

## **DECRETO Nº 4.304/2025**

Cria procedimentos e rotinas a serem seguidos para regulamentação do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, Lei Complementar nº 3.262 de 14 de novembro de 2024 – Código Tributário Municipal.

**O** Prefeito do Município de Santo Antonio do Sudoeste, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, tendo em vista o disposto na Lei Complementar nº 3.262 de 2024 – Código Tributário Municipal

### **D E C R E T A:**

Fica criado atos, procedimentos e rotinas a serem seguidos pela Administração Tributária, para regulamentação do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, em conformidade com o Código Tributário Municipal.

### **CAPÍTULO I** **DA FINALIDADE**

**Art. 1º** Este Decreto tem por finalidade regulamentar, através de rotinas, atos e procedimentos administrativos o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do município.

### **CAPÍTULO II** **DA ABRANGÊNCIA**

**Art. 2º** Este Decreto abrange todas as unidades da estrutura administrativa no âmbito do Poder Executivo Municipal.

### **CAPÍTULO III** **BASE LEGAL**

**Art. 3º** Os fundamentos jurídicos encontram-se respaldados nos seguintes dispositivos:

- I-** Constituição Federal de 1988;
- II-** Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964;

- III- Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional;
- IV- Lei Federal nº 6.830, de 22 de setembro de 1980;
- V- Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal;
- VI- Lei Orgânica Municipal;
- VII- Lei Complementar nº 3.262 de 2024 – Código Tributário Municipal;

## CAPÍTULO IV

### CONCEITOS

**Art. 4º** Para os fins deste Decreto, considera-se:

- I- **tributo:** É toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada.
- II- **imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU:** Imposto de competência municipal que tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel, por natureza ou por acessão física como definida na lei civil, construído ou não, localizado na zona urbana deste Município, cujo contribuinte é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.
- III- **cadastro Municipal de Contribuintes:** É a identificação do contribuinte no Cadastro Tributário Municipal, podendo ser dividido em duas categorias, a saber: cadastro imobiliário e cadastro mobiliário.
- IV- **lançamento:** É a relação individualizada dos contribuintes por ato administrativo que discrimina a espécie, o valor, o vencimento, sobre a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente; determina a matéria tributável; calcula o montante da dívida devida; identifica o sujeito passivo e propõe, sendo o caso, a aplicação da penalidade cabível; é o assentamento dos débitos futuros do contribuinte.
- V- **contribuinte:** São todos os sujeitos passivos definidos por lei, inclusive os terceiros eleitos pela legislação municipal como responsáveis tributários e ainda substitutos tributários.
- VI- **DAM:** Documento de Arrecadação Municipal.
- VII- **dação em pagamento, anistia, remissão, isenção:** dependem de autorização por intermédio de lei, servindo como instrumento de incentivo em programas de recuperação de crédito, observando-se o art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 2000.
  - a) **dação em pagamento** os débitos inscritos em dívida ativa pela municipalidade, de natureza tributária, ajuizados ou não, poderão ser extintos mediante dação em pagamento de bens imóveis, mediante condições específicas.

b) **anistia:** das infrações cometidas e a consequente dispensa dos pagamentos das penalidades pecuniárias a elas relativas, abrange exclusivamente as infrações cometidas anteriormente à vigência da lei que a conceder.

c) **remissão:** é o perdão da dívida, que se dá em determinadas circunstâncias previstas na lei, tais como a situação que torna impossível ao sujeito passivo solver o débito, inconveniência do processamento da cobrança, dado o alto custo não compensável com a quantia em cobrança, probabilidade de não receber, erro ou ignorância escusáveis do sujeito passivo, equidade, etc. Não implica em perdoar a conduta ilícita, concretizada na infração penal, nem em perdoar a sanção.

d) **isenção:** Somente poderá ser concedida aos impostos (IPTU, ISSQN e ITBI), é sempre decorrente de lei que especifique as condições e os requisitos exigidos para a sua concessão, os tributos a que se aplica e, sendo o caso, o prazo de sua duração.

**VIII- sistema:** *software online* (programa de computador) contratado pelo Município para fins tributários, sendo a empresa Equiplano Sistemas.

**IX- consulta:** documento que o contribuinte ou responsável poderá interpor para esclarecer a interpretação e aplicação da legislação tributária, desde que protocolada antes do início da ação fiscal e será dirigida ao Prefeito Municipal, com apresentação clara e precisa do caso concreto e de todos os elementos indispensáveis ao entendimento da situação de fato, indicando os dispositivos legais, devendo ser instruída, se necessário, com os documentos que dispuser a consulente.

## **CAPÍTULO V**

### **DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA**

**Art. 5º** Compõe a estrutura administrativa de Santo Antônio do Sudoeste-PR:

**I-** Secretaria Municipal de Contabilidade e Finanças.

**II-** Departamento de Tributação:

**III-** Divisão de Fiscalização.

§ 1º Compõem a estrutura do setor tributário os servidores públicos concursados para o cargo de fiscal tributário e cargo de auxiliar de tributação.

§ 2º A responsabilidade sobre a Dívida Ativa do Município é comum e concorrente entre o Setor Jurídico do Município e a Secretaria Municipal de Contabilidade e Finanças, através do Departamento de Tributação e sua divisão de fiscalização.

**Art. 6º** São responsabilidades da Secretaria Municipal de Contabilidade e Finanças:

**I-** instruir aos contribuintes sobre o cumprimento da legislação fiscal, seja por atendimento pessoal, seja por meio de publicação de editais, avisos, ofícios, circulares, etc.;

- II-** julgar, em primeira instância, os processos de reclamações contra lançamentos e cobrança de tributos, bem como os recursos interpostos pelos interessados, contra atos praticados no exercício de sua competência;
- III-** julgar, em primeira instância, os processos de constatação de infrações e apreensões de mercadorias, mantendo, reduzindo ou cancelando as penalidades impostas quando for o caso;
- IV-** supervisionar o serviço de inscrição, cadastro, lançamento, arrecadação e fiscalização de tributos municipais;
- V-** promover a arrecadação de rendas não tributáveis;
- VI-** visar as certidões relativas à situação dos contribuintes perante o fisco municipal;
- VII-** assinar os alvarás de licença de funcionamento dos estabelecimentos comerciais, industriais, de prestadores de serviços, de construções, de vendedores ambulantes e outros dispostos da Lei Complementar nº 3.262 de 2024 - Código Tributário Municipal, aperfeiçoar o sistema de controle interno, através da implantação de métodos e rotinas informatizadas.

**§1º** São atribuições do Cargo de Fiscal Tributário:

- I-** planejar, coordenar e realizar a fiscalização externa, coligindo, examinando, selecionando os elementos necessários à ação fiscalizadora;
- II-** instruir o contribuinte sobre o cumprimento da legislação tributária;
- III-** corrigir, examinar, selecionar e preparar elementos necessários à execução da fiscalização externa;
- IV-** fazer cadastramento de contribuintes, bem como o lançamento, a cobrança e o controle do recebimento dos tributos;
- V-** manter-se sempre atualizado com o cadastro imobiliário do município de forma a verificar a correção do pagamento dos impostos incidentes sobre a propriedade urbana;
- VI-** orientar, inspecionar e exercer a fiscalização das construções irregulares e clandestinas, fazendo comunicações, notificações e embargos;
- VII-** fiscalizar a localização e existência de alvarás e/ou serviços urbanos referentes ao comércio ambulante, feiras, indústrias e abrigos, impedindo o exercício de comércio por pessoa que não possua a documentação exigida;
- VIII-** instaurar processos por infração verificada pessoalmente;
- IX-** participar de sindicâncias especiais para instauração de processos ou apuração de denúncias e reclamações;
- X-** lançamento de dívida tributária;
- XI-** auxiliar na cobrança de dívida ativa do município;
- XII-** atendimento geral ao contribuinte;

- XIII-** manter-se atualizado sobre as legislações tributária, econômica e financeira da União, do Estado e do Município;
- XIV-** promover intimações aos contribuintes em débitos;
- XV-** remeter os créditos tributários vencidos aos órgãos de proteção ao crédito conforme determina a Legislação;
- XVI-** manter articulação com os cartórios de forma a atualizar-se quanto às transações imobiliárias realizadas no município;
- XVII-** constituir crédito tributário mediante lançamento de ofício;
- XVIII-** realizar visitas periódicas a áreas em adensamento e loteamentos de forma a inspecionar novas construções;
- XIX-** verificar, em estabelecimentos comerciais, a existência e a autenticidade de livros e registros fiscais instruídos pela legislação específica;
- XX-** verificar a regularidade do licenciamento de atividades comerciais, industriais e de prestação de serviços, em face dos artigos expõem, vendam ou manipulam e dos serviços que prestam;
- XXI-** investigar a evasão ou fraude no pagamento dos tributos;
- XXII-** lavrar autos de infração e apreensão, bem como termos de exame de escrita, fiança, responsabilidade, intimação e documentos correlatos;
- XXIII-** formular críticas e propor sugestões que visem aprimorar e agilizar os trabalhos de fiscalização, tornando-os mais eficazes;
- XXIV-** articular-se com fiscais de outras áreas, bem como forças de policiamento, sempre que necessário objetivando a fiscalização integrada e o cumprimento da legislação no que for área de sua responsabilidade;
- XXV-** redigir memorando, ofícios, relatórios e demais documentos relativos aos serviços de fiscalização executados;
- XXVI-** realizar a fiscalização e lançamentos de tributos, modificação, suspensão, extinção e exclusão do crédito tributário, nas formas previstas em Lei.

**§2º** São atribuições do Cargo de Auxiliar de Tributação:

- I-** auxiliar na fiscalização dos imóveis e a atividades sujeitas a tributos;
- II-** orientar unidades de execução no cumprimento da legislação tributária;
- III-** participar na elaboração de planta de valores, tabelas e atos normativos para o lançamento de tributos municipais;
- IV-** prestar atendimento, orientação e informação ao público;
- V-** estudar e propor alteração da legislação tributária;
- VI-** desenvolver técnicas de aperfeiçoamento da sistemática de fiscalização tributária, criando mecanismos que visem o impedimento da evasão tributária ou fraude fiscal;

- VII-** desenvolver estudos, objetivando o acompanhamento, controle e avaliação da receita;
- VIII-** auxiliar e acompanhar cronogramas de lançamentos, fiscalização e arrecadação de tributos;
- IX-** zelar pela guarda e conservação dos equipamentos, instrumentos e materiais peculiares ao seu trabalho;
- X-** formular críticas e propor sugestões que visem aprimorar e agilizar os trabalhos de fiscalização, tornando-os mais eficazes;
- XI-** participar de reuniões administrativas e programas de treinamento, quando convocado ou designado;
- XII-** promover intimações aos contribuintes em débitos a partir da ordem do fiscal tributário;
- XIII-** cumprir e determinar que se cumpra as Leis e normas Regulamentares referentes à tributação, pela equipe tributaria bem como pelos contribuintes.

## **CAPÍTULO VI**

### **IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA**

#### **Seção I**

#### **Dos Cadastros**

**Art. 7º** Ficam instituídos os seguintes termos e definições, visando à aplicação dos procedimentos e registros dos atos necessários para inclusão, alteração, cancelamento e controle da base de informações inerentes à inscrição no Cadastro Imobiliário do Município:

**I-** inscrição imobiliária: É formado pelas inscrições fiscais imobiliárias apresentando um número para cada inscrição ou unidade contendo o seguinte padrão, conforme sistema Equiplano

**Sistemas:**

**Cadastro:** 0000-00 – nome

**001** – Cadastro Imobiliário: 0000-0

**002** – Cod. Proprietário: 00000

**003** – Distrito: 000

**004** – Setor: 000

**005** – Quadra: 000

**006** – Lote: 000

**007** – Unidade: 000

**008** – Data: 00/00/0000

**009** até 300 – informações do BCI

**II-** dados cadastrais: itens que compõe as informações gravadas no Cadastro Imobiliário do Município, contendo no mínimo o número da matrícula, o Cartório de Registro de Imóveis a qual

**p**ertence o imóvel, nome do contribuinte proprietário ou detentores do domínio útil ou possuidores, **do** responsável tributário, número do CPF do contribuinte e/ou do contribuinte responsável, **end**ereço completo do contribuinte proprietário, do responsável, as características do imóvel, como: **tipo** do uso, ocupação, área do terreno, área edificada, logradouro onde se localiza o imóvel, número **p**redial, loteamento e bairro, complemento do endereço e todas as demais informações necessárias **para** registro da incidência e cálculo dos tributos nos termos da Lei Complementar nº 3.262 de 2024 - Código Tributário Municipal;

**III-** proprietário: pessoa física ou jurídica, identificada na matrícula do imóvel como **proprietário** legal, o titular do seu domínio útil ou o possuidor a qualquer título;

**IV-** responsável: adquirente e detentor de direitos reais sobre o imóvel quando firmado com o **proprietário** e devidamente formalizado, o espólio, o sucessor, a pessoa jurídica resultante da fusão, **cis**ão, transformação ou incorporação;

**V-** isenção: hipóteses em que o contribuinte fica isento de pagamento do imposto, mediante **ap**resentação anual dos documentos que comprovem as situações previstas na Lei Complementar nº 3.262 de 2024 - Código Tributário Municipal  
imunidade tributária: proteção constitucional conferida aos contribuintes, por meio da qual impede-se que o município crie e cobre tributos sobre **determinados** bens e direitos;

**VI-** boletim do cadastro imobiliário - BCI: extrato com informações agrupadas sobre todos os **dados** existentes no Cadastro Imobiliário do Município, utilizado no trabalho interno do órgão **fazendário**, bem como para conhecimento do proprietário ou responsável;

**VII-** referência anterior: campo de dados cadastrais para registro inicial da quadra, lote e **loteamento**, aprovados e registrados na matrícula quando da criação do loteamento ou área de terras, **os** quais foram substituídos pela sistemática da inscrição imobiliária descrita no inciso I deste artigo;

**VIII-** ocupação do lote: informação que trata da situação atual do imóvel cadastrado, predial - **para** imóvel edificado ou territorial - para lote não edificado;

**IX-** área construída: campo de dados cadastrais que registra o total da área construída do **imóvel**, inclusive os acessórios e obras consideradas úteis e inerentes à função da habitação ou uso, **constantes** no Alvará de Construção e no Certificado de Conclusão de Obra ou constatadas por **diligência** realizada por servidor público designado em vistoria no local da edificação com o **preenchimento** de todos os dados do boletim de vistoria; considera-se como área construída a soma **das** áreas edificadas, contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície **das** sacadas, as varandas cobertas, os terraços cobertos ou descobertos em níveis diferentes ao do **solo**, os jiraus e mezaninos, o sótão e porão desde que constituam compartimentos habitáveis, as **unidades** destinadas a garagens, as vagas de garagem cobertas com estruturas com características **permanentes** como piso, cobertura e paredes, as áreas destinadas à piscina, pergolados, *deck* e **gazebo**;

- X-** área coberta: áreas definidas como construção desprovida de paredes, mas com cobertura útil e permanente ou destinada a acessório da habitação ou para lazer;
- XI-** construção paralisada: obra não acabada e cujos trabalhos de edificação foram paralisados e que na situação em que se encontra não dispõe de elementos básicos que permitam sua utilização, independentemente da denominação, forma ou destino;
- XII-** construção interditada: edificação que oferece risco à segurança e à saúde pública, mediante atestado ou embargo emitido pelos órgãos municipais competentes;
- XIII-** construção em situação de ruína: edificação que se encontra destruída por ação do tempo ou em virtude de explosão, incêndio ou outra causa equivalente e não oferece condições de habitabilidade ou a qualquer outra utilização;
- XIV-** construção demolida: edificação que, por ação do homem, passou pelo processo de destruição e deixou de existir ou não mais oferece condições de utilização;
- XV-** construção de natureza temporária ou provisória: edificação temporária a exemplo das estruturas montadas para abrigar eventos, espetáculos de circo, para dar suporte às atividades de construção civil, entre outras equivalentes;
- XVI-** boletim de vistoria: formulário de informações relativo à característica da edificação e do terreno constatados no imóvel durante os trabalhos de vistoria e apresentam no mínimo os seguintes dados: características da edificação, o desenho das faces e dos limites externos da edificação, com o cálculo em m<sup>2</sup> (metros quadrados) da edificação e de todos os acessórios pertencentes à estrutura edificada, encontrados no imóvel ou a informação da inexistência de construção;
- XVII-** lote: parte do solo resultante do parcelamento de solo, devidamente aprovado por órgão municipal competente, com fins de utilização para edificação, com acesso para via pública ou que com ela se comunica por servidão e registrado no Registro de Imóveis;
- XVIII-** subdivisão de lote: ato de dividir o lote resultando em dois ou mais lotes, para fins de aproveitamento particular ou público, devidamente aprovado por órgão municipal competente, observada a legislação específica e devidamente e registrado no Registro de Imóveis;
- XIX-** unificação de lotes: ato de unificar dois ou mais lotes para fins de aproveitamento particular ou público, devidamente aprovado por órgão municipal competente, observada a legislação específica, e registrado no Registro de Imóveis;
- XX-** loteamentos: ato de dividir o solo em lotes com proporções, limites e denominação aprovados por órgão municipal competente, composto por ruas pavimentadas, passeios, áreas para equipamentos urbanos, água encanada, luz e rede coletora de esgoto e registrado no Registro de Imóveis;
- XXI-** condomínio de lotes: parcelamento do solo identificado por fechamento das vias internas e controle de acesso para uso restrito, tendo suas normas de utilização convencionadas em regimento próprio e registrado no Registro de Imóveis;



**XXII-** faixa não edificável: parte do lote com restrição de utilização para o proprietário ou possuidor, como a servidão administrativa e declarada por ato administrativo específico, domínios de vias públicas, atingidas pela expansão do sistema viário e aquelas determinadas por legislação referente à preservação ambiental, por determinação municipal, estadual ou federal, conforme registrado na matrícula do imóvel;

**XXIII-** área de interesse público: parte ou integralidade do lote de propriedade particular, mas com restrição de utilização para atender declaração de interesse público;

**XXIV-** servidão de passagem: acesso ou passagem sobre o lote de propriedade particular para outro lote com ou sem acesso direto ao logradouro público, na forma da lei civil;

**XXV-** área de preservação ambiental: área ou lote que integralmente ou parcialmente possui restrição de uso para o proprietário ou possuidor, com o dever de manter preservação ambiental permanente de acordo com a legislação, desde que devidamente registrada na matrícula do registro de imóveis;

**XXVI-** área de reserva legal ambiental: área ou lote que integralmente ou parcialmente possui restrição de uso para o proprietário ou possuidor de acordo a legislação vigente, desde que devidamente registrada na matrícula do registro de imóveis.

