

PUBLICADO NO DOM

10 JAN. 2024



MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº. 002/2024

DISPÕE SOBRE ESTABELECIMENTO DE ROTINAS E PROCEDIMENTOS PARA A TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE, CADASTRAMENTO E RECADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GUARAPARI, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, contidas no inciso III, do Art. 88 da Lei Orgânica do Município – LOM;

Considerando as disposições legais que exigem a elaboração de instrução normativa regulamento as rotinas de trabalho a serem observadas pelas diversas unidades administrativas da estrutura do Município, objetivando a implantação de procedimentos e controle;

Considerando a necessidade de estabelecer rotinas e procedimentos no âmbito da administração municipal relativas às rotinas e procedimentos para a transferência de titularidade, cadastramento e recadastramento imobiliário;

Considerando que o instrumento legal para normatizar esses serviços se dá por meio de Instrução Normativa.

DECRETA:

Art. 1º - Fica APROVADA a Instrução Normativa atinente a Secretaria Municipal de Fazenda– IN nº 004/2023, que estabelece sobre as normas técnicas e administrativas relacionadas às rotinas e procedimentos para a transferência de titularidade, cadastramento e recadastramento imobiliário no âmbito da administração Municipal.

Art. 2º - A Instrução Normativa referida no artigo 1º é parte integrante deste Decreto.

Art. 3º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º - Revogam-se as disposições em contrário.

Guarapari (ES), 04 de janeiro de 2024.

EDSON FIGUEIREDO MAGALHÃES
Prefeito Municipal



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

MINUTA DA INSTRUÇÃO NORMATIVA SEMFA Nº. 004/2023

DISPÕE SOBRE O ESTABELECIMENTO DE ROTINAS E PROCEDIMENTOS PARA A TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE, CADASTRAMENTO E RECADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL.

**UNIDADE RESPONSÁVEL
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
SUPERVISÃO DE CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL**

**CAPÍTULO I
DA FINALIDADE**

Art. 1º - Esta Instrução Normativa tem por finalidade estabelecer rotinas e procedimentos referentes a transferência de titularidade, cadastramento e recadastramento imobiliário no setor de Supervisão de Cadastro Técnico Municipal – SCTM, e ainda:

- I - Disciplinar e normatizar os procedimentos operacionais no setor de cadastro imobiliário;
- II - Manter atualizado o cadastro imobiliário no âmbito do Município de Guarapari;
- III – Melhorar, por meio de atualização de cadastro, o sistema de arrecadação Municipal;
- IV - Atender legalmente os dispositivos contidos na legislação pertinente ao cadastramento imobiliário.

**CAPÍTULO II
BASE LEGAL**

Art. 2º - A presente Instrução Normativa está fundamentada nas seguintes legislações: Constituição Federal; Lei Orgânica Municipal – LOM; Lei Complementar 008/2007 – Código Tributário Municipal e regulamentos que regem as matérias tratadas na presente instrução.

**CAPÍTULO III
DOS PROCEDIMENTOS**



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPIRITO SANTO
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Art. 3º - Todos os procedimentos referentes à Transferência de Titularidade, Cadastramento ou Recadastramento de Imóveis, somente poderão ser efetivados por ato da autoridade administrativa no âmbito da Supervisão de Cadastro Técnico Municipal - SCTM, devendo ser cumpridas as exigências contidas nesta Instrução Normativa.

Seção I

Da transferência de titularidade como proprietário ou responsável tributário

Art. 4º - A transferência de titularidade no setor de Supervisão de Cadastro Técnico Municipal – SCTM, somente se dará mediante a apresentação de documentos originais ou cópias autenticadas em cartório ou ainda, cópias simples a serem autenticadas por servidor desta Municipalidade, desde que acompanhadas do documento original para conferência.

Art. 5º - A transferência de titularidade no setor de Supervisão de Cadastro Técnico Municipal – SCTM, deverá ser solicitada por meio de requerimento devidamente preenchido e protocolizado junto ao setor de Protocolo desta Municipalidade.

Parágrafo único. Estão autorizados a requerer a transferência de Titularidade no setor de Cadastro Técnico Municipal:

I – O Adquirente;

II – O transmitente;

III – O inventariante;

IV – O possuidor a qualquer título;

V – O herdeiro do adquirente, do transmitente ou do possuidor, em caso de inexistência de inventário;

VI – O representante legal munido de procuração específica para tal fim com reconhecimento de firma da assinatura de uma das pessoas indicadas nos incisos anteriores.

