes, conforme o caso, os sucessores a qualquer título ou o cônjuge meeiro, ou a quem for partilhado ou adjudicado o imóvel.

Art. 6º Serão registradas no Cadastro Imobiliário Informatizado, pelo servidor que efetivar a operação de atualização, controle e histórico cadastral:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15.3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilar dosul.sp.gov.br

I – A origem da informação ou documento de titularidade que motivou a alteração, com o nº do processo administrativo respectivo, se for o caso;

II – As informações cadastrais do contribuinte e responsáveis, se houver, com nome completo, RG, CPF, endereço de correspondência completo, data de nascimento, filiação (se conhecida) e, sendo falecido, indicação do óbito e data de ocorrência, com a indicação de seu vínculo com o fato gerador da obrigação tributária;

III – As datas em que ocorreram as alterações de titularidade do imóvel;

§ 1º A inclusão ou alteração de titularidade de imóvel no Cadastro Imobiliário está condicionada à apresentação de 1 (um) dos seguintes documentos, podendo ser exigidos outros, a critério da Administração Tributária Municipal:

I – Do instrumento de escritura pública ou matrícula imobiliária nos casos de compra e venda, permuta, instituição de direito real, doação ou dação em pagamento, separação amigável e divórcio;

II – Do instrumento de compromisso particular registrado em cartório de registro de imóveis;

III – Nos casos de sucessão hereditária, um dos seguintes documentos:

a) Formal de partilha em processo judicial de inventário;

b) Determinação judicial autorizando ou determinando a transferência do imóvel;

c) Escritura pública de inventário e de divórcio;

IV – Da sentença judicial que determine ou autorize a transmissão imobiliária;

V – Da matrícula imobiliária contendo o registro da alteração patrimonial de pessoa jurídica nos casos de transmissão de imóveis, de direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização, integralização ou alteração de capital social ou de transmissão decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção;

VI – Recibo ou instrumento particular não registrado, com firmas reconhecidas em Cartório de Notas, nos casos de compra e venda ou permuta, permuta, doação ou dação em pagamento;

VII – Declaração de posse e responsabilidade tributária, conforme modelo elaborado pelo Departamento Tributário.

§ 2º Independente do cumprimento do disposto no art. 108 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)¹, o Departamento Tributário poderá promover a atualização da sujeição passiva com fundamento no art. 118, incisos I e II da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional)².

¹ Art. 108. Não dispendo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

² Art. 118. A definição legal do fato gerador é interpretada abstraindo-se:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15.3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

independentemente:

§ 3º A atualização da titularidade poderá ser efetuada

I - Da prova de quitação ou de regularidade fiscal dos tributos relativos ao imóvel, ficando eventuais créditos tributários relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxas pela Utilização de Serviços Públicos ou de Poder de Polícia, Contribuições de Melhoria e de Iluminação Pública, sub-rogados na pessoa dos respectivos adquirentes, nos termos do art. 26 da Lei Complementar Municipal nº 228, de 9 de dezembro de 2008 (Código Tributário do Município);

II - De comprovação de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Imóveis por Ato Oneroso *Inter Vivos* (ITBI), que deverá ser objeto de lançamento de ofício em procedimento fiscal apartado, no caso de constatação do não recolhimento nas hipóteses devidas, cuja exigência, por iniciativa de ofício da Administração Tributária Municipal, deverá se restringir às hipóteses de efetiva transferência da propriedade imobiliária nos termos da lei civil, e entendimento pacificado pelo Supremo Tribunal Federal no Recurso Extraordinário com Agravo (ARE) 1294969, com repercussão geral (Tema 1124).

§ 4º Somente serão processadas a inclusão ou a alteração de titularidade mediante informação do número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ).

§ 5º A alteração de titularidade poderá ocorrer de ofício em face da quitação, do reconhecimento de isenção, imunidade ou não-incidência do Imposto sobre Transmissão de Imóveis por Ato Oneroso *Inter Vivos* (ITBI) ou do Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos (ITCMD), hipótese na qual considerar-se-á como domicílio tributário o declarado ao Fisco Municipal ou Estadual quando do lançamento do imposto, até que o sujeito passivo promova a pedido a atualização do domicílio tributário.

§ 6º A Declaração de Posse e Responsabilidade Tributária referida no inciso VII, § 1º deste artigo deverá ser firmado pelo requerente interessado, conforme informações, dados e declarações constantes em modelo aprovado pelo Município, e será integrado ao processo administrativo de transferência da sujeição passiva no Cadastro Imobiliário, podendo ser aproveitado para parcelamento de débitos inscritos em dívida ativa ajuizados ou não em nome do contribuinte inscrito no cadastro imobiliário, registrando, no respectivo documento, que o faz em nome daquele na qualidade de responsável, ficando sujeito ao redirecionamento de execuções fiscais relativas ao imóvel.

§ 7º A Declaração de Posse e Responsabilidade Tributária tratada no parágrafo anterior não implica no reconhecimento da propriedade ou da legitimidade da posse para efeitos civis, mas tão somente para efeitos cadastrais e tributários, e deverá ser apresentado devidamente preenchido pelo possuidor requerente, nas seguintes hipóteses:

- I - Não possuir qualquer documento que comprove a aquisição do imóvel;
- II - Não puder ser comprovada a cadeia sucessória através dos documentos de transmissão;
- III - Em qualquer pedido de transferência de sujeito passivo, realizado por possuidor.