**§1º** A inscrição fiscal imobiliária, não tem a característica de afetar o titular como proprietário, tal instituto se regula pelo Registro do Imóvel no Cartório de Registro.

**§2º** Com as informações contidas no Boletim Cadastral de Informações - BCI, formam nos assentamentos do cadastro imobiliário elementos, características, fórmulas de cálculo, alíquota, zona fiscal, além de todas as informações da listadas na Lei Complementar nº 3.262 de 2024 - Código Tributário Municipal, que institui a Planta Genérica de Valores Imobiliários Urbanos - PGV.

**§3º** A inscrição fiscal imobiliária, além dos dados físicos do imóvel, é composta por campos próprios para lançamento de valores referente a cobrança de diversas taxas etc.

## **Seção II**

### **Da Inscrição no Cadastro Imobiliário do Município e do Cancelamento**

**Art. 8º** A inscrição dos imóveis urbanos e rurais no Cadastro Imobiliário será promovida:

- I-** pelo proprietário, ou por seu representante legal;
- II-** pelo titular do domínio útil ou pelo possuidor a qualquer título;
- III-** por quaisquer dos condôminos, em se tratando de condomínio;
- IV-** pelo compromissário comprador, nos casos de compromisso de compra e venda;

- V-** de ofício, a qualquer tempo a critério do Departamento de Tributação quando de posse das informações necessárias;
- VI-** pelo inventariante, síndico ou liquidante, quando se tratar de imóvel pertencente a espólio, massa falida ou sociedade em liquidação.

**§1º** A cada unidade imobiliária autônoma caberá uma inscrição.

**§2º** A municipalidade poderá, de ofício, efetuar a inscrição, atualização e exclusão das informações do Cadastro Imobiliário, à vista de documentos comprobatórios ou mediante comunicação efetuada por órgão conveniente.

**Art. 9º** Fica o contribuinte obrigado a comunicar ao órgão fazendário, no prazo de trinta dias, as ocorrências que possam alterar os registros constantes do Cadastro Imobiliário, notadamente no que se refere:

- I-** à aquisição de imóveis, construídos ou não;
- II-** à mudança de endereço para entrega de correspondências;
- III-** às construções, reformas, demolições, perecimento, às ampliações ou modificações de uso;
- IV-** às unificações ou subdivisões, fracionamento ou loteamento;
- V-** e outros fatos ou circunstâncias que possam afetar a incidência, o cálculo do imposto ou as informações cadastrais;

**Art. 10.** As edificações sobre lotes que sejam objeto de posse poderão ser inscritas a título precário, mediante procedimento administrativo ou de ofício, exclusivamente para efeitos fiscais, desde que possam ser identificados o possessor, as dimensões e confrontações do imóvel pelo órgão competente.

**Art. 11.** A inscrição a título precário poderá ser cancelada a qualquer tempo pelo órgão fazendário, através da divisão de cadastro e atendimento.

**Art. 12.** A inscrição territorial, no Cadastro Imobiliário do Município, será necessária para o cadastro de:

- I-** área de terras com matrícula própria no respectivo Ofício do Registro de Imóveis;
- II-** lote resultante de parcelamento ou loteamento, subdivisão ou unificação, desde que aprovado pelo Município e registrado na Matrícula do Ofício do Registro de Imóveis;

**III-** fração ideal destinada a abrigar a futura construção, de acordo e desde que vinculada ao Alvará de Construção expedido e averbado em constituição de condomínio edilício na matrícula do respectivo Ofício do Registro de Imóveis.

**Art. 13.** A inscrição predial, no Cadastro Imobiliário do Município, será necessária para o cadastro de:

**I-** edificações com um ou mais pavimentos, construídas sob a forma de unidades isoladas, unidades geminadas ou superpostas, destinadas para fins residenciais ou não residenciais;

**II-** edificações destinadas a estacionamento, prédios destinados à garagem comercial, *boxes* ou depósitos, as construções de estrutura metálica tipo *contêineres* e *trailers* ou equiparados desde que instalados de forma permanente dentro dos limites do imóvel e exerça função de apoio à residência ou utilizado em atividade econômica;

**III-** percentual da fração ideal do terreno, que possuir mais de uma edificação sem constituição de condomínio, será cadastrado o percentual resultante da relação da área da unidade e o total da edificação sobre o imóvel.

**Art. 14.** A inscrição do imóvel no Cadastro Imobiliário do Município, deverá ser realizada de acordo com as informações contidas na Matrícula do Registro Geral de Imóveis, de forma a espelhar os dados registrados quanto ao número do quadrante, quadricula, setor, quadra, lote, loteamento, bairro, dimensões, confrontações, testadas, referências anteriores, propriedade, averbações e origem do imóvel.

**§1º** Os dados comprovadamente divergentes entre os registros do setor tributário e os constantes no Registro Geral de Imóveis deverão ser tratados a fim de promover as correções necessárias, inclusive, notificando o responsável pela matrícula do imóvel, para providências.

**§2º** Em nenhuma hipótese será realizada alteração dos dados no cadastro imobiliário que não se encontre de acordo com os dados registrados na matrícula do imóvel, quanto à superfície do imóvel, logradouro, testadas, confrontações, endereço do imóvel, loteamento, bairro, salvo se a alteração for necessária para corrigir dados comprovadamente registrados por equívoco na matrícula.

**§3º** Os terrenos, edificados ou não, situados na zona urbana ou não, inclusive os que venham a ser criados por ação judicial de usucapião de fração de imóvel ou por parcelamento, subdivisão ou unificação, serão inscritos no Cadastro Imobiliário Municipal, ainda que seus titulares não estejam sujeitos aos Impostos - IPTU e ITBI.

**Art. 15.** Se o imóvel possuir testada para mais de um logradouro, na inscrição imobiliária deverá ser registrado o endereço de localização da unidade edificada de acordo com o logradouro a qual está localizado o acesso da edificação e observar o número predial para este logradouro.

**Parágrafo único.** No campo “complemento do endereço” da inscrição imobiliária, constarão somente termos que identifiquem a sua característica física ou denominação, vedado o uso de termos que identifiquem a atividade ou nome empresarial que funcionar no local.

**Art. 16.** A inscrição imobiliária cadastrada indevidamente poderá ser cancelada de ofício ou a pedido, quando constatado sua inexistência, através de verificação na matrícula, nos registros do município e por vistoria *in loco* realizada por fiscal.

**Art. 17.** O terreno particular com declaração de interesse público para fins de desapropriação não será objeto de cancelamento da inscrição imobiliária, devendo ser registrada no Cadastro Imobiliário a informação do fato da destinação e do ato administrativo que o determinou, ou, ainda, o registro na matrícula, devendo ser alterada a incidência de tributos para "Não Incidência de Imposto e Taxas."

**Art. 18.** No ato da apresentação do registro na matrícula da constituição do condomínio de terrenos serão inscritas todas as unidades no Cadastro Imobiliário do Município, contendo as seguintes informações:

- I- nome do proprietário;
- II- nome do condomínio;
- III- área do imóvel;
- IV- a respectiva fração de área de uso comum que será somada à área do terreno para fins de tributação;
- V- o número da matrícula da unidade na forma do registro.

**Parágrafo único.** A inscrição importa na responsabilidade dos tributos incidentes, na forma da legislação tributária, para o proprietário da unidade de forma individual e desvinculada das demais unidades do condomínio, como identificado em cada matrícula do condomínio.

**Art. 19.** Integram as áreas construídas das unidades residenciais ou comerciais, localizadas em condomínios edifícios, além da área privativa, a área comum, de forma proporcional.

**Art. 20.** As edificações com característica residencial, não residencial ou múltipla, desde que os limites das edificações sejam evidentes, permanentes e independentes, serão cadastradas de forma individual em inscrições imobiliárias e identificadas por unidade interdependentes ao lote enquadrando-se nos seguintes casos:

- I-** edificação com característica residencial que possua uso unifamiliar e acesso independente ou comum em relação ao logradouro, que possua divisão e limites definidos para cada unidade residencial e caracterizada sua utilidade como residência familiar;
- II-** edificação com característica não residencial, que possua acessos independentes em relação ao logradouro, que possua divisão e limites definidos para cada unidade não residencial e caracterizada sua utilização como não residencial; e
- III-** edificação com característica múltipla, com limites definidos ou não, será cadastrada individualmente de acordo com cada uso.

**§1º** A individualização de que trata este artigo será válida, exclusivamente, para efeitos cadastrais e fiscais e será realizada levando-se em conta as frações de área construída em relação à superfície total do terreno.

**§2º** A individualização, desde que o pedido seja apresentado até o vencimento da primeira parcela, será implantada a partir do exercício do requerimento, garantido o recálculo do lançamento e abertura de prazo para parcelas e cota única do exercício ao qual foi realizado o requerimento.

**§3º** A autoridade competente negará o pedido de individualização a que se refere o *caput* deste artigo quando esta dificultar ou impossibilitar a administração, a fiscalização ou a arrecadação do tributo.

**§4º** A cada unidade imobiliária resultante da individualização será atribuída nova inscrição.

**§5º** Não se caracterizará como individual, fazendo parte da mesma unidade, as obras existentes sobre o mesmo terreno da edificação principal com finalidade de uso complementar, tais como: dependência de empregada, lavanderia, garagem, área de lazer, área de serviço, gazebo, pergolado, piscina, edícula com fins de lazer e outras edificações equivalentes.

**§6º** A edificação residencial utilizada como domicílio tributário para Micro Empreendedor Individual, ou outros, será mantida com tipo residencial.

**§7º** O imóvel de característica não residencial que não se enquadrar na situação o inciso III deste artigo, observado o disposto no § 6º neste artigo, será cadastrado em inscrição imobiliária com individual com o tipo não residencial, de acordo com a utilização identificada no momento da vistoria.

**§8º** Na impossibilidade da individualização das unidades, como também nas edificações constituídas por blocos e situações similares, a classificação seguirá o tipo predominante.

**Art. 21.** A construção em andamento será cadastrada conforme consta no projeto aprovado ou pela identificação da sua característica, medidas e tipo de estrutura, no momento da vistoria devendo ser registrada a condição "em andamento" no sistema de cadastro imobiliário municipal para cálculo dos tributos devidos.

**Art. 22.** O cadastramento das unidades autônomas, nos casos de condomínios edilícios, dar-se-á conforme registro na matrícula, e as áreas comuns e privativas serão cadastradas em conjunto com a área da edificação, exceto nos casos que existir registro individual na matrícula do registro geral quanto à garagem, depósito, área de lazer e outros, de acordo com a denominação de unidade autônoma descrita na convenção de condomínio.

**§1º** Caso as informações referentes às áreas privativas e comuns, bem como a identificação de garagens, não restar comprovada no projeto arquitetônico, matrícula ou no quadro de áreas, o setor de Cadastro Imobiliário realizará o cadastramento de ofício, conforme boletim de vistoria, dividindo a área comum proporcionalmente pela área privativa de cada unidade, sendo possível a alteração dessas áreas somente com a apresentação do registro na matrícula do condomínio edilício, especificando estes itens.

**§2º** No caso de individualização por iniciativa do contribuinte é indispensável à apresentação de projeto arquitetônico e/ou memorial descritivo de toda edificação existente, bem como quadro resumo das áreas edificadas de uso privativo e comum, documentos que podem ser substituídos pela matrícula com o registro de cada unidade do condomínio edilício.

**§3º** Considerar-se-á terreno sem edificação aquele:

- I-** sem edificações de qualquer natureza;
- II-** com edificações em andamento, paralisadas ou em demolição, desde que não estejam sendo utilizadas como moradia ou para fins industriais, comerciais ou de prestação de serviços, bem como edificações condenadas ou em ruínas;

- III-** cuja edificação seja de natureza temporária ou provisória, ou que possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação;
- IV-** em que houver edificação considerada, a critério da repartição competente, como inadequada, seja pela situação, dimensão, destino ou utilidade da mesma, bem como pela área edificada em relação à do terreno;
- V-** destinados a estacionamento de veículos e depósitos de materiais e de combustíveis, exceto quando aprovadas pelos órgãos competentes do Município;
- VI-** o imóvel que contenha edificações com valor não superior à 20ª (vigésima) parte do valor venal do terreno, à exceção daquele, nos termos da legislação específica, não seja divisível.

**Art. 23.** A inscrição imobiliária não constitui título de propriedade nem presunção quanto à legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do imóvel, se traduzindo somente em cadastro fiscal de interesse da administração fazendária, com a função de apurar e determinar dados necessários para a identificação do imóvel e do sujeito passivo da obrigação tributária.

**Art. 24.** Após o registro da constituição de condomínio edilício, na matrícula do imóvel, deverá ser solicitada a inscrição no Cadastro Imobiliário do Município, identificando as economias envolvidas, constando:

- I-** o nome do condomínio;
- II-** a descrição da unidade construída; e
- III-** o número da matrícula da unidade, na forma do registro.

**Parágrafo único.** A inscrição importa na responsabilidade dos tributos incidentes, na forma da legislação tributária, para o proprietário da unidade de forma individual e desvinculada das demais unidades existentes sobre o mesmo terreno, como identificado em cada matrícula do condomínio edilício.

**Art. 25.** A ausência de pintura, revestimentos e acabamentos finais não afasta o enquadramento da condição do imóvel como edificado e passível de tributação, pois se tratam de melhoramentos que não impedem a habitabilidade.

**Art. 26.** A construção em andamento, ainda sem condições de habitação ou utilização, mesmo que sem aprovação ou Alvará de Construção, desde que definida por vistoria no local, ou constatado por meio fundamentado/comprovado, deverá ser cadastrada constando a identificação da unidade, tipo de construção, estrutura e metragem.

**Art. 27.** A cada unidade edificada corresponderá a uma fração ideal do terreno, para fins de cálculo do valor venal do imóvel, que corresponde à soma do valor venal da edificação e o valor venal do terreno ou fração.

**Art. 28.** A inscrição imobiliária municipal para o imóvel edificado, com mais de uma unidade cadastrada, terá a identificação do endereço de localização e número predial para o logradouro público no qual fica localizado seu acesso principal.

**Art. 29.** A área construída existente no imóvel constatada através de vistoria, mesmo que maior ou menor do que a área construída registrada na matrícula será registrada no cadastro imobiliário para efeitos de cálculo dos tributos devidos.

**Parágrafo único.** A inexistência de averbação da área construída na matrícula do imóvel, não impede que o município inscreva a construção existente de fato, comprovada através de vistoria em diligência do agente fiscal, para fins de tributação.

**Art. 30.** O cancelamento de inscrição imobiliária, solicitado por processo administrativo pela parte interessada, deverá ser instruído na forma do art. 31 deste Decreto, com o preenchimento do requerimento modelo constante no Anexo II, com a instrução e proposta de decisão fundamentada, podendo ser solicitado pelo Departamento de Tributação outros documentos que se fizerem necessários após análise documental.

§1º Para o cancelamento da inscrição imobiliária, seja por unificação de lotes ou por inexistência constatada, a inscrição imobiliária deverá ser mantida no histórico do cadastro imobiliário com o registro de "cancelada" e com a descrição dos motivos e do processo administrativo que motivou o procedimento.

§2º O cancelamento da inscrição poderá ser processado mesmo com a existência de dívidas lançadas e pendentes de pagamento, neste caso sendo incluso no campo complemento a observação de que há lançamentos pendentes, devendo ser encaminhada notificação ao contribuinte e registrada no processo.