Art. 6º - Constitui documentação obrigatória para transferência de titularidade no Cadastro Técnico Municipal:

I – Escritura Pública registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis – CRGI;

II – Certidão de ônus e/ou Registro atualizada expedida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis.

III – CPF, CNPJ e última alteração do contrato social consolidado (quando se tratar de pessoa jurídica), Carteira de Identidade e Comprovante de Residência do Adquirente ou Transmitente;



**MUNICIPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPIRITO SANTO
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

IV – Contrato de compra e venda com a instituição financeira, devidamente assinado por todas as partes (caso haja financiamento do imóvel);

V – Contrato Particular de Compra e Venda/Recibo devidamente assinado pelo transmitente e pelo adquirente com firma reconhecida;

VI – Formal de Partilha;

VII – Contrato social – instrumento da integralização registrado na Junta Comercial, nos casos de incorporação de capital;

VIII – Sentenças Judiciais, Carta de Arrematação, Adjudicação ou Remissão – expedida nos processos judiciais registrado no CRGI.

§1º Nos casos em que o contribuinte apresentar os documentos de transferência do imóvel descritos nos incisos I, II, VI e VIII será realizada a transferência de propriedade do imóvel.

§2º Nos casos em que o contribuinte apresentar apenas os documentos de transferência do imóvel descritos nos incisos IV e V, o adquirente será incluído no sistema de Cadastro Imobiliário, somente como responsável tributário, não havendo assim a transferência de propriedade.

§ 3º. Para os imóveis cadastrados no Município que não possuem matrículas no Cartório de Registro Geral de Imóveis, serão permitidas para transferência de titularidade na condição de proprietário, os contratos de compra e venda, recibos, escrituras de posse e demais documentos que comprovem a propriedade sem registro notarial, desde que estejam com firma reconhecida do transmitente e adquirente e cumpra a exigência do art.4º desta Instrução Normativa, bem como que seja apresentada certidão do CRGI sobre a inexistência de matrícula do imóvel.

§4º. Os documentos protocolizados que não se encontrarem devidamente registrado no CRGI não garantem averbação no Cadastro Técnico Municipal, devendo estes serem submetidos a análise do setor.

Art. 7º. Em caso de espólio que não foi efetuado o inventário, será obrigatório os seguintes documentos para realização da averbação da alteração cadastral:

- a) Certidão de óbito do titular do imóvel que consta no Cadastro;
- b) Certidão de casamento do referido titular;
- c) Declaração do cônjuge vivo e de todos os filhos com reconhecimento de firma em Cartório, de que concordam com a alteração na averbação cadastral.

Parágrafo único. Nos imóveis que possuem matrícula no CRGI, o adquirente será incluído no sistema de Cadastro Imobiliário, somente como responsável tributário, não havendo assim a transferência de titularidade/propriedade que permanecerá conforme consta no Cartório de Registro Geral.



**MUNICIPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPIRITO SANTO
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Art. 8º. Os processos de guia de ITBI devidamente preenchido e quitado, serão encaminhados a Supervisão de Cadastro Técnico Municipal para inclusão no sistema cadastral o adquirente como responsável tributário.

Parágrafo único. O adquirente que se refere o caput deste artigo, somente será cadastrado como proprietário mediante apresentação dos documentos constantes nos incisos I e II do Art. 6º desta Instrução Normativa.

Art. 9º. Quando se tratar de loteamento ou condomínios de casas e/ou apartamentos, para fins de averbação do imóvel no Cadastro Técnico Municipal, serão cadastrados como proprietários o “Loteador” e/ou “Construtor” até o efetivo registro da transferência do imóvel junto ao CRGI.

Parágrafo único. As averbações cadastrais dos imóveis realizadas por meio de contratos entre transmitente e adquirente, apresentados pela Loteadora ou Construtora, terão os adquirentes incluídos como Responsáveis Tributários.

Art. 10. Serão transferidos “de ofício” os imóveis, junto ao Cadastro Técnico Municipal, cuja atualização de registro for informada pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis de Guarapari, devendo o setor de cadastro informar a Dívida Ativa para atualização da CDA's já emitidas.