I - da validade jurídica dos atos efetivamente praticados pelos contribuintes, responsáveis, ou terceiros, bem como da natureza do seu objeto ou dos seus efeitos;
II - dos efeitos dos fatos efetivamente ocorridos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15.3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

§ 8º Quando a transferência se enquadrar nas hipóteses do

§ 7º acima, além da Declaração de Posse e Responsabilidade Tributária, a critério do Departamento Tributário, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I – Declaração e documentos de identidade (RG e CPF ou CNH) dos confrontantes e/ou testemunhas devidamente identificados e com firmas reconhecidas em Cartório, atestando que o possuidor detém a posse mansa e pacífica do imóvel;

II – Relatório de vistoria *in loco* realizada pelo Departamento Tributário constatando a veracidade das declarações prestadas pelos confrontantes e pelo possuidor, e de que a posse do imóvel é mansa e pacífica.

Art. 7º As declarações prestadas pelo contribuinte, responsável ou declarante, para qualquer fim do presente Decreto, não implicam na aceitação, pela Administração Tributária, que poderá revê-las a qualquer tempo, com base em outras informações, fatos ou documentos, independente de prévia ressalva ou comunicação.

Art. 8º Não serão aceitos documentos ilegíveis, incompletos, danificados ou com qualquer vício ou defeito que impeça a leitura ou ponha em dúvida a fidedignidade das informações constantes dos documentos exigidos em procedimentos previstos neste decreto.

Art. 9º Todas as declarações e requerimentos de serviços relacionados com o Cadastro Imobiliário deverão ser firmados pelo contribuinte do imóvel, representante legal ou procurador constituído por instrumento público ou particular.

Art. 10º A inclusão de imóveis no Cadastro Imobiliário deverá atender aos seguintes requisitos:

I – Identificação do titular, admitida a existência de coobrigados, para atribuição da sujeição passiva do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e demais tributos lançados em razão do imóvel;

II – Identificação da localização geográfica, por meio de planta aprovada, planta particular não aprovada, levantamento planimétrico conforme previsto neste Decreto, ou informações derivadas de levantamento aerofotogramétrico, de cadastros tributários e de datas de construção aparentes ou presumidas, de tipo construtivos, tipologias, padrões de acabamento e outros parâmetros obtidos por meio de recursos tecnológicos disponíveis.

Art. 11. A inclusão ou alteração de dados de áreas ou dimensões de lotes ou edificações poderá ocorrer por meio das informações originárias da Secretaria de Obras, Infraestrutura e Urbanismo (SOIURB), ou por solicitação do interessado, sem prejuízo da apresentação da documentação prevista neste Decreto.

Art. 12. A inclusão no Cadastro Imobiliário de glebas ou lotes não aprovados pela SOIURB ocorrerá por solicitação direta do contribuinte, em procedimento especial, mediante apresentação dos seguintes documentos:

I – Documento de propriedade da área de origem;

II – Documento de titularidade da parte da área de origem para a qual se pleiteia a inscrição cadastral;

III – Certidão da SOIURB atestando que a área se encontra inserida do perímetro urbano ou zona de expansão urbana, e que conta com pelo menos 2 (dois) melhoramentos previstos no art. 49 da Lei Complementar Municipal nº 228,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15.3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilaradosul.sp.gov.br

de 9 de dezembro de 2008 (Código Tributário do Município), mediante elaboração de laudo técnico;

IV – Levantamento planimétrico da área para a qual se pleiteia a inclusão ou inscrição dentro da área de origem, em meio eletrônico, assinado por profissional habilitado e lançado com base no sistema de coordenadas UTM, utilizando o sistema geodésico SIRGAS-2000, na escala 1:1000 (um para mil), realizado com precisão linear de 3mm (três milímetros), admitindo-se desvio de até 5ppm (cinco partes por milhão) para mais ou para menos, em versão impressa e em arquivo no formato .DWG.

V – Memorial descritivo da área, em versão impressa e meio eletrônico, no formato .PDF ou .TXT;

VI – Documento comprobatório de baixa ou cancelamento total ou parcial da inscrição do imóvel INCRA e junto à Receita Federal do Brasil, quando se tratar de imóvel ainda cadastrado junto ao ITR, e cuja destinação vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial se encontre descaracterizada;

VII – ART assinada registrada e recolhida junto ao Conselho Profissional respectivo;

§ 1º Os documentos indicados nos incisos IV e V deverão ser objeto de análise técnica e manifestação da SOIURB quanto à exatidão.

§ 2º Deverá constar do documento referido no inciso IV do *caput*:

I – Título do documento;

II – Nome do titular do imóvel;

III – Número do registro profissional do técnico responsável;

IV – Data do levantamento.

Art. 13. A inclusão no Cadastro Imobiliário de glebas ou lotes não aprovados pela SOIURB, poderão ser incluídos em decorrência de decisão judicial ou de ofício a critério da Administração Tributária do Município, se necessário, por meio de apuração específica, desde que disponibilizados ao Departamento Tributário, levantamentos e subsídios técnicos ou outras fontes de informação e documentos necessários e suficientes para caracterizar e inscrever o imóvel no cadastro imobiliário tributário.

Art. 14. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, convalidando-se eventuais atos praticados pelo Departamento Tributário a partir de 04/01/2021 em consonância com o presente Decreto, revogando-se o Decreto nº 1.054, de 30 de março de 1999 e nº 2.999, de 20 de novembro de 2014.

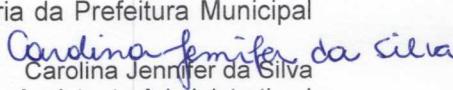
Pilar do Sul, 15 de abril de 2021.


MARCO AURÉLIO SOARES
Prefeito Municipal


MARCELO HIROYUKI KOKABU
Secretário de Negócios Jurídicos e Tributários

de Pilar do Sul, na data supra.

Registrado e publicado na Secretaria da Prefeitura Municipal


Carolina Jennifer da Silva
Assistente Administrativo I