§3º Quando do cancelamento da edificação, a inscrição passará a constar como característica territorial para todos os efeitos, inclusive para a tributação.

§4º O cancelamento da construção, no cadastro imobiliário, não afeta a inscrição imobiliária do terreno, permanecendo como lote vazio ou com a unidade edificada remanescente, se houver.



**§5º** Poderá também ser cancelada a inscrição imobiliária quando da ocorrência de demolição das edificações, confirmadas por diligência fiscal no terreno.

### **Seção III**

#### **Do Procedimento para Cadastro e da Alteração da Propriedade e Responsabilidade do Imóvel Junto ao Cadastro Municipal**

**Art. 31.** As inscrições imobiliárias serão cadastradas, atualizadas, alteradas ou corrigidas por requerimento firmado pela parte interessada, mediante protocolo de processo administrativo, com utilização e preenchimento do requerimento modelo constante no Anexo I deste Decreto, acompanhado dos seguintes documentos:

**I-** para atualização de proprietário:

- a) requerimento devidamente preenchido;
- b) documento de identificação do requerente e seu endereço atual;
- c) Contrato Social, se o interessado for Pessoa Jurídica;
- d) Procuração, se representante do interessado;
- e) certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;
- f) comprovação da propriedade através da matrícula atualizada, expedida há no máximo 90 (noventa) dias.

**II-** para inclusão de responsável:

- a) requerimento devidamente preenchido;
- b) documentos de identificação do requerente e endereço atual;
- c) Contrato Social, se o interessado for Pessoa Jurídica;
- d) Procuração, se representante do interessado;
- e) certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;
- f) comprovação da aquisição da propriedade por escritura de compra e venda ou por contrato de compra e venda firmado com o proprietário do imóvel, ou por compromisso de compra e venda com cláusula de irrevogabilidade, firmado com o proprietário atual, ou por contrato de concessão de uso ou por autorização para formalizar escritura, firmada pelo proprietário, a anuência do proprietário nas transmissões de direito de compra e venda;
- g) a matrícula atualizada, onde comprove a propriedade do vendedor, com reconhecimento de firmas do vendedor e comprador, exceto para escritura de compra e venda.

**III-** para inclusão responsável por adjudicação ou arrematação obtida na via judicial:

- a) requerimento devidamente preenchido;
- b) documentos de identificação do requerente e endereço atual;
- c) Contrato Social, se o interessado for Pessoa Jurídica;
- d) Procuração, se representante do interessado;
- e) certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;
- f) comprovação da aquisição da propriedade por carta de adjudicação, carta de arrematação ou **Auto de Arrematação** expedida pelo Poder Judiciário e matrícula do imóvel.

**IV-** para atualização por parcelamento em loteamento, subdivisão ou unificação de lotes:

- a) requerimento devidamente preenchido;
- b) documentos de identificação do requerente (RG e CPF) e comprovante de endereço atual;
- c) Contrato Social, se o interessado for Pessoa Jurídica;
- d) Procuração, se representante do interessado;
- e) certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;
- f) matrícula de origem do parcelamento subdivisão ou unificação;
- g) averbação / matrículas derivadas da origem após o registro;
- h) planta e memorial descritivo demonstrando a situação anterior e a atual.

**V-** para atualização de área construída:

- a) requerimento devidamente preenchido;
- b) documentos de identificação do requerente (RG e CPF) e comprovante de endereço atual;
- c) Contrato Social, se o interessado for Pessoa Jurídica;
- d) Procuração, se representante do interessado;
- e) certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;
- f) provas da área construída correta, mediante apresentação de um ou todos os seguintes

**documentos:**

1. Alvará de Construção;
2. Certificado de Conclusão de Obra e/ou a declaração firmada pelo proprietário, onde afirme **qual** a área atual edificada no local, responsabilizando-se sob as penas da lei pelo teor declarado, que **será** confirmado através de vistoria *in loco*;
3. Averbação da área.

**VI-** para atualização por demolição de área construída:

- a) requerimento devidamente preenchido;
- b) documentos de identificação do requerente (RG e CPF) e comprovante de endereço atual;
- c) Contrato Social se o interessado for Pessoa Jurídica;
- d) Procuração se representante do interessado;

- e) certidão de demolição;
- f) certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;
- g) fotos que demonstrem a situação no local e/ou declaração firmada pelo proprietário onde **afirme** a demolição ocorrida, responsabilizando-se sob as penas da lei pelo teor declarado, que será confirmado através de vistoria *in loco*.

**Parágrafo único.** As atualizações, alterações ou correções das inscrições imobiliárias devem ser requeridas até o prazo de trinta dias contados dos fatos ou situação, previstas nos incisos I à VI deste artigo, que geraram as mudanças.

**Art. 32.** O disposto no inciso II do art. 31 deste Decreto também se aplica quando a inclusão de responsável se der pela comprovação de transmissão de direitos reais sobre o imóvel, ainda sem o devido registro na matrícula, tais como: de cessão de direitos a aquisição, cessão de direitos hereditários, usufruto, escritura de inventário e partilha, e outros atos equivalentes amparados no direito civil e devidamente formalizados.

**Art. 33.** Nas solicitações de alteração do proprietário ou responsável será verificada a existência de dívidas lançadas no imóvel.

**Art. 34.** A penhora, a hipoteca, a alienação fiduciária, o sequestro, a procuração para representação, o acordo judicial ou extrajudicial, o arresto, o comodato, a locação, o divórcio ou o arrolamento não serão objeto de alteração da propriedade ou responsabilidade junto ao Cadastro Imobiliário do Município.

**Art. 35.** Nos imóveis com mais de um proprietário ou responsável ou, ainda, nos imóveis com compra e venda de fração ideal, todos são igualmente responsáveis/solidários e respondem pela totalidade das dívidas e pagamentos dos tributos do imóvel, de forma que o pagamento de um dos obrigados aproveita aos demais e todos respondem pela totalidade da dívida.

**Art. 36.** O nome do contribuinte proprietário ou responsável deve ser sempre cadastrado conforme consta no documento de identificação, seja por cédula de identidade, registro no CPF ou CNPJ, sem abreviaturas ou complementos, não permitidas quaisquer expressões que visam indicar outro contribuinte ou cônjuge.

**Parágrafo único.** Sempre que existir mais de um proprietário ou responsável para o imóvel, estes deverão constar individualmente no cadastro imobiliário na forma do *caput* deste artigo.

**Art. 37.** São considerados dados do contribuinte, pessoa física ou jurídica, todas as informações para sua completa identificação, endereço de seu domicílio, residência habitual ou sede empresarial, tendo o contribuinte a obrigação de atualização dos dados cadastrais, por iniciativa própria ou de ofício pelo servidor público no momento do conhecimento das novas informações.

**§1º** Será registrado no cadastro do contribuinte o telefone de contato e o endereço eletrônico, de forma a complementar os dados cadastrais.

**§2º** Os dados do contribuinte constantes do cadastro, tais como: endereço, telefone e endereço eletrônico somente poderão ser fornecidos a terceiros por ordem do contribuinte, por pedido formulado por autoridade policial ou judicial ou na forma da lei específica.

**§3º** Fica proibido o fornecimento de informação sobre os dados cadastrais ou de situação econômica do contribuinte, via ferramenta eletrônica ou por telefone, para terceiros que não possuam autorização expressa do contribuinte, objeto da solicitação e/ou da autoridade administrativa responsável pelos dados ou informações solicitadas, observada a Lei de Acesso à Informação e o Código Tributário Nacional.

## **CAPÍTULO VII**

### **DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO**

#### **Seção I**

##### **Do Lançamento do IPTU**

**Art. 38.** O lançamento do IPTU será efetuado em nome do contribuinte que se encontra inscrito no Cadastro Imobiliário do Município, observando o que segue:

- I-** considera-se a situação fática do imóvel no dia 1º de janeiro de cada ano para fins de lançamento do IPTU;
- II-** para os imóveis edificadas no decorrer do exercício, considera-se ocorrido o fato gerador no primeiro dia do exercício seguinte à conclusão da obra;
- III-** para os imóveis objetos de Unificação ou Subdivisão, considera-se ocorrido o fato gerador no primeiro dia do exercício seguinte ao da respectiva averbação no Registro de Imóveis;
- IV-** o IPTU, no caso de imóveis edificadas, incidirá sobre aqueles ocupados ou não, independente da regularidade da obra.

**Parágrafo único.** Para efeito de tributação, considera-se a obra concluída, quando da expedição do documento de conclusão da obra ou da vistoria do agente fiscal constatando a conclusão e o uso.

## **Seção II**

### **Do Processo Administrativo de Impugnação do Lançamento**

**Art. 39.** O procedimento para análise dos processos administrativos de impugnação do lançamento observará as seguintes etapas:

- I-** verificação da qualificação do interessado, sua legitimidade para formalização do requerimento, a existência de declaração firmada pelo contribuinte interessado e/ou provas relativas aos fatos alegados de forma esclarecedora, para dar suporte à análise e julgamento do direito pretendido;
- II-** análise técnica da solicitação formulada, dispositivo legal que ampara o recurso, análise das provas apresentadas e do direito do requerente;
- III-** parecer conclusivo contendo análise dos fatos e exposição dos dispositivos legais envolvidos e sugestão para deferimento, deferimento parcial ou indeferimento, bem como as demais providências necessárias;
- IV-** decisão do Prefeito Municipal, quando for caso, acatando a sugestão do parecer conclusivo, ou no caso de divergir do parecer, deve fundamentar a decisão;
- V-** proferida divergente ou, ainda, se for o caso, proceder à diligência necessária para esclarecimento do procedimento realizado ou provas não consideradas na análise efetuada ou decisão por parecer de comissão constituída para estes fins.

**Art. 40.** A decisão que trata o inciso IV do art. 39 deste Decreto poderá ser delegada a comissão instituída para o trabalho de análise dos recursos formulados pelos contribuintes.

**Art. 41.** Para fazer prova da qualificação do interessado, o requerente deverá juntar na inicial, cópias legíveis e completas dos documentos descritos a seguir, acrescidos dos demais documentos necessários para fazer prova das alegações:

- I-** documento oficial de identificação com foto;
- II-** Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- III-** certidão de casamento ou declaração de união estável com firma reconhecida, se for o caso;
- IV-** se Pessoa Jurídica, cópia do CNPJ e contrato social com a última alteração;
- V-** cópia de comprovante de endereço (conta de luz, água, etc.).

- VI-** no caso de Procurador(a): apresentar Procuração autenticada em Cartório, juntamente com cópia dos documentos pessoais do Procurador(a).
- VII-** prova de domínio de imóvel, quando no cadastro imobiliário não constar o nome do requerente como proprietário, responsável ou corresponsável.

**§1º** Considera-se prova de domínio de imóvel a matrícula atualizada; a escritura pública de compra e venda; o contrato de compra e venda com firma reconhecida, e nos casos de venda dos **direitos** do primeiro comprador para terceiros, sem registro na matrícula, deve constar a anuência do **proprietário legal**.

**§2º** Para fazer prova das alegações apresentadas, o requerente deverá apresentar documento, **certidão** de órgão público, declaração firmada, dispositivo legal que ampara seu direito e, se for o **caso**, projeto arquitetônico firmado por profissional habilitado ou outro documento que entender **necessário** ao esclarecimento e prova das alegações apresentadas.

**§3º** Na ausência de documentos que possibilitem a análise do pleito ou quando da necessidade **de** novos documentos, a Fazenda Municipal poderá solicitar ao requerente para apresentá-lo no **prazo** de trinta dias úteis, sob pena de indeferimento da solicitação ou do arquivamento do processo, **sem** análise do mérito.

**§4º** Para os processos arquivados sem análise do mérito em razão da inadmissibilidade por falta **de** documentos, provas ou por ilegitimidade da parte, não caberá a suspensão de exigibilidade do **crédito** ou alteração de prazo de vencimento dos tributos envolvidos no pedido formulado, nem a **reconsideração** do mesmo.

**Art. 42.** Quando da solicitação de alteração na condição do terreno ou relativo à edificação, o **contribuinte** deverá apresentar documentos comprobatórios das alegações apresentadas, facultado à **Fazenda Municipal** buscar informações adicionais junto à fiscalização e registros de documentos e **imagens** disponíveis, para determinar de maneira inequívoca o exercício em que ocorreu o evento, **para** proceder à revisão dos lançamentos quando for o caso.

**Parágrafo único.** Na falta da comprovação documental da condição do imóvel dos exercícios **anteriores**, a alteração e a tributação serão processadas somente a partir do exercício seguinte ao da **protocolização** do processo.

**Art. 43.** Quando o sujeito passivo ou o responsável não fornecer os elementos necessários para a **apuração** da base de cálculo do imóvel, impedir que a Fazenda Municipal os obtenha ou as

informações sejam insuficientes, a base de cálculo será fixada mediante processo regular de arbitramento.

**Art. 44.** Nos casos de protocolização de processo de impugnação de forma tempestiva após a decisão, será realizada a abertura de prazo para pagamento dos tributos objeto do recurso em razão da suspensão ocorrida.

**Art. 45.** Quando da protocolização de processo de impugnação de forma intempestiva, não produzirá efeito suspensivo, nem será concedida abertura de prazo.

**Art. 46.** Os processos relativos a recursos, impugnações, protocolizados intempestivamente ou não instruídos de forma correta não serão recebidos e serão arquivados sem análise do mérito e, por consequência, não produzirá efeito suspensivo tampouco abertura de prazo.

## **Seção II**

### **Da Análise da Impugnação do IPTU**

**Art. 47.** Na análise dos processos relativos à impugnação do IPTU deverão ser observados:

- I-** a data da protocolização do pedido, que deverá ser até a data de vencimento da primeira parcela do imposto, a fim de determinar a tempestividade prevista na legislação vigente;
- II-** a correta instrução do processo de acordo com o objeto da solicitação, observando-se que:
  - a) as solicitações de revisão por área construída devem conter *croqui*, planta, alvará de construção, Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra ou declaração da metragem correta da edificação;
  - b) nas solicitações de revisão de área construída o processo será encaminhado para vistoria *in loco*, para levantar e comprovar as informações prestadas pelo requerente, bem como para informar os dados da edificação;
  - c) a atualização cadastral será processada com base no boletim de vistoria elaborado pela fiscalização.

**Art. 48.** Se os dados cadastrais do imóvel estão corretos, mas o contribuinte não concorda com o Valor Venal que lhe é atribuído, pode abrir Processo de Impugnação até o dia do vencimento da primeira parcela do IPTU.

**§1º** Caso o valor venal obtido para um dado imóvel seja superior ao seu valor de mercado, o contribuinte, ou seu representante legal, deverá, no prazo constante do *caput*, fazer a impugnação do

valor venal, por meio de abertura de processo administrativo específico, instruído com os documentos requeridos, entre os quais cabe destacar o **laudo de avaliação do imóvel**, feito por engenheiro, arquiteto ou empresa especializada.

§2º Deve também o pedido estar acompanhado de dados e evidências que comprovem a alegação, como fotografias, anúncios imobiliários, laudos técnicos de acordo com as normas da ABNT e outros, dentro do prazo de impugnação do lançamento do imposto.

§3º Para abertura do Processo Administrativo de Impugnação do valor venal atribuído ao imóvel pelo Município, o contribuinte deverá apresentar, além de outros que a Administração Tributária entender essenciais:

- I- requerimento devidamente preenchido e assinado, conforme modelo Anexo IV deste Decreto;
- II- se pessoa física, documento oficial de identificação com foto, o Cadastro de Pessoa Física (CPF) e procuração com firma reconhecida, se for o caso;
- III- se pessoa jurídica, cópia do contrato social e da última alteração ou ata eleição ou estatuto, cartão CNPJ e documentos pessoais do representante legal ou dirigente, e procuração ou autorização, quando protocolado por terceiros;
- IV- cópia do aviso do lançamento do IPTU, ou informar a indicação fiscal;
- V- prova de domínio de imóvel, quando no cadastro imobiliário não constar o nome do requerente como proprietário, responsável ou corresponsável;
- VI- laudo de avaliação do imóvel, feito por engenheiro, arquiteto ou empresa especializada;
- VII- demais documentos que comprovem as alegações.

**Art. 49.** As solicitações protocolizadas fora do prazo recursal ou sem a devida instrução serão indeferidas, facultado à Fazenda Municipal proceder de ofício as correções ou alterações que tomar conhecimento.

**Art. 50.** Quando da revisão do IPTU que resulte em diferença a recolher será lançado apenas o valor relativo à diferença apurada, e para os casos que resultar em diferença a restituir, será encaminhado para processamento da restituição do valor recolhido a maior, sem qualquer alteração ou recálculo dos valores já baixados.

**Art. 51.** Nos processos de solicitação de reconhecimento de decadência ou prescrição caberá ao setor tributário prestar as informações sobre o lançamento ou falta deste e sobre os processos que se encontrem em sua carga para o setor jurídico do Município.