Art. 11. Quando verificados, por meio de processos administrativos de natureza diversa, documentos que comprovem a titularidade do imóvel, divergente da averbada no Sistema de Cadastro, a Supervisão de Cadastro Técnico Municipal, poderá proceder a alteração do cadastro, com base nesta documentação mais atualizada, observados os §1º, 2º e 3º do artigo 6º desta Instrução Normativa, em decisão fundamentada.

Art. 12. Quando constatado cadastro no Sistema Imobiliário que divergem do Boletim físico de cadastro, a Supervisão do Cadastro Técnico Municipal, poderá de ofício corrigir e atualizar o sistema, com base nesta documentação física arquivada no setor, mantida a propriedade, conforme consta do CRGI, em decisão fundamentada.

**Seção II
Do cadastramento de novos imóveis**

Art. 13. O cadastramento do imóvel no setor de Cadastro Técnico Municipal, se dará quando solicitado por meio de processo administrativo, contendo os documentos necessários e comprovada a propriedade ou posse do imóvel nos termos do Código Tributário Municipal.



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Parágrafo único. Para fins de confirmação das informações contidas na documentação processual, a Supervisão de Cadastro Técnico Municipal poderá ainda solicitar a planta de localização do imóvel.

Art. 14. O cadastramento do imóvel no setor de Cadastro Técnico Municipal, também poderá ser realizado a qualquer tempo, de ofício pela Supervisão de Cadastro Técnico Municipal, quando constatado *in loco* a existência do imóvel (edificação), mediante relatório de servidor técnico competente, podendo ainda subdividir as inscrições no mesmo terreno, desde que constatadas unidades habitacionais ou/e comerciais distintas, em decisão fundamentada e preferencialmente com fotos do local.

Art. 15. O cadastramento de novos loteamentos será efetuado quando apresentado Projeto de Parcelamento de Solo aprovado pela Municipalidade e o mesmo já tenha sido registrado no CRGI.

Parágrafo único. Para os loteamentos já implantados, o cadastramento do imóvel na Supervisão de Cadastro Técnico Municipal se dará ainda que estes não estejam aprovados pela Municipalidade, com base no Artigo 183, da Lei Complementar Municipal nº 008/2007, sendo exigido relatório técnico de servidor competente, contendo fotos do imóvel, bem como identificação do sujeito passivo responsável pelo imóvel, e se possível, documentos que comprovem a posse, a propriedade ou o domínio útil.

**Seção III
Do Recadastramento**

Art. 16. O recadastramento ou atualização no setor de Cadastro Técnico Municipal se dará a qualquer tempo, sempre que houver constatação de modificação no terreno ou edificação, por meio de:

- I – Pareceres e Certidões emitidos pela Secretaria Municipal de Análise e Aprovação de Projetos em Processos Administrativos;
- II – Certidões expedidas pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis desta Comarca;
- III – Escritura registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis desta Comarca;
- IV – Vistoria *in loco*, ou quando não for possível, por meio de imagens;
- V – Solicitado por meio de Processo Administrativo que conste todos os documentos necessários e após constatadas as modificações *in loco*.

Seção IV



**MUNICÍPIO DE GUARAPARI
ESTADO DO ESPIRITO SANTO
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Da Responsabilidade Tributária Imobiliária

Art. 17. Os procedimentos descritos nesta Instrução Normativa, não exclui a responsabilidade do contribuinte de comunicar a transferência de titularidade à Fazenda Pública Municipal, sob pena das multas previstas em lei.

Art. 18. Os casos omissos nesta Instrução Normativa deverão ser submetidos ao Secretário Municipal da Fazenda e/ou Procuradoria Geral do Município para análise e parecer.

Art. 19. A inclusão do titular no sistema de dados ou boletim físico do setor de Supervisão de Cadastro Técnico Municipal não configura posse ou domínio sobre o imóvel em questão.

Art. 20. Esta Instrução Normativa poderá ser modificada sempre que houver necessidade de adequação, determinada pelo setor de Supervisão de Cadastro Técnico Municipal – SCTM, Controladoria Geral do Município – CGM e Secretaria Municipal da Fazenda - SEMFA.

Art. 21. Esta Instrução Normativa entra em vigor a partir da data de sua publicação e revoga a Instrução Normativa SEMFA nº001/2020.

Guarapari/ES, 17 de novembro de 2023.

ANTONIO MANOEL SILVA MIRANDA
Supervisor de Cadastro Técnico Municipal

JACINTA MERIGUETE COSTA
Controladora Geral do Município

ALINE DIAS SILVA
Secretária Municipal da Fazenda