**Art. 52.** Quando da alteração de proprietário e/ou responsável, cujo lançamento fora realizado para o contribuinte/proprietário/responsável anterior, será formalizado novo lançamento do IPTU e das Taxas de Serviços Públicos, por meio de edital e/ou notificação de lançamento.

**Art. 53.** Quando da atualização de proprietário, solicitada pelo contribuinte ou memorando interno, será realizada nova constituição de crédito a partir do exercício de aquisição do imóvel pelo novo proprietário, observado o prazo decadencial.

**Art. 54.** Os contribuintes beneficiados com as isenções e imunidades previstas no artigo. 296 da Lei Complementar nº 3.262, de 2024, deverão protocolar a solicitação de isenção ou imunidade até a data de 30 de novembro de cada exercício, para o ano seguinte.

**Art. 55.** São Isentos do pagamento de IPTU:

- I-** o imóvel cedido gratuitamente por particular para funcionamento de quaisquer serviços públicos municipais, enquanto ocupadas pelos citados serviços;
- II-** o imóvel que possua valor histórico, artístico e/ou cultural, tombado por ato da autoridade competente, observado o disposto no §1º deste artigo;
- III-** o imóvel que esteja comprovadamente interditado pela Defesa Civil;
- IV-** os aposentados, pensionistas ou idosos com idade igual ou superior a sessenta anos, pessoa com deficiência e suas famílias mantenedoras, residentes no Município, desde que sejam
- V-** proprietários de um único imóvel, utilizado exclusivamente para moradia do seu grupo familiar, e obedeçam aos seguintes requisitos cumulativos:

**a)** Para idosos:

- 1** Idade igual ou superior a sessenta anos;
- 2** Renda familiar mensal não superior a dois salários mínimos;
- 3** Imóvel único, com área construída até 100 (cem) metros quadrados, sendo que a casa serve exclusivamente para moradia da família;
- 4** Não receber valores a título de alugueres;
- 5** Não possuir e não fazer parte de qualquer sociedade empresarial, inclusive MEI;
- 6** Não possuir cadastro no CADPRO ativo;
- 7** Na propriedade, não poderá haver outros imóveis passíveis de moradia;

**b)** Para pensionistas e aposentados:

1. Renda familiar mensal não superior a dois salários mínimos;
2. Demonstrativo da Previdência Social do(s) benefício(s) recebido(s);
3. Não receber valores a título de alugueres;
4. Imóvel único, com área construída até 100 (cem) metros quadrados sendo que a casa serve exclusivamente para moradia da família;
5. Não possuir e não fazer parte de qualquer sociedade empresarial, inclusive MEI;
6. Não possuir cadastro no CADPRO ativo;
7. Na propriedade, não poderá haver outros imóveis, passíveis de moradia;

**c) Pessoa com deficiência:**

1. Comprovação de que seja portadora de deficiência, por meio de laudo médico oficial;
2. Renda familiar mensal não superior a dois salários mínimos;
3. Imóvel único, com área construída até 100 (cem) metros quadrados sendo que a casa serve exclusivamente para moradia da família;
4. Não receber valores a título de alugueres;
5. Não possuir e não fazer parte de qualquer sociedade empresarial, inclusive MEI;
6. Não possuir cadastro no CADPRO ativo;

**d) Família mantenedora de pessoa com deficiência (a que tutela em seu domicílio pessoa com deficiência):**

1. Atestado médico da deficiência e a dependência de cuidador em tempo integral;
2. Renda familiar mensal não superior a dois salários mínimos;
3. Imóvel único, com área construída até 100 (cem) metros quadrados, sendo que a casa serve exclusivamente para moradia da família mantenedora;
4. Nenhum membro pode receber valores a título de alugueres;
5. Nenhum membro pode possuir ou fazer parte de qualquer sociedade empresarial, inclusive MEI;
6. Nenhum membro pode possuir cadastro no CADPRO ativo.

**§1º** A requerimento do contribuinte interessado, o Município poderá conceder isenção, anualmente, mediante comprovação com laudos e/ou atestados médicos particulares ou laudos de perícia médica oficial realizada pelo Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, aos portadores das seguintes doenças consideradas graves: Alienação Mental, Cegueira total, Doença de Paget em estados avançados (Osteíte Deformante), Cardiopatia Grave, Doença de Parkinson, Mal de Alzheimer, Esclerose Múltipla, Espondiloartrose Anquilosante, Fibrose Cística (Mucoviscidose), Hanseníase, Nefropatia Grave, Neoplasia Maligna, Paralisia Irreversível e Incapacitante; que comprove a propriedade de um único imóvel no Município e que o mesmo seja utilizado para residência do grupo familiar.

§2º Para a concessão das isenções previstas neste artigo, compete exclusivamente aos contribuintes, proceder ao cadastro junto ao Departamento de Tributação do Município até a data de 30 de novembro de cada exercício, sob pena de decadência.

§3º A qualquer tempo as isenções previstas neste artigo podem ser canceladas, uma vez verificado não mais existirem os pressupostos que autorizaram a sua concessão.

§4º Ocorrendo o disposto no parágrafo anterior, calcular-se-á proporcionalmente o imposto não abrangido nos períodos pela isenção.

§5º Após o cadastro do contribuinte, previsto no § 1º deste artigo, as Secretarias competentes verificarão a veracidade das informações e emitirão parecer informando se o requerente preenche os requisitos previstos.

§6º As Secretarias competentes poderão solicitar documentação complementar ao requerente para embasar seu parecer sobre o enquadramento do contribuinte nas isenções previstas nesta Lei Complementar.

**Art. 56.** São imunes do pagamento de IPTU:

- I -** os proprietários forem a União, os Estados e suas respectivas autarquias e fundações;
- II -** o proprietário for partido político, inclusive suas fundações; templos de qualquer culto; instituições de educação e assistência social sem fins lucrativos, e entidades sindicais de trabalhadores, desde que utilizados para o atendimento de suas finalidades essenciais ou delas decorrentes.

§1º Os imóveis que sejam objetos de locação para funcionamento de templos de qualquer culto, serão imunes do IPTU enquanto estiverem sendo utilizados para este fim.

§2º A comprovação da locação prevista no parágrafo anterior será realizada mediante a apresentação anual do contrato de locação, até o dia 30 de novembro de cada ano, para a imunidade tributária no exercício seguinte.

§3º Não se aplica o disposto no inciso II deste artigo, relativamente às instituições de educação e de assistência social que:

- I -** distribuírem aos seus sócios, cooperados ou detentores a qualquer título do acervo social, parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, mesmo que na forma de lucro ou participação no seu resultado;

**II -** não mantiverem escrituração regular de suas receitas e despesas em livros revestidos das formalidades capazes de comprovar sua exatidão;

**III -** não aplicarem integralmente as sobras dos seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos objetivos institucionais.

**Art. 57.** Para obter o direito à isenção ou à imunidade o contribuinte deverá apresentar:

**I-** requerimento devidamente preenchido e assinado, conforme Anexo V deste Decreto;

**II-** se pessoa física (proprietário e cônjuge, se for o caso):

- a) RG - documento oficial de identificação com foto;
- b) Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- c) certidão de casamento ou declaração de união estável; se solteiro certidão de nascimento atualizada ou certidão de averbação de divórcio;
- d) certidão de óbito (se viúvo ou viúva);
- e) comprovante de endereço atualizado;
- f) comprovante de renda atualizado do proprietário e cônjuge (se for o caso) – Holerite ou Declaração em cartório da renda mensal auferida;
- g) comprovante de renda dos aposentados e pensionistas – DCB (Demonstrativo de Crédito do Benefício);
- h) contrato ‘Minha Casa Minha Vida’ (se participar do programa), ou outro;
- i) carnê do IPTU;
- j) registro atualizado do imóvel;
- k) prova de domínio de imóvel, quando no cadastro imobiliário não constar o nome do requerente como proprietário, responsável ou corresponsável; procuração com firma reconhecida se for o caso e
- l) demais documentos que comprovem as alegações.

**III-** se Pessoa Jurídica, cópia do contrato social e da última alteração/ata eleição ou estatuto; cartão CNPJ e documentos pessoais do representante legal/dirigente, Procuração ou autorização, quando protocolado por terceiros:

- a) registro atualizado do imóvel;
- b) documentos que comprovem a situação de imóvel, como laudos, documentos de desapropriação e outros e
- c) demais documentos que comprovem as alegações.

**§1º** O setor tributário, após o recebimento do protocolo e os documentos, procederá sua análise, tomando as seguintes providências:

- I-** caso o requerimento e os documentos tenham sido apresentados, conforme previsto no *caput* deste artigo, o processo será encaminhado ao setor de assistência social, que terá prazo de trinta dias corridos para emitir parecer sobre as condições alegadas pelo contribuinte;
- II-** caso o requerimento e os documentos tenham sido apresentados, conforme previsto no *caput* deste artigo, o processo será analisado pelo Prefeito, que poderá, se assim entender necessário, solicitar parecer do setor jurídico, com prazo de trinta dias corridos para emitir parecer final sobre as condições alegadas pelo contribuinte;
- III-** caso o requerimento e os documentos não tenham sido apresentados conforme previsto no *caput* deste artigo, ou sendo o caso de necessidade de apresentação de documentação complementar, o contribuinte terá o prazo de dez dias úteis, contados do parecer inicial do órgão fazendário, para sanar as irregularidades ou complementar os documentos.
- IV-** transcorrido o prazo previsto no inciso anterior sem o contribuinte se manifestar, ou sendo a documentação insuficiente para cumprir os requisitos da lei, o benefício será negado, não cabendo recurso.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DAS CERTIDÕES**

**Art. 58.** O setor responsável pelo Cadastro Imobiliário, com o deferimento do Chefe do Departamento de Tributação, mediante requerimento firmado pela parte legítima e demonstrado o interesse, expedirá a Certidão de dados cadastrais do imóvel.

- I-** O setor responsável pela tributação, mediante requerimento do contribuinte, poderá emitir as seguintes certidões imobiliárias:
  - a) Certidão Negativa de Tributos Imobiliários: certidão da existência de débitos referentes a tributos incidentes sobre imóveis, mediante:
    - 1. Requerimento preenchido;
    - 2. Cópia e original de RG;
    - 3. Cópia e original de CPF;
    - 4. Número do cadastro (Matrícula do Imóvel);
    - 5. No caso de Procurador: apresentar Procuração autenticada em Cartório e Cópia do RG e CPF do Procurador.

- b) Certidão Negativa de Tributos Mobiliários e Imobiliários: Certidão sobre a existência de débitos referentes a tributos incidentes sobre imóveis e atividades mobiliárias, mediante:
1. Requerimento preenchido;
  2. Cópia e original de RG;
  3. Cópia e original de CPF;
  4. Número do cadastro (Matrícula do Imóvel);
  5. No caso de Procurador: apresentar Procuração autenticada em Cartório e Cópia do RG e CPF do Procurador.

- c) Certidão Regularidade Fiscal Imobiliária: Informação sobre débitos de tributos incidentes sobre imóveis junto ao IPTU, mediante:

Pessoa física:

1. Requerimento preenchido;
2. Cópia e original de RG;
3. Cópia e original de CPF;
4. Carnê de IPTU ou número do cadastro imobiliário;

Pessoa jurídica:

1. CNPJ;
2. Comprovante de endereço;
3. Carnê de IPTU ou número do cadastro imobiliário;
4. No caso de Procurador: apresentar Procuração autenticada em Cartório e Cópia do RG e CPF do Procurador.

## **CAPÍTULO IX**

### **DA FISCALIZAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DOS CADASTROS**

**Art. 59.** Os cadastros imobiliários poderão ser atualizados através dos seguintes procedimentos:

- I-** pelo próprio contribuinte, de forma eletrônica ou de forma presencial;
- II-** pelo setor fazendário quando:
- a) a fiscalização apurar que houve alterações no imóvel, e o contribuinte não informou e atualizou os dados cadastrais;
  - b) pelo setor tributário quando a base de dados fornecidas por empresas concessionárias de serviço público conveniadas, apresentar divergências, após a vistoria da fiscalização;
  - c) pelo recadastramento imobiliário feito pelo Município, podendo ser *in loco* ou por georreferenciamento.

**Art. 60.** O setor tributário, para fiscalização e atualização do Cadastro Imobiliário, deverá utilizar as informações disponíveis no âmbito municipal, sendo os Alvarás e Habite-se concedidos, os ITBIs lançados, projetos de loteamentos e condomínios aprovados, cadastro de pessoas físicas gerido pelas Secretarias de Saúde e Educação, assim como utilizar imagens aéreas para a identificação de áreas irregulares e de imóveis não cadastrados.

§ 1º As informações disponíveis no setor de tributação deverão ser conferidas e atualizadas quando ocorrer lançamentos de ITBI, fornecimento de guias para pagamentos de taxas diversas, expedição de Alvarás e Habite-se, aprovação de projetos, entre outros.

§ 2º As informações de cadastros geridos pela Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Educação e Secretaria Municipal de Assistência Social, deverão ser remetidos anualmente no mês de outubro para o Setor Tributário.

§ 3º De forma excepcional, o Setor Tributário poderá, mediante solicitação formal, requisitar informações dos setores elencados no § 2º deste artigo, bem como de outras fontes fidedignas para atualizar seus cadastros.

**Art. 61.** O Setor Tributário oficiará as imobiliárias e os serventuários da Justiça para que enviem, a cada noventa dias, os extratos ou comunicações de atos relativos a imóveis, inclusive escrituras de enfiteuse, anticrese, hipotecas, arrendamentos ou locação, bem como das averbações, inscrições ou transações realizadas no mês anterior.

§ 1º Os cartórios e tabelionatos serão obrigados a exigir, sob pena de responsabilidade, para efeito de lavratura de transferência ou venda de imóvel, além da comprovação de prévia quitação do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos - ITBI, a certidão de aprovação do loteamento, quando couber, e enviar à Fazenda Pública Municipal os dados das operações realizadas com imóveis nos termos deste artigo.

§ 2º O município poderá firmar acordos ou convênios com as imobiliárias, incorporadoras, cartórios e tabelionatos para formalizar e facilitar o envio das informações prevista neste artigo, inclusive por meios eletrônicos.

**Art. 62.** O endereço de correspondência poderá ser eleito pelo contribuinte ou seu representante legal, munido de procuração específica para este fim, e será considerado domicílio tributário, para efeito de ciência de todos os atos relacionados aos processos e lançamentos de tributos.

**Art. 63.** As informações para solicitações e os requerimentos podem ser solicitados através de meio físico ou digital e nos prazos previstos na legislação vigente.

**Art. 64.** As disposições deste Decreto se aplicam aos requerimentos solicitados através de meio físico ou digital e nos prazos previstos na legislação vigente.

**Art. 65.** Fazem parte deste Decreto:

- I -** Rotina de prazos;
- II -** Modelos de requerimentos Anexos de I a VI.

**Art. 66.** Este Decreto entra em vigor na data de publicação.

Santo Antonio do Sudoeste - PR, 17 de novembro de 2025.



---

**Ricardo Antonio Ortiña**  
**Prefeito Municipal**



## ROTINA DE PRAZOS

CADASTRO	PRAZOS	ANEXO	SITUAÇÃO
Inscrição nova	A qualquer tempo		art. 8º
Ocorrências que alterem o cadastro	30 dias		art. 9º
Individualização de cadastros	Apresentado até o vencimento a primeira parcela		art. 20
Pedido de atualização, alteração ou correção	Até 30 dias da ocorrência	Anexo I	art. 31 e art. 32
Pedido de cancelamento de inscrição imobiliária	A qualquer tempo	Anexo II	art. 30
Pedido de revisão do lançamento – impugnação do lançamento	Apresentado até o vencimento a primeira parcela	Anexo III	art. 47
Processo administrativo de Impugnação do lançamento - valor venal atribuído	Apresentado até o vencimento a primeira parcela	Anexo IV	art. 48 e seguintes
Pedido de Isenções e imunidades	até o último dia útil do mês de novembro, para o ano seguinte	Anexo V	art. 54 e seguintes
Requerimento de Certidão	A qualquer tempo	Anexo VI	art. 56 e 57
Atualização de ofício do setor tributário	A qualquer tempo		art. 59, §1º
Atualização de ofício do setor tributário, mediante envio de informações de outros setores.	Até o mês de outubro de cada ano		art. 59, §2º e §3º
Oficiar imobiliárias e os serventuários da Justiça para envio de extratos ou comunicações de atos relativos a imóveis	A cada 90 dias.		art. 60

**ANEXO I - DECRETO Nº 4.304/2025**

**REQUERIMENTO PARA ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO**

<b>Nome/Razão Social:</b>		<b>RG.:</b>	
		<b>Órgão Emissor:</b>	
		<b>Data de Emissão:</b>	
<b>CPF/CNPJ:</b>	<b>Endereço Resid/Comercial:</b>	<b>Nº</b>	
<b>Bairro:</b>	<b>CEP.:</b>	<b>Telefone fixo:</b>	
<b>Celular/WhatsApp</b>	<b>End. Eletrônico:</b>	<b>Inscrição imobiliária nº</b>	

Vem REQUERER a atualização cadastral do: (\_\_\_\_) imóvel territorial      (\_\_\_\_) imóvel edificado

Pelo seguinte motivo:

- (\_\_\_\_) Alteração de atualização de proprietário (inciso I - art. 31);
- (\_\_\_\_) Inclusão de responsável do imóvel (inciso II - art. 31);
- (\_\_\_\_) Inclusão responsável por adjudicação ou arrematação obtida na via judicial (inciso III - art. 31);
- (\_\_\_\_) Atualização por parcelamento loteamento/subdivisão ou unificação de lotes(inciso IV, art. 31);
- (\_\_\_\_) Atualização de área construída (inciso V - art. 31);
- (\_\_\_\_) Atualização por demolição de área construída (inciso VI - art. 31):

Descrição/Motivo: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Para tal, declaro que todas as informações são verdadeiras, responsabilizando-me pelas mesmas, ciente das penalidades previstas na legislação vigente.

Pede deferimento.

Santo Antonio do Sudoeste – PR, .....de ..... de .....

\_\_\_\_\_  
Assinatura Requerente

<input type="checkbox"/> Deferido <input type="checkbox"/> Indeferido	Departamento de Tributação Nome: Cargo: Data:
Motivo e fundamento:	Assinatura

### **DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA:**

**Requerente:**

**I-** para atualização de proprietário e outras informações:

- a) requerimento devidamente preenchido;
- b) documento de identificação do requerente e seu endereço atual;
- c) Contrato Social se o interessado for Pessoa Jurídica;
- d) Procuração se representante do interessado;
- e) Certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;
- f) comprovação da propriedade através da matrícula atualizada, expedida há no máximo 90 (noventa) dias.

**II-** para inclusão de responsável:

- a) requerimento devidamente preenchido;
- b) documentos de identificação do requerente e endereço atual;
- c) Contrato Social se o interessado for Pessoa Jurídica;
- d) Procuração se representante do interessado;
- e) Certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;
- f) comprovação da aquisição da propriedade por escritura de compra e venda ou por contrato de compra e venda firmado com o proprietário do imóvel ou por compromisso de compra e venda com cláusula de irrevogabilidade, firmado com o proprietário atual, ou por contrato de concessão de uso ou por autorização para formalizar escritura, firmada pelo proprietário, a anuência do proprietário nas transmissões de direito de compra e venda;
- g) a matrícula atualizada, onde comprove a propriedade do vendedor, com reconhecimento de firmas do vendedor e comprador, exceto para escritura de compra e venda.

**III-** para inclusão responsável por adjudicação ou arrematação obtida na via judicial:

- a) requerimento devidamente preenchido;
- b) documentos de identificação do requerente e endereço atual;
- c) Contrato Social se o interessado for Pessoa Jurídica;

- d) Procuração se representante do interessado;
- e) Certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;
- f) comprovação da aquisição da propriedade por carta de adjudicação, carta de arrematação ou Auto de Arrematação expedida pelo Poder Judiciário e matrícula do imóvel.

**IV-** para atualização por parcelamento em loteamento, subdivisão ou unificação de lotes:

- a) requerimento devidamente preenchido;
- b) documentos de identificação do requerente (RG e CPF) e comprovante de endereço atual;
- c) Contrato Social se o interessado for Pessoa Jurídica;
- d) Procuração se representante do interessado;
- e) Certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;
- f) matrícula origem do parcelamento subdivisão ou unificação;
- g) averbação / matrículas derivadas da origem após o registro;
- h) planta e memorial descritivo demonstrando a situação anterior e a atual.

**V-** para atualização de área construída:

- a) requerimento devidamente preenchido;
- b) documentos de identificação do requerente(RG e CPF) e comprovante de endereço atual;
- c) Contrato Social se o interessado for Pessoa Jurídica;
- d) Procuração se representante do interessado;
- e) Certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;
- f) provas da área construída correta, mediante apresentação de um ou todos os seguintes documentos:

1. Alvará de Construção;
2. Certificado de Conclusão de Obra e/ou a declaração firmada pelo proprietário, onde afirme qual a área atual edificada no local, responsabilizando-se sob as penas da lei pelo teor declarado, que será confirmado através de vistoria in loco;
3. Averbação da área.

**VI-** para atualização por demolição de área construída:

- a) requerimento devidamente preenchido;
- b) documentos de identificação do requerente (RG e CPF) e comprovante de endereço atual;
- c) Contrato Social se o interessado for Pessoa Jurídica;
- d) Procuração se representante do interessado;
- e) Certidão de Demolição;
- f) Certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;

g) Fotos que demonstrem a situação no local e/ou declaração firmada pelo proprietário onde afirme a demolição ocorrida, responsabilizando-se sob as penas da lei pelo teor declarado, que será confirmado através de vistoria *in loco*.

## ANEXO II - DECRETO Nº 4.304/2025

## REQUERIMENTO PARA CANCELAMENTO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Nome/Razão Social:		RG.: Órgão Emissor: Data de Emissão:	
CPF/CNPJ:	Endereço Resid/Comercial:		Nº
Bairro:	CEP.:	Telefone fixo:	
Celular/WhatsApp	End. Eletrônico:	Inscrição imobiliária nº	

Vem à presença de Vossa Senhoria, REQUERER o Cancelamento da inscrição imobiliária, nos termos do art. 30 do Decreto 4.304/2025.

Descrição/Motivo: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Para tal, declaro que todas as informações são verdadeiras, responsabilizando-me pelas mesmas, ciente das penalidades previstas na legislação vigente.

Pede deferimento.

Santo Antonio do Sudoeste - PR, .... de ..... de .....

\_\_\_\_\_  
Assinatura Requerente

(____) Deferido    (____) Indeferido	Departamento de Tributação
Motivo e fundamento:	Nome:
	Cargo:
	Data:
	Assinatura

## **DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA:**

### **1. Requerente:**

- 1.1 Cópia de documento pessoais do Requerente (RG/CPF/CNH).
- 1.2 Se Pessoa Jurídica, cópia do CNPJ e contrato social com a última alteração;
- 1.3 Cópia de comprovante de endereço (conta de luz, água, etc.).
- 1.4 No caso de Procurador(a): apresentar Procuração autenticada em Cartório, juntamente com cópia dos documentos pessoais do Procurador (a).

### **2. Imóvel:**

- 2.1 Matrícula ou transcrição ou do contrato de compra e venda do(s) imóvel(is), atualizados.
- 2.2 Declaração de numeração predial (com logradouro e no) de todas as unidades envolvidas.
- 2.3 Cópia da Planta de Subdivisão/Unificação (se for o caso)
- 2.4 Se edificado: CVCO/Alvará e/ou croqui com o posicionamento e medidas (m<sup>2</sup>) da(s) edificação(ções).
- 2.5 *Croqui* (mapa) de localização da área quando o cancelamento requerido for em virtude de divergência na localização do imóvel, se for o caso.
- 2.6 Certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos.
- 2.7 Cópia de documentos que julgar pertinentes e necessários para a solicitação.

**ANEXO III - DECRETO Nº4.304/2025**  
**REQUERIMENTO DE REVISÃO DO LANÇAMENTO – IPTU**

<b>Nome/Razão Social:</b>		<b>RG.:</b>	
		<b>Órgão Emissor:</b>	
		<b>Data de Emissão:</b>	
<b>CPF/CNPJ:</b>	<b>Endereço Resid./Comercial:</b>	<b>Nº</b>	
<b>Bairro:</b>	<b>CEP.:</b>	<b>Telefone fixo:</b>	
<b>Celular/WhatsApp</b>	<b>End. Eletrônico:</b>	<b>Inscrição imobiliária nº</b>	

O contribuinte abaixo assinado vem à presença de Vossa Excelência REQUERER revisão de lançamento (IPTU) relativo ao (s) imóvel (eis) informado (s), conforme art. 47 do Decreto nº 4.304/2025, pelos fundamentos a seguir expostos:

- ( ) quanto a metragem do terreno ou edificação;
- ( ) quanto ao tipo construtivo;
- ( ) situação da obra (em construção, paralisada outras);
- ( ) dados do boletim – BCI;
- ( ) outros.

Fundamento (s):

---

---

---

Santo Antonio do Sudoeste - PR, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Estando ciente dos termos, subscrevo-me.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Requerente (por extenso)

( ____ ) Deferido    ( ____ ) Indeferido	Departamento de Tributação
--	----------------------------



Motivo e fundamento:	Nome:
	Cargo:
	Data:

### **DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA:**

1. Requerimento Específico (Revisão de Lançamento de IPTU/ITU) com justificativa do pedido;
2. Documento comprovando a propriedade ou posse do imóvel;
3. Documentos pessoais do requerente (RG e CPF);
4. Comprovante de endereço atual (conta de luz, água ou telefone);
5. Se pessoa jurídica: contrato social e alterações, Estatuto e Ata de Constituição registrada no órgão competente, CNPJ e documentos pessoais do representante legal;
6. Se procurador: instrumento público ou particular (com firma reconhecida) com poderes expressos e específicos e os documentos pessoais do procurador;
7. Cópia do aviso do lançamento do IPTU ou informar a indicação fiscal;
8. Prova de domínio de imóvel, quando no cadastro imobiliário não constar o nome do requerente como proprietário, responsável ou corresponsável.
9. as solicitações de revisão por área construída devem conter croqui, planta, alvará de construção, Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra ou declaração da metragem correta da edificação;
10. Documentos, fotos, relatório e outros para confirmar as alegações;

**ANEXO IV - DECRETO Nº 4.304/2025**  
**REQUERIMENTO PARA IMPUGNAÇÃO DO VALOR VENAL**

<b>Nome/Razão Social:</b>		<b>RG.:</b> <b>Órgão Emissor:</b> <b>Data de Emissão:</b>
<b>CPF/CNPJ:</b>	<b>Endereço Resid/Comercial:</b>	<b>Nº</b>
<b>Bairro:</b>	<b>CEP.:</b>	<b>Telefone fixo:</b>
<b>Celular/WhatsApp</b>	<b>End. Eletrônico:</b>	<b>Inscrição imobiliária nº</b>

Vem à presença de Vossa Senhoria, REQUERER o que se segue:

( ) Abertura do Processo Administrativo de Impugnação do Valor Venal atribuído ao imóvel, com fundamento no art. 48 e seguintes deste Decreto;

( ) Outros \_\_\_\_\_.

Descrição/Motivo: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Para tal, declaro que todas as informações são verdadeiras, responsabilizando-me pelas mesmas, ciente das penalidades previstas na legislação vigente.

Pede deferimento.

Santo Antonio do Sudoeste - PR, .... de ..... de .....

\_\_\_\_\_  
Assinatura Requerente

( ____ ) Deferido    ( ____ ) Indeferido	Departamento de Tributação
Motivo e fundamento:	Nome:
	Cargo:
	Data:

## **DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA:**

Requerente:

1. Requerimento devidamente preenchido e assinado.
2. Se pessoa física, cópia de documento pessoais do Requerente (RG/CPF/CNH).
3. Se pessoa jurídica, cópia do contrato social e da última alteração/ata da eleição ou estatuto; cartão CNPJ e documentos pessoais do representante legal/dirigente, procuração ou autorização quando protocolado por terceiros.
4. Cópia do aviso do lançamento do IPTU ou informar a indicação fiscal;
5. Prova de domínio de imóvel, quando no cadastro imobiliário não constar o nome do requerente como proprietário, responsável ou corresponsável.
6. Laudo de avaliação do imóvel feito por engenheiro, arquiteto ou empresa especializada.
7. Se procurador: instrumento público ou particular (com firma reconhecida) com poderes expressos e específicos e os documentos pessoais do procurador;
8. Evidências que comprovem a alegação, como fotografias, anúncios imobiliários, laudos técnicos de acordo com as normas da ABNT outros para confirmar as alegações;

**ANEXO V - DECRETO Nº 4.304/2025**

**REQUERIMENTO PARA ISENÇÃO/IMUNIDADE DO PAGAMENTO DO IPTU**

<b>Nome/Razão Social:</b>		<b>RG.:</b>	
		<b>Órgão Emissor:</b>	
		<b>Data de Emissão:</b>	
<b>CPF/CNPJ:</b>	<b>Endereço Resid/Comercial:</b>	<b>Nº</b>	
<b>Bairro:</b>	<b>CEP.:</b>	<b>Telefone fixo:</b>	
<b>Celular/WhatsApp</b>	<b>End. Eletrônico:</b>	<b>Inscrição imobiliária nº</b>	

Vem à presença de Vossa Senhoria, REQUERER as isenções ou imunidades previstas nos arts 296 e 298, Lei Complementar nº 3.262 de 14 de novembro de e seguintes deste Decreto.

**Isenção:**

- (.....) I - o imóvel cedido gratuitamente por particular para funcionamento de quaisquer serviços públicos municipais, enquanto ocupadas pelos citados serviços;
- (.....) II - o imóvel que possua valor histórico, artístico e/ou cultural, tombado por ato da autoridade competente, observado o disposto no §1º deste artigo;
- (.....) III - o imóvel que esteja comprovadamente interditado pela Defesa Civil;
- (.....) IV - Os aposentados, pensionistas ou idosos com idade igual ou superior a sessenta anos, pessoa com deficiência e suas famílias mantenedoras, residentes no Município, desde que sejam proprietários de um único imóvel, utilizado exclusivamente para moradia do seu grupo familiar, e obedeçam aos requisitos cumulativos

**Imunidades:**

- (.....) os proprietários forem a União, os Estados e suas respectivas autarquias e fundações;
- (.....) o proprietário for partido político, inclusive suas fundações;
- (.....) templos de qualquer culto;
- (.....) instituições de educação e assistência social sem fins lucrativos, e entidades sindicais de trabalhadores, desde que utilizados para o atendimento de suas finalidades essenciais ou delas decorrentes

Para tal, declaro que todas as informações são verdadeiras, responsabilizando-me pelas mesmas, ciente das penalidades previstas na legislação vigente.

Pede deferimento.

Santo Antonio do Sudoeste - PR, ..... de ..... de .....

---

Assinatura Requerente



## **DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA:**

Para obter o direito à isenção ou à imunidade o contribuinte deverá apresentar:

- I-** requerimento devidamente preenchido e assinado, Anexo VI;
- II-** se pessoa física (proprietário e cônjuge, se for o caso):
  - a)** RG - documento oficial de identificação com foto;
  - b)** Cadastro de Pessoa Física (CPF);
  - c)** Certidão de casamento ou declaração de união estável; se solteiro certidão de nascimento atualizada ou certidão de averbação de divórcio;
  - d)** Certidão de óbito (se viúvo ou viúva);
  - e)** Comprovante de endereço atualizado;
  - f)** Comprovante de renda atualizado do proprietário e cônjuge (se for o caso) – Holerite ou Declaração em cartório da renda mensal auferida;
  - g)** Comprovante de renda dos aposentados e pensionistas – DCB (Demonstrativo de Crédito do Benefício);
  - h)** Contrato Minha Casa Minha Vida (se participar do programa), ou outro;
  - i)** Carnê do IPTU;
  - j)** registro atualizado do imóvel ou prova de domínio de imóvel, quando no cadastro imobiliário não constar o nome do requerente como proprietário, responsável ou corresponsável; procuração com firma reconhecida se for o caso;
  - k)** atestados médico, no caso das doenças alcançadas pela isenção;
  - l)** Contrato de cedência do imóvel, comprovação de imóvel com valor histórico e/ou cultura, declaração da defesa civil, comprovação de execução de obras viárias e outros.
  - m)** demais documentos que comprovem as alegações, conforme enquadramento.
- III-** se Pessoa Jurídica, cópia do contrato social e da última alteração/ata eleição ou estatuto; cartão CNPJ e documentos pessoais do representante legal/dirigente Procuração ou autorização, quando protocolado por terceiros;
  - a)** registro atualizado do imóvel;
  - b)** documentos que comprovem a situação de imóvel, como laudos, documentos de desapropriação e outros e
  - c)** demais documentos que comprovem as alegações.

**ANEXO VI - DECRETO Nº 4.304/2025**

**REQUERIMENTO PARA CERTIDÃO NEGATIVA MOBILIÁRIA E IMOBILIÁRIA**

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

<b>Nome/Razão Social:</b>		<b>RG.:</b> <b>Órgão Emissor:</b> <b>Data de Emissão:</b>
<b>CPF/CNPJ:</b>	<b>Endereço Resid/Comercial:</b>	<b>Nº</b>
<b>Bairro:</b>	<b>CEP.:</b>	<b>Telefone fixo:</b>
<b>Celular/WhatsApp</b>	<b>End. Eletrônico:</b>	<b>Inscrição imobiliária nº</b>

Vem à presença de Vossa Senhoria, REQUERER o que se segue:

- ( ) Certidão Negativa de Tributos Imobiliários
- ( ) Certidão Negativa de Tributos Mobiliários e Imobiliários
- ( ) Certidão Regularidade Fiscal Imobiliária

Para tal, declaro que todas as informações são verdadeiras, responsabilizando-me pelas mesmas, ciente das penalidades previstas na legislação vigente.

Pede deferimento.

Santo Antonio do Sudoeste - PR, .... de ..... de .....

\_\_\_\_\_  
Assinatura Requerente

( ____ ) Deferido    ( ____ ) Indeferido	Departamento de Tributação
Motivo e fundamento:	Nome:
	Cargo:
	Data:



## **DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA:**

Requerente:

1. Requerimento preenchido;
2. Cópia e original de RG;
3. Cópia e original de CPF;
4. Número do cadastro (Matrícula do Imóvel);
5. No caso de Procurador: apresentar Procuração autenticada em Cartório e Cópia do RG e CPF do Procurador.
6. Carnê de IPTU ou número do cadastro imobiliário;
7. Se pessoa jurídica CNPJ, contrato social e a última alteração e comprovante de endereço.

ESTADO DO PARANÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DO SUDOESTE

CONTABILIDADE  
DECRETO Nº 4.304/2025

DECRETO Nº 4.304/2025

Cria procedimentos e rotinas a serem seguidos para regulamentação do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, Lei Complementar nº 3.262 de 14 de novembro de 2024 – Código Tributário Municipal.

O Prefeito do Município de Santo Antonio do Sudoeste, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, tendo em vista o disposto na Lei Complementar nº 3.262 de 2024 – Código Tributário Municipal

D E C R E T A:

Fica criado atos, procedimentos e rotinas a serem seguidos pela Administração Tributária, para regulamentação do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, em conformidade com o Código Tributário Municipal.

CAPÍTULO I  
DA FINALIDADE

Este Decreto tem por finalidade regulamentar, através de rotinas, atos e procedimentos administrativos o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do município.

CAPÍTULO II  
DA ABRANGÊNCIA

Este Decreto abrange todas as unidades da estrutura administrativa no âmbito do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO III  
BASE LEGAL

Os fundamentos jurídicos encontram-se respaldados nos seguintes dispositivos:

Constituição Federal de 1988;  
Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964;  
Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional;  
Lei Federal nº 6.830, de 22 de setembro de 1980;  
Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal;  
Lei Orgânica Municipal;  
Lei Complementar nº 3.262 de 2024 – Código Tributário Municipal;

CAPÍTULO IV  
CONCEITOS

Para os fins deste Decreto, considera-se:

**tributo:** É toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada.

**imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU:** Imposto de competência municipal que tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel, por natureza ou por acessão física como definida na lei civil, construído ou não, localizado na zona urbana deste Município, cujo contribuinte é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

**cadastro Municipal de Contribuintes:** É a identificação do contribuinte no Cadastro Tributário Municipal, podendo ser dividido em duas categorias, a saber: cadastro imobiliário e cadastro mobiliário.

**lançamento:** É a relação individualizada dos contribuintes por ato administrativo que discrimina a espécie, o valor, o vencimento, sobre a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente; determina a matéria tributável; calcula o montante da dívida devida; identifica o sujeito passivo e propõe, sendo o caso, a aplicação da penalidade cabível; é o assentamento dos débitos futuros do contribuinte.

**contribuinte:** São todos os sujeitos passivos definidos por lei, inclusive os terceiros eleitos pela legislação municipal como responsáveis tributários e ainda substitutos tributários.

**DAM:** Documento de Arrecadação Municipal.

**ação em pagamento, anistia, remissão, isenção:** dependem de autorização por intermédio de lei, servindo como instrumento de incentivo em programas de recuperação de crédito, observando-se o art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 2000.

**ação em pagamento** os débitos inscritos em dívida ativa pela municipalidade, de natureza tributária, ajuizados ou não, poderão ser extintos mediante ação em pagamento de bens imóveis, mediante condições específicas.

**anistia:** das infrações cometidas e a consequente dispensa dos pagamentos das penalidades pecuniárias a elas relativas, abrange exclusivamente as infrações cometidas anteriormente à vigência da lei que a conceder.

**remissão:** é o perdão da dívida, que se dá em determinadas circunstâncias previstas na lei, tais como a situação que torna impossível ao sujeito passivo solver o débito, inconveniência do processamento da cobrança, dado o alto custo não compensável com a quantia em cobrança, probabilidade de não receber, erro ou ignorância escusáveis do sujeito passivo, equidade, etc. Não implica em perdoar a conduta ilícita, concretizada na infração penal, nem em perdoar a sanção.

**isenção:** Somente poderá ser concedida aos impostos (IPTU, ISSQN e ITBI), é sempre decorrente de lei que especifique as condições e os requisitos exigidos para a sua concessão, os tributos a que se aplica e, sendo o caso, o prazo de sua duração.

**sistema:** *software online* (programa de computador) contratado pelo Município para fins **tributários**, sendo a empresa Equiplano Sistemas.

**consulta:** documento que o contribuinte ou responsável poderá interpor para esclarecer a **interpretação** e aplicação da legislação tributária, desde que protocolada antes do início da ação fiscal e será dirigida ao Prefeito Municipal, com apresentação clara e precisa do caso concreto e de todos os elementos indispensáveis ao **entendimento** da situação de fato, indicando os dispositivos legais, devendo ser instruída, se **necessário**, com os documentos que dispuser a consulente.

## **CAPÍTULO V**

### **DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA**

Compõe a estrutura administrativa de Santo Antônio do Sudoeste-PR:

Secretaria Municipal de Contabilidade e Finanças.

Departamento de Tributação:

Divisão de Fiscalização.

§ 1º Compõem a estrutura do setor tributário os servidores públicos concursados para o cargo de **fiscal tributário** e cargo de auxiliar de tributação.

§ 2º A responsabilidade sobre a Dívida Ativa do Município é comum e concorrente entre o Setor **Jurídico** do Município e a Secretaria Municipal de Contabilidade e Finanças, através do **Departamento de Tributação** e sua divisão de fiscalização.

São responsabilidades da Secretaria Municipal de Contabilidade e Finanças:

instruir aos contribuintes sobre o cumprimento da legislação fiscal, seja por atendimento **pessoal**, seja por meio de publicação de editais, avisos, ofícios, circulares, etc.;

julgar, em primeira instância, os processos de reclamações contra lançamentos e cobrança de **tributos**, bem como os recursos interpostos pelos interessados, contra atos praticados no exercício **de** sua competência;

julgar, em primeira instância, os processos de constatação de infrações e apreensões de **mercadorias**, mantendo, reduzindo ou cancelando as penalidades impostas quando for o caso;

supervisionar o serviço de inscrição, cadastro, lançamento, arrecadação e fiscalização de **tributos** municipais;

promover a arrecadação de rendas não tributáveis;

visar as certidões relativas à situação dos contribuintes perante o fisco municipal;

assinar os alvarás de licença de funcionamento dos estabelecimentos comerciais, industriais, **de** prestadores de serviços, de construções, de vendedores ambulantes e outros dispostos da Lei Complementar nº 3.262 de 2024 - Código Tributário Municipal,

aperfeiçoar o sistema de controle **interno**, através da implantação de métodos e rotinas informatizadas.

São atribuições do Cargo de Fiscal Tributário:

planejar, coordenar e realizar a fiscalização externa, coligindo, examinando, selecionando os **elementos** necessários à ação fiscalizadora;

instruir o contribuinte sobre o cumprimento da legislação tributária;

corrigir, examinar, selecionar e preparar elementos necessários à execução da fiscalização **externa**;

fazer cadastramento de contribuintes, bem como o lançamento, a cobrança e o controle do **recebimento** dos tributos;

manter-se sempre atualizado com o cadastro imobiliário do município de forma a verificar a **correção** do pagamento dos impostos incidentes sobre a propriedade urbana;

orientar, inspecionar e exercer a fiscalização das construções irregulares e clandestinas, **fazendo** comunicações, notificações e embargos;

fiscalizar a localização e existência de alvarás e/ou serviços urbanos referentes ao comércio **ambulante**, feiras, indústrias e abrigos, impedindo o exercício de comércio por pessoa que não **possua** a documentação exigida;

instaurar processos por infração verificada pessoalmente;

participar de sindicâncias especiais para instauração de processos ou apuração de denúncias e **reclamações**;

lançamento de dívida tributária;

auxiliar na cobrança de dívida ativa do município;

atendimento geral ao contribuinte;

manter-se atualizado sobre as legislações tributária, econômica e financeira da União, do **Estado** e do Município;

promover intimações aos contribuintes em débitos;

remeter os créditos tributários vencidos aos órgãos de proteção ao crédito conforme **determina** a Legislação;

remeter articulação com os cartórios de forma a atualizar-se quanto às transações imobiliárias **realizadas** no município;

constituir crédito tributário mediante lançamento de ofício;

realizar visitas periódicas a áreas em adensamento e loteamentos de forma a inspecionar **novas** construções;

verificar, em estabelecimentos comerciais, a existência e a autenticidade de livros e registros **fiscais** instruídos pela legislação específica;

verificar a regularidade do licenciamento de atividades comerciais, industriais e de prestação **de** serviços, em face dos artigos expõem, vendam ou manipulam e dos serviços que prestam;

investigar a evasão ou fraude no pagamento dos tributos;

lavar autos de infração e apreensão, bem como termos de exame de escrita, fiança, **responsabilidade**, intimação e documentos correlatos;

formular críticas e propor sugestões que visem aprimorar e agilizar os trabalhos de **fiscalização**, tornando-os mais eficazes;

articular-se com fiscais de outras áreas, bem como forças de policiamento, sempre que **necessário** objetivando a fiscalização integrada e o cumprimento da legislação no que for área de sua **responsabilidade**;

redigir memorando, ofícios, relatórios e demais documentos relativos aos serviços de **fiscalização** executados;

realizar a fiscalização e lançamentos de tributos, modificação, suspensão, extinção e exclusão **do** crédito tributário, nas formas previstas em Lei.

São atribuições do Cargo de Auxiliar de Tributação:

auxiliar na fiscalização dos imóveis e a atividades sujeitas a tributos;

orientar unidades de execução no cumprimento da legislação tributária;

participar na elaboração de planta de valores, tabelas e atos normativos para o lançamento de **tributos** municipais;

prestar atendimento, orientação e informação ao público;

estudar e propor alteração da legislação tributária;

desenvolver técnicas de aperfeiçoamento da sistemática de fiscalização tributária, criando **mecanismos** que visem o impedimento da evasão tributária ou fraude fiscal;

desenvolver estudos, objetivando o acompanhamento, controle e avaliação da receita;  
auxiliar e acompanhar cronogramas de lançamentos, fiscalização e arrecadação de tributos;  
zelar pela guarda e conservação dos equipamentos, instrumentos e materiais peculiares ao seu trabalho;  
formular críticas e propor sugestões que visem aprimorar e agilizar os trabalhos de **fiscalização**, tornando-os mais eficazes;  
participar de reuniões administrativas e programas de treinamento, quando convocado ou **designado**;  
promover intimações aos contribuintes em débitos a partir da ordem do fiscal tributário;  
cumprir e determinar que se cumpra as Leis e normas Regulamentares referentes à **tributação**, pela equipe tributaria bem como pelos contribuintes.

## CAPÍTULO VI

### IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

#### Seção I

##### Dos Cadastros

Ficam instituídos os seguintes termos e definições, visando à aplicação dos procedimentos e **registros** dos atos necessários para inclusão, alteração, cancelamento e controle da base de **informações** inerentes à inscrição no Cadastro Imobiliário do Município:

inscrição imobiliária: É formado pelas inscrições fiscais imobiliárias apresentando um **número** para cada inscrição ou unidade contendo o seguinte padrão, conforme sistema Equiplano **Sistemas**:

Cadastro: 0000-00 – nome

**001** – Cadastro Imobiliário: 0000-0

**002** – Cod. Proprietário: 00000

**003** – Distrito: 000

**004** – Setor: 000

**005** – Quadra: 000

**006** – Lote: 000

**007** – Unidade: 000

**008** – Data: 00/00/0000

**009** até 300 – informações do BCI

dados cadastrais: itens que compõe as informações gravadas no Cadastro Imobiliário do **Município**, contendo no mínimo o número da matrícula, o Cartório de Registro de Imóveis a qual **pertence** o imóvel, nome do contribuinte proprietário ou detentores do domínio útil ou possuidores, **do** responsável tributário, número do CPF do contribuinte e/ou do contribuinte responsável, **endereço** completo do contribuinte proprietário, do responsável, as características do imóvel, como: **tipo** do uso, ocupação, área do terreno, área edificada, logradouro onde se localiza o imóvel, número **predial**, loteamento e bairro, complemento do endereço e todos as demais informações necessárias **para** registro da incidência e cálculo dos tributos nos termos da Lei Complementar nº 3.262 de 2024 - Código Tributário Municipal;

proprietário: pessoa física ou jurídica, identificada na matrícula do imóvel como **proprietário** legal, o titular do seu domínio útil ou o possuidor a qualquer título;

responsável: adquirente e detentor de direitos reais sobre o imóvel quando firmado com o **proprietário** e devidamente formalizado, o espólio, o sucessor, a pessoa jurídica resultante da fusão, **cisão**, transformação ou incorporação;

isenção: hipóteses em que o contribuinte fica isento de pagamento do imposto, mediante **apresentação** anual dos documentos que comprovem as situações previstas na Lei Complementar nº 3.262 de 2024 - Código Tributário Municipal imunidade tributária: proteção constitucional **conferida** aos contribuintes, por meio da qual impede-se que o município crie e cobre tributos sobre **determinados** bens e direitos;

boletim do cadastro imobiliário - BCI: extrato com informações agrupadas sobre todos os **dados** existentes no Cadastro Imobiliário do Município, utilizado no trabalho interno do órgão **fazendário**, bem como para conhecimento do proprietário ou responsável;

referência anterior: campo de dados cadastrais para registro inicial da quadra, lote e **loteamento**, aprovados e registrados na matrícula quando da criação do loteamento ou área de terras, **os** quais foram substituídos pela sistemática da inscrição imobiliária descrita no inciso I deste artigo;

ocupação do lote: informação que trata da situação atual do imóvel cadastrado, predial - **para** imóvel edificado ou territorial - para lote não edificado;

área construída: campo de dados cadastrais que registra o total da área construída do **imóvel**, inclusive os acessórios e obras consideradas úteis e inerentes à função da habitação ou uso, **constantes** no Alvará de Construção e no Certificado de Conclusão de Obra ou constatadas por **diligência** realizada por servidor público designado em vistoria no local da edificação com o **preenchimento** de todos os dados do boletim de vistoria; considera-se como área construída a soma **das** áreas edificadas, contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície **das** sacadas, as varandas cobertas, os terraços cobertos ou descobertos em níveis diferentes ao do **solo**, os jiraus e mezaninos, o sótão e porão desde que constituam compartimentos habitáveis, as **unidades** destinadas a garagens, as vagas de garagem cobertas com estruturas com características **permanentes** como piso, cobertura e paredes, as áreas destinadas à piscina, pergolados, **deck** e **gazebo**;

área coberta: áreas definidas como construção desprovida de paredes, mas com cobertura **útil** e permanente ou destinada a acessório da habitação ou para lazer;

construção paralisada: obra não acabada e cujos trabalhos de edificação foram paralisados e **que** na situação em que se encontra não dispõe de elementos básicos que permitam sua utilização, **independentemente** da denominação, forma ou destino;

construção interdita: edificação que oferece risco à segurança e à saúde pública, mediante **atestado** ou embargo emitido pelos órgãos municipais competentes;

construção em situação de ruína: edificação que se encontra destruída por ação do tempo **ou** em virtude de explosão, incêndio ou outra causa equivalente e não oferece condições de **habitabilidade** ou a qualquer outra utilização;

construção demolida: edificação que, por ação do homem, passou pelo processo de **destruição** e deixou de existir ou não mais oferece condições de utilização;

construção de natureza temporária ou provisória: edificação temporária a exemplo das **estruturas** montadas para abrigar eventos, espetáculos de circo, para dar suporte às atividades de **construção** civil, entre outras equivalentes;

boletim de vistoria: formulário de informações relativo à característica da edificação e do **terreno** constatados no imóvel durante os trabalhos de vistoria e apresentam no mínimo os **seguintes** dados: características da edificação, o desenho das faces e dos limites externos da **edificação**, com o cálculo em m<sup>2</sup> (metros quadrados) da edificação e de todos os acessórios **pertencentes** à estrutura edificada, encontrados no imóvel ou a informação da inexistência de **construção**;

lote: parte do solo resultante do parcelamento de solo, devidamente aprovado por órgão **municipal** competente, com fins de utilização para edificação, com acesso para via pública ou que **com** ela se comunica por servidão e registrado no Registro de Imóveis;

subdivisão de lote: ato de dividir o lote resultando em dois ou mais lotes, para fins de **aproveitamento** particular ou público, devidamente aprovado por órgão municipal competente, **observada** a legislação específica e devidamente e registrado no Registro de Imóveis;

unificação de lotes: ato de unificar dois ou mais lotes para fins de aproveitamento particular **ou** público, devidamente aprovado por órgão municipal competente, observada a legislação **específica**, e registrado no Registro de Imóveis;

loteamentos: ato de dividir o solo em lotes com proporções, limites e denominação **aprovados** por órgão municipal competente, composto por ruas pavimentadas, passeios, áreas para **equipamentos** urbanos, água encanada, luz e rede coletora de esgoto e registrado no Registro de **Imóveis**;

condomínio de lotes: parcelamento do solo identificado por fechamento das vias internas e controle de acesso para uso restrito, tendo suas normas de utilização convencionadas em **regimento** próprio e registrado no Registro de Imóveis;

faixa não edificável: parte do lote com restrição de utilização para o proprietário ou **possuidor**, como a servidão administrativa e declarada por ato administrativo específico, domínios **de** vias públicas, atingidas pela expansão do sistema viário e aquelas determinadas por legislação **referente** à preservação ambiental, por determinação municipal, estadual ou federal, conforme **registrado** na matrícula do imóvel;

área de interesse público: parte ou integralidade do lote de propriedade particular, mas com **restrição** de utilização para atender declaração de interesse público;

servidão de passagem: acesso ou passagem sobre o lote de propriedade particular para **outro** lote com ou sem acesso direto ao logradouro público, na forma da lei civil;

área de preservação ambiental: área ou lote que integralmente ou parcialmente possui **restrição** de uso para o proprietário ou possuidor, com o dever de manter preservação ambiental **permanente** de acordo com a legislação, desde que devidamente registrada na matrícula do registro **de** imóveis;

área de reserva legal ambiental: área ou lote que integralmente ou parcialmente possui **restrição** de uso para o proprietário ou possuidor de acordo a legislação vigente, desde que **devidamente** registrada na matrícula do registro de imóveis.

A inscrição fiscal imobiliária, não tem a característica de afetar o titular como proprietário, **tal** instituto se regula pelo Registro do Imóvel no Cartório de Registro.

Com as informações contidas no Boletim Cadastral de Informações - BCI, formam nos **assentamentos** do cadastro imobiliário elementos, características, fórmulas de cálculo, alíquota, zona **fiscal**, além de todas as informações da listadas na Lei Complementar nº 3.262 de 2024 - Código Tributário Municipal, que institui a Planta Genérica de Valores Imobiliários Urbanos - PGV.

A inscrição fiscal imobiliária, além dos dados físicos do imóvel, é composta por campos **próprios** para lançamento de valores referente a cobrança de diversas taxas etc.

## **Seção II**

### **Da Inscrição no Cadastro Imobiliário do Município e do Cancelamento**

A inscrição dos imóveis urbanos e rurais no Cadastro Imobiliário será promovida:

pelo proprietário, ou por seu representante legal;

pelo titular do domínio útil ou pelo possuidor a qualquer título;

por quaisquer dos condôminos, em se tratando de condomínio;

pelo compromissário comprador, nos casos de compromisso de compra e venda;

de ofício, a qualquer tempo a critério do Departamento de Tributação quando de posse das informações necessárias;

pelo inventariante, síndico ou liquidante, quando se tratar de imóvel pertencente a espólio, massa falida ou sociedade em liquidação.

A cada unidade imobiliária autônoma caberá uma inscrição.

A municipalidade poderá, de ofício, efetuar a inscrição, atualização e exclusão das **informações** do Cadastro Imobiliário, à vista de documentos comprobatórios ou mediante **comunicação** efetuada por órgão conveniente.

Fica o contribuinte obrigado a comunicar ao órgão fazendário, no prazo de trinta dias, as **ocorrências** que possam alterar os registros constantes do Cadastro Imobiliário, notadamente no que **se** refere:

à aquisição de imóveis, construídos ou não;

à mudança de endereço para entrega de correspondências;

às construções, reformas, demolições, perecimento, às ampliações ou modificações de uso;

às unificações ou subdivisões, fracionamento ou loteamento;

e outros fatos ou circunstâncias que possam afetar a incidência, o cálculo do imposto ou as **informações** cadastrais;

**Art. 10.** As edificações sobre lotes que sejam objeto de posse poderão ser inscritas a título precário, **mediante** procedimento administrativo ou de ofício, exclusivamente para efeitos fiscais, desde que **possam** ser identificados o posseiro, as dimensões e confrontações do imóvel pelo órgão competente.

**Art. 11.** A inscrição a título precário poderá ser cancelada a qualquer tempo pelo órgão fazendário, **através** da divisão de cadastro e atendimento.

**Art. 12.** A inscrição territorial, no Cadastro Imobiliário do Município, será necessária para o cadastro **de**:

área de terras com matrícula própria no respectivo Ofício do Registro de Imóveis;

lote resultante de parcelamento ou loteamento, subdivisão ou unificação, desde que **aprovado** pelo Município e registrado na Matrícula do Ofício do Registro de Imóveis;

fração ideal destinada a abrigar a futura construção, de acordo e desde que vinculada ao **Alvará** de Construção expedido e averbado em constituição de condomínio edilício na matrícula do **respectivo** Ofício do Registro de Imóveis.

**Art. 13.** A inscrição predial, no Cadastro Imobiliário do Município, será necessária para o cadastro **de**:

edificações com um ou mais pavimentos, construídas sob a forma de unidades isoladas, **unidades** geminadas ou superpostas, destinadas para fins residenciais ou não residenciais;

edificações destinadas a estacionamento, prédios destinados à garagem comercial, **boxes** ou **depósitos**, as construções de estrutura metálica tipo **contêineres** e **trailers** ou equipados desde que **instalados** de forma permanente dentro dos limites do imóvel e exerça função de apoio à residência **ou** utilizado em atividade econômica;

percentual da fração ideal do terreno, que possuir mais de uma edificação sem constituição de condomínio, será cadastrado o percentual resultante da relação da área da unidade e o total da edificação sobre o imóvel.

**Art. 14.** A inscrição do imóvel no Cadastro Imobiliário do Município, deverá ser realizada de acordo com as informações contidas na Matrícula do Registro Geral de Imóveis, de forma a espelhar os dados registrados quanto ao número do quadrante, quadricula, setor, quadra, lote, loteamento, bairro, dimensões, confrontações, testadas, referências anteriores, propriedade, averbações e origem do imóvel.

Os dados comprovadamente divergentes entre os registros do setor tributário e os constantes no Registro Geral de Imóveis deverão ser tratados a fim de promover as correções necessárias, inclusive, notificando o responsável pela matrícula do imóvel, para providências.

Em nenhuma hipótese será realizada alteração dos dados no cadastro imobiliário que não se encontre de acordo com os dados registrados na matrícula do imóvel, quanto à superfície do imóvel, logradouro, testadas, confrontações, endereço do imóvel, loteamento, bairro, salvo se a alteração for necessária para corrigir dados comprovadamente registrados por equívoco na matrícula.

Os terrenos, edificados ou não, situados na zona urbana ou não, inclusive os que venham a ser criados por ação judicial de usucapião de fração de imóvel ou por parcelamento, subdivisão ou unificação, serão inscritos no Cadastro Imobiliário Municipal, ainda que seus titulares não estejam sujeitos aos Impostos - IPTU e ITBI.

**Art. 15.** Se o imóvel possuir testada para mais de um logradouro, na inscrição imobiliária deverá ser registrado o endereço de localização da unidade edificada de acordo com o logradouro a qual está localizado o acesso da edificação e observar o número predial para este logradouro.

**Parágrafo único.** No campo “complemento do endereço” da inscrição imobiliária, constarão somente termos que identifiquem a sua característica física ou denominação, vedado o uso de termos que identifiquem a atividade ou nome empresarial que funcionar no local.

**Art. 16.** A inscrição imobiliária cadastrada indevidamente poderá ser cancelada de ofício ou a pedido, quando constatado sua inexistência, através de verificação na matrícula, nos registros do município e por vistoria *in loco* realizada por fiscal.

**Art. 17.** O terreno particular com declaração de interesse público para fins de desapropriação não será objeto de cancelamento da inscrição imobiliária, devendo ser registrada no Cadastro Imobiliário a informação do fato da destinação e do ato administrativo que o determinou, ou, ainda, o registro na matrícula, devendo ser alterada a incidência de tributos para "Não Incidência de Imposto e Taxas."

**Art. 18.** No ato da apresentação do registro na matrícula da constituição do condomínio de terrenos serão inscritas todas as unidades no Cadastro Imobiliário do Município, contendo as seguintes informações:

nome do proprietário;  
nome do condomínio;  
área do imóvel;  
a respectiva fração de área de uso comum que será somada à área do terreno para fins de tributação;  
o número da matrícula da unidade na forma do registro.

**Parágrafo único.** A inscrição importa na responsabilidade dos tributos incidentes, na forma da legislação tributária, para o proprietário da unidade de forma individual e desvinculada das demais unidades do condomínio, como identificado em cada matrícula do condomínio.

**Art. 19.** Integram as áreas construídas das unidades residenciais ou comerciais, localizadas em condomínios edifícios, além da área privativa, a área comum, de forma proporcional.

**Art. 20.** As edificações com característica residencial, não residencial ou múltipla, desde que os limites das edificações sejam evidentes, permanentes e independentes, serão cadastradas de forma individual em inscrições imobiliárias e identificadas por unidade interdependentes ao lote enquadrando-se nos seguintes casos:

edificação com característica residencial que possua uso unifamiliar e acesso independente ou comum em relação ao logradouro, que possua divisão e limites definidos para cada unidade residencial e caracterizada sua utilidade como residência familiar;  
edificação com característica não residencial, que possua acessos independentes em relação ao logradouro, que possua divisão e limites definidos para cada unidade não residencial e caracterizada sua utilização como não residencial; e  
edificação com característica múltipla, com limites definidos ou não, será cadastrada individualmente de acordo com cada uso.

A individualização de que trata este artigo será válida, exclusivamente, para efeitos cadastrais e fiscais e será realizada levando-se em conta as frações de área construída em relação à superfície total do terreno.

A individualização, desde que o pedido seja apresentado até o vencimento da primeira parcela, será implantada a partir do exercício do requerimento, garantido o recálculo do lançamento e abertura de prazo para parcelas e cota única do exercício ao qual foi realizado o requerimento.

A autoridade competente negará o pedido de individualização a que se refere o *caput* deste artigo quando esta dificultar ou impossibilitar a administração, a fiscalização ou a arrecadação do tributo.

A cada unidade imobiliária resultante da individualização será atribuída nova inscrição.

Não se caracterizará como individual, fazendo parte da mesma unidade, as obras existentes sobre o mesmo terreno da edificação principal com finalidade de uso complementar, tais como: dependência de empregada, lavanderia, garagem, área de lazer, área de serviço, gazebo, pergolado, piscina, edícula com fins de lazer e outras edificações equivalentes.

A edificação residencial utilizada como domicílio tributário para Micro Empreendedor Individual, ou outros, será mantida com tipo residencial.

O imóvel de característica não residencial que não se enquadrar na situação o inciso III deste artigo, observado o disposto no § 6º neste artigo, será cadastrado em inscrição imobiliária com individual com o tipo não residencial, de acordo com a utilização identificada no momento da vistoria.

Na impossibilidade da individualização das unidades, como também nas edificações **constituídas** por blocos e situações similares, a classificação seguirá o tipo predominante.

**Art. 21.** A construção em andamento será cadastrada conforme consta no projeto aprovado ou pela **identificação** da sua característica, medidas e tipo de estrutura, no momento da vistoria devendo ser **registrada** a condição "em andamento" no sistema de cadastro imobiliário municipal para cálculo dos **tributos** devidos.

**Art. 22.** O cadastramento das unidades autônomas, nos casos de condomínios edilícios, dar-se-á **conforme** registro na matrícula, e as áreas comuns e privativas serão cadastradas em conjunto com a **área** da edificação, exceto nos casos que existir registro individual na matrícula do registro geral **quanto** à garagem, depósito, área de lazer e outros, de acordo com a denominação de unidade **autônoma** descrita na convenção de condomínio.

Caso as informações referentes às áreas privativas e comuns, bem como a identificação de **garagens**, não restar comprovada no projeto arquitetônico, matrícula ou no quadro de áreas, o setor **de** Cadastro Imobiliário realizará o cadastramento de ofício, conforme boletim de vistoria, dividindo **a** área comum proporcionalmente pela área privativa de cada unidade, sendo possível a alteração **dessas** áreas somente com a apresentação do registro na matrícula do condomínio edilício, **especificando** estes itens.

No caso de individualização por iniciativa do contribuinte é indispensável à apresentação de **projeto** arquitetônico e/ou memorial descritivo de toda edificação existente, bem como quadro **resumo** das áreas edificadas de uso privativo e comum, documentos que podem ser substituídos pela **matrícula** com o registro de cada unidade do condomínio edilício.

Considerar-se-á terreno sem edificação aquele:

sem edificações de qualquer natureza;  
com edificações em andamento, paralisadas ou em demolição, desde que não estejam sendo **utilizadas** como moradia ou para fins industriais, comerciais ou de prestação de serviços, bem como **edificações** condenadas ou em ruínas;  
cuja edificação seja de natureza temporária ou provisória, ou que possa ser removida sem **destruição**, alteração ou modificação;  
em que houver edificação considerada, a critério da repartição competente, como **inadequada**, seja pela situação, dimensão, destino ou utilidade da mesma, bem como pela área **edificada** em relação à do terreno;  
destinados a estacionamento de veículos e depósitos de materiais e de combustíveis, exceto **quando** aprovadas pelos órgãos competentes do Município;  
o imóvel que contenha edificações com valor não superior à 20ª (vigésima) parte do valor **venal** do terreno, à exceção daquele, nos termos da legislação específica, não seja divisível.

**Art. 23.** A inscrição imobiliária não constitui título de propriedade nem presunção quanto à **legitimidade** da propriedade, do domínio útil ou da posse do imóvel, se traduzindo somente em **cadastro** fiscal de interesse da administração fazendária, com a função de apurar e determinar dados **necessários** para a identificação do imóvel e do sujeito passivo da obrigação tributária.

**Art. 24.** Após o registro da constituição de condomínio edilício, na matrícula do imóvel, deverá ser **solicitada** a inscrição no Cadastro Imobiliário do Município, identificando as economias envolvidas, **constando**:

o nome do condomínio;  
a descrição da unidade construída; e  
o número da matrícula da unidade, na forma do registro.

**Parágrafo único.** A inscrição importa na responsabilidade dos tributos incidentes, na forma da **legislação** tributária, para o proprietário da unidade de forma individual e desvinculada das demais **unidades** existentes sobre o mesmo terreno, como identificado em cada matrícula do condomínio edilício.

**Art. 25.** A ausência de pintura, revestimentos e acabamentos finais não afasta o enquadramento da **condição** do imóvel como edificado e passível de tributação, pois se tratam de melhoramentos que **não** impedem a habitabilidade.

**Art. 26.** A construção em andamento, ainda sem condições de habitação ou utilização, mesmo que **sem** aprovação ou Alvará de Construção, desde que definida por vistoria no local, ou constatado por **meio** fundamentado/comprovado, deverá ser cadastrada constando a identificação da unidade, tipo **de** construção, estrutura e metragem.

**Art. 27.** A cada unidade edificada corresponderá a uma fração ideal do terreno, para fins de cálculo **do** valor venal do imóvel, que corresponde à soma do valor venal da edificação e o valor venal do **terreno** ou fração.

**Art. 28.** A inscrição imobiliária municipal para o imóvel edificado, com mais de uma unidade **cadastrada**, terá a identificação do endereço de localização e número predial para o logradouro **público** no qual fica localizado seu acesso principal.

**Art. 29.** A área construída existente no imóvel constatada através de vistoria, mesmo que maior ou **menor** do que a área construída registrada na matrícula será registrada no cadastro imobiliário para **efeitos** de cálculo dos tributos devidos.

**Parágrafo único.** A inexistência de averbação da área construída na matrícula do imóvel, não **impede** que o município inscreva a construção existente de fato, comprovada através de vistoria em **diligência** do agente fiscal, para fins de tributação.

**Art. 30.** O cancelamento de inscrição imobiliária, solicitado por processo administrativo pela parte **interessada**, deverá ser instruído na forma do art. 31 deste Decreto, com o preenchimento do **requerimento** modelo constante no Anexo II, com a instrução e proposta de decisão fundamentada, **podendo** ser solicitado pelo Departamento de Tributação outros documentos que se fizerem **necessários** após análise documental.

Para o cancelamento da inscrição imobiliária, seja por unificação de lotes ou por inexistência **constatada**, a inscrição imobiliária deverá ser mantida no histórico do cadastro imobiliário com o **registro** de "cancelada" e com a descrição dos motivos e do processo administrativo que motivou o **procedimento**.

O cancelamento da inscrição poderá ser processado mesmo com a existência de dívidas **lançadas** e pendentes de pagamento, neste caso sendo incluso no campo complemento a observação **de** que há lançamentos pendentes, devendo ser encaminhada notificação ao contribuinte e registrada **no** processo.

Quando do cancelamento da edificação, a inscrição passará a constar como característica **territorial** para todos os efeitos, inclusive para a tributação.

O cancelamento da construção, no cadastro imobiliário, não afeta a inscrição imobiliária do **terreno**, permanecendo como lote vazio ou com a unidade edificada remanescente, se houver.

Poderá também ser cancelada a inscrição imobiliária quando da ocorrência de demolição das **edificações**, confirmadas por diligência fiscal no terreno.

### **Seção III**

#### **Do Procedimento para Cadastro e da Alteração da Propriedade e Responsabilidade do Imóvel Junto ao Cadastro Municipal**

**Art. 31.** As inscrições imobiliárias serão cadastradas, atualizadas, alteradas ou corrigidas por **requerimento** firmado pela parte interessada, mediante protocolo de processo administrativo, com **utilização** e preenchimento do requerimento modelo constante no Anexo I deste Decreto, **acompanhado** dos seguintes documentos:

para atualização de proprietário:  
requerimento devidamente preenchido;  
documento de identificação do requerente e seu endereço atual;  
Contrato Social, se o interessado for Pessoa Jurídica;  
Procuração, se representante do interessado;  
certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;  
comprovação da propriedade através da matrícula atualizada, expedida há no máximo 90 **(noventa)** dias.

para inclusão de responsável:  
requerimento devidamente preenchido;  
documentos de identificação do requerente e endereço atual;  
Contrato Social, se o interessado for Pessoa Jurídica;  
Procuração, se representante do interessado;  
certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;  
comprovação da aquisição da propriedade por escritura de compra e venda ou por contrato **de** compra e venda firmado com o proprietário do imóvel, ou por compromisso de compra e venda **com** cláusula de irrevogabilidade, firmado com o proprietário atual, ou por contrato de concessão de **uso** ou por autorização para formalizar escritura, firmada pelo proprietário, a anuência do **proprietário** nas transmissões de direito de compra e venda;  
a matrícula atualizada, onde comprove a propriedade do vendedor, com reconhecimento de **firmas** do vendedor e comprador, exceto para escritura de compra e venda.

para inclusão responsável por adjudicação ou arrematação obtida na via judicial:  
requerimento devidamente preenchido;  
documentos de identificação do requerente e endereço atual;  
Contrato Social, se o interessado for Pessoa Jurídica;  
Procuração, se representante do interessado;  
certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;  
comprovação da aquisição da propriedade por carta de adjudicação, carta de arrematação ou **Auto** de Arrematação expedida pelo Poder Judiciário e matrícula do imóvel.

para atualização por parcelamento em loteamento, subdivisão ou unificação de lotes:  
requerimento devidamente preenchido;  
documentos de identificação do requerente (RG e CPF) e comprovante de endereço atual;  
Contrato Social, se o interessado for Pessoa Jurídica;  
Procuração, se representante do interessado;  
certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;  
matrícula de origem do parcelamento subdivisão ou unificação;  
averbação / matrículas derivadas da origem após o registro;  
planta e memorial descritivo demonstrando a situação anterior e a atual.

para atualização de área construída:  
requerimento devidamente preenchido;  
documentos de identificação do requerente (RG e CPF) e comprovante de endereço atual;  
Contrato Social, se o interessado for Pessoa Jurídica;  
Procuração, se representante do interessado;  
certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;  
provas da área construída correta, mediante apresentação de um ou todos os seguintes **documentos**:  
Alvará de Construção;  
Certificado de Conclusão de Obra e/ou a declaração firmada pelo proprietário, onde afirme **qual** a área atual edificada no local, responsabilizando-se sob as penas da lei pelo teor declarado, que **será** confirmado através de vistoria *in loco*;  
Averbação da área.

para atualização por demolição de área construída:  
requerimento devidamente preenchido;  
documentos de identificação do requerente (RG e CPF) e comprovante de endereço atual;  
Contrato Social se o interessado for Pessoa Jurídica;



Procuração se representante do interessado;  
certidão de demolição;  
certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;  
fotos que demonstrem a situação no local e/ou declaração firmada pelo proprietário onde **afirme** a demolição ocorrida, responsabilizando-se sob as penas da lei pelo teor declarado, que será **confirmado** através de vistoria *in loco*.

**Parágrafo único.** As atualizações, alterações ou correções das inscrições imobiliárias devem ser **requeridas** até o prazo de trinta dias contados dos fatos ou situação, previstas nos incisos I à VI **deste** artigo, que geraram as mudanças.

**Art. 32.** O disposto no inciso II do art. 31 deste Decreto também se aplica quando a inclusão de **responsável** se der pela comprovação de transmissão de direitos reais sobre o imóvel, ainda sem o **devido** registro na matrícula, tais como: de cessão de direitos a aquisição, cessão de direitos **hereditários**, usufruto, escritura de inventário e partilha, e outros atos equivalentes amparados no **direito** civil e devidamente formalizados.

**Art. 33.** Nas solicitações de alteração do proprietário ou responsável será verificada a existência de **dívidas** lançadas no imóvel.

**Art. 34.** A penhora, a hipoteca, a alienação fiduciária, o sequestro, a procuração para representação, o acordo judicial ou extrajudicial, o arresto, o comodato, a locação, o divórcio ou o arrolamento não **serão** objeto de alteração da propriedade ou responsabilidade junto ao Cadastro Imobiliário do Município.

**Art. 35.** Nos imóveis com mais de um proprietário ou responsável ou, ainda, nos imóveis com **compra** e venda de fração ideal, todos são igualmente responsáveis/solidários e respondem pela **totalidade** das dívidas e pagamentos dos tributos do imóvel, de forma que o pagamento de um dos **obrigados** aproveita aos demais e todos respondem pela totalidade da dívida.

**Art. 36.** O nome do contribuinte proprietário ou responsável deve ser sempre cadastrado conforme **consta** no documento de identificação, seja por cédula de identidade, registro no CPF ou CNPJ, sem **abreviaturas** ou complementos, não permitidas quaisquer expressões que visam indicar outro contribuinte ou cônjuge.

**Parágrafo único.** Sempre que existir mais de um proprietário ou responsável para o imóvel, estes **deverão** constar individualmente no cadastro imobiliário na forma do *caput* deste artigo.

**Art. 37.** São considerados dados do contribuinte, pessoa física ou jurídica, todas as informações para **sua** completa identificação, endereço de seu domicílio, residência habitual ou sede empresarial, tendo o contribuinte a obrigação de atualização dos dados cadastrais, por iniciativa própria ou de ofício **pelo** servidor público no momento do conhecimento das novas informações.

Será registrado no cadastro do contribuinte o telefone de contato e o endereço eletrônico, de **forma** a complementar os dados cadastrais.

Os dados do contribuinte constantes do cadastro, tais como: endereço, telefone e endereço **eletrônico** somente poderão ser fornecidos a terceiros por ordem do contribuinte, por pedido **formulado** por autoridade policial ou judicial ou na forma da lei específica.

Fica proibido o fornecimento de informação sobre os dados cadastrais ou de situação **econômica** do contribuinte, via ferramenta eletrônica ou por telefone, para terceiros que não **possuam** autorização expressa do contribuinte, objeto da solicitação e/ou da autoridade **administrativa** responsável pelos dados ou informações solicitadas, observada a Lei de Acesso à Informação e o Código Tributário Nacional.

## **CAPÍTULO VII**

### **DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO**

#### **Seção I**

##### **Do Lançamento do IPTU**

**Art. 38.** O lançamento do IPTU será efetuado em nome do contribuinte que se encontra inscrito no Cadastro Imobiliário do Município, observando o que segue:

considera-se a situação fática do imóvel no dia 1º de janeiro de cada ano para fins de **lançamento** do IPTU;  
para os imóveis edificados no decorrer do exercício, considera-se ocorrido o fato gerador no **primeiro** dia do exercício seguinte à conclusão da obra;  
para os imóveis objetos de Unificação ou Subdivisão, considera-se ocorrido o fato gerador **no** primeiro dia do exercício seguinte ao da respectiva averbação no Registro de Imóveis;  
o IPTU, no caso de imóveis edificados, incidirá sobre aqueles ocupados ou não, **independente** da regularidade da obra.

**Parágrafo único.** Para efeito de tributação, considera-se a obra concluída, quando da expedição do **documento** de conclusão da obra ou da vistoria do agente fiscal constatando a conclusão e o uso.

#### **Seção II**

##### **Do Processo Administrativo de Impugnação do Lançamento**

**Art. 39.** O procedimento para análise dos processos administrativos de impugnação do lançamento **observará** as seguintes etapas:

verificação da qualificação do interessado, sua legitimidade para formalização do **requerimento**, a existência de declaração firmada pelo contribuinte interessado e/ou provas relativas **aos** fatos alegados de forma esclarecedora, para dar suporte à análise e julgamento do direito **pretendido**;  
análise técnica da solicitação formulada, dispositivo legal que ampara o recurso, análise das **provas** apresentadas e do direito do requerente;  
parecer conclusivo contendo análise dos fatos e exposição dos dispositivos legais envolvidos e sugestão para deferimento, deferimento parcial ou indeferimento, bem como as demais **providências** necessárias;  
decisão do Prefeito Municipal, quando for caso, acatando a sugestão do parecer conclusivo, **ou** no caso de divergir do parecer, deve fundamentar a decisão;  
proferida divergente ou, ainda, se for o caso, proceder à diligência necessária para **esclarecimento** do procedimento realizado ou provas não consideradas na análise efetuada ou **decisão** por parecer de comissão constituída para estes fins.

**Art. 40.** A decisão que trata o inciso IV do art. 39 deste Decreto poderá ser delegada a comissão **instituída** para o trabalho de análise dos recursos formulados pelos contribuintes.

**Art. 41.** Para fazer prova da qualificação do interessado, o requerente deverá juntar na inicial, cópias **legíveis** e completas dos documentos descritos a seguir, acrescidos dos demais documentos **necessários** para fazer prova das alegações:

documento oficial de identificação com foto;  
Cadastro de Pessoa Física (CPF);  
certidão de casamento ou declaração de união estável com firma reconhecida, se for o caso;  
se Pessoa Jurídica, cópia do CNPJ e contrato social com a última alteração;  
cópia de comprovante de endereço (conta de luz, água, etc.).  
no caso de Procurador(a): apresentar Procuração autenticada em Cartório, juntamente com cópia dos documentos pessoais do Procurador(a).  
prova de domínio de imóvel, quando no cadastro imobiliário não constar o nome do requerente como proprietário, responsável ou corresponsável.

Considera-se prova de domínio de imóvel a matrícula atualizada; a escritura pública de **compra** e venda; o contrato de compra e venda com firma reconhecida, e nos casos de venda dos **direitos** do primeiro comprador para terceiros, sem registro na matrícula, deve constar a anuência do **proprietário** legal.

Para fazer prova das alegações apresentadas, o requerente deverá apresentar documento, **certidão** de órgão público, declaração firmada, dispositivo legal que ampara seu direito e, se for o **caso**, projeto arquitetônico firmado por profissional habilitado ou outro documento que entender **necessário** ao esclarecimento e prova das alegações apresentadas.

Na ausência de documentos que possibilitem a análise do pleito ou quando da necessidade **de** novos documentos, a Fazenda Municipal poderá solicitar ao requerente para apresentá-lo no **prazo** de trinta dias úteis, sob pena de indeferimento da solicitação ou do arquivamento do processo, **sem** análise do mérito.

Para os processos arquivados sem análise do mérito em razão da inadmissibilidade por falta **de** documentos, provas ou por ilegitimidade da parte, não caberá a suspensão de exigibilidade do **crédito** ou alteração de prazo de vencimento dos tributos envolvidos no pedido formulado, nem a **reconsideração** do mesmo.

**Art. 42.** Quando da solicitação de alteração na condição do terreno ou relativo à edificação, o **contribuinte** deverá apresentar documentos comprobatórios das alegações apresentadas, facultado à **Fazenda Municipal** buscar informações adicionais junto à fiscalização e registros de documentos e **imagens** disponíveis, para determinar de maneira inequívoca o exercício em que ocorreu o evento, **para** proceder à revisão dos lançamentos quando for o caso.

**Parágrafo único.** Na falta da comprovação documental da condição do imóvel dos exercícios **anteriores**, a alteração e a tributação serão processadas somente a partir do exercício seguinte ao da **protocolização** do processo.

**Art. 43.** Quando o sujeito passivo ou o responsável não fornecer os elementos necessários para a **apuração** da base de cálculo do imóvel, impedir que a Fazenda Municipal os obtenha ou as **informações** sejam insuficientes, a base de cálculo será fixada mediante processo regular de **arbitramento**.

**Art. 44.** Nos casos de protocolização de processo de impugnação de forma tempestiva após a **decisão**, será realizada a abertura de prazo para pagamento dos tributos objeto do recurso em razão **da** suspensão ocorrida.

**Art. 45.** Quando da protocolização de processo de impugnação de forma intempestiva, não **produzirá** efeito suspensivo, nem será concedida abertura de prazo.

**Art. 46.** Os processos relativos a recursos, impugnações, protocolizados intempestivamente ou não **instruídos** de forma correta não serão recebidos e serão arquivados sem análise do mérito e, por **consequência**, não produzirá efeito suspensivo tampouco abertura de prazo.

## **Seção II**

### **Da Análise da Impugnação do IPTU**

**Art. 47.** Na análise dos processos relativos à impugnação do IPTU deverão ser observados:

a data da protocolização do pedido, que deverá ser até a data de vencimento da primeira **parcela** do imposto, a fim de determinar a tempestividade prevista na legislação vigente;  
a correta instrução do processo de acordo com o objeto da solicitação, observando-se que:  
as solicitações de revisão por área construída devem conter *croqui*, planta, alvará de **construção**, Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra ou declaração da metragem correta da **edificação**;  
nas solicitações de revisão de área construída o processo será encaminhado para vistoria *in loco*, para levantar e comprovar as informações prestadas pelo requerente, bem como para informar **os** dados da edificação;  
a atualização cadastral será processada com base no boletim de vistoria elaborado pela **fiscalização**.

**Art. 48.** Se os dados cadastrais do imóvel estão corretos, mas o contribuinte não concorda com o **Valor Venal** que lhe é atribuído, pode abrir Processo de Impugnação até o dia do vencimento da **primeira** parcela do IPTU.

Caso o valor venal obtido para um dado imóvel seja superior ao seu valor de mercado, o **contribuinte**, ou seu representante legal, deverá, no prazo constante do *caput*, fazer a impugnação do **valor venal**, por meio de abertura de processo administrativo específico, instruído com os **documentos** requeridos, entre os quais cabe destacar o **laudo de avaliação do imóvel**, feito por **engenheiro**, arquiteto ou empresa especializada.

Deve também o pedido estar acompanhado de dados e evidências que comprovem a **alegação**, como fotografias, anúncios imobiliários, laudos técnicos de acordo com as normas da ABNT e outros, dentro do prazo de impugnação do lançamento do imposto.

Para abertura do Processo Administrativo de Impugnação do valor venal atribuído ao **imóvel** pelo Município, o contribuinte deverá apresentar, além de outros que a Administração **Tributária** entender essenciais:

requerimento devidamente preenchido e assinado, conforme modelo Anexo IV deste Decreto;  
se pessoa física, documento oficial de identificação com foto, o Cadastro de Pessoa Física (CPF) e procuração com firma reconhecida, se for o caso;  
se pessoa jurídica, cópia do contrato social e da última alteração ou ata eleição ou estatuto, cartão CNPJ e documentos pessoais do representante legal ou dirigente, e procuração ou autorização, quando protocolado por terceiros;  
cópia do aviso do lançamento do IPTU, ou informar a indicação fiscal;  
prova de domínio de imóvel, quando no cadastro imobiliário não constar o nome do requerente como proprietário, responsável ou corresponsável;  
laudo de avaliação do imóvel, feito por engenheiro, arquiteto ou empresa especializada;  
demais documentos que comprovem as alegações.

**Art. 49.** As solicitações protocolizadas fora do prazo recursal ou sem a devida instrução serão **indeferidas**, facultado à Fazenda Municipal proceder de ofício as correções ou alterações que tomar **conhecimento**.

**Art. 50.** Quando da revisão do IPTU que resulte em diferença a recolher será lançado apenas o valor **relativo** à diferença apurada, e para os casos que resultar em diferença a restituir, será encaminhado **para** processamento da restituição do valor recolhido a maior, sem qualquer alteração ou recálculo **dos** valores já baixados.

**Art. 51.** Nos processos de solicitação de reconhecimento de decadência ou prescrição caberá ao **setor** tributário prestar as informações sobre o lançamento ou falta deste e sobre os processos que se **encontrem** em sua carga para o setor jurídico do Município.

**Art. 52.** Quando da alteração de proprietário e/ou responsável, cujo lançamento fora realizado para o contribuinte/proprietário/responsável anterior, será formalizado novo lançamento do IPTU e das **Taxas** de Serviços Públicos, por meio de edital e/ou notificação de lançamento.

**Art. 53.** Quando da atualização de proprietário, solicitada pelo contribuinte ou memorando interno, **será** realizada nova constituição de crédito a partir do exercício de aquisição do imóvel pelo novo **proprietário**, observado o prazo decadencial.

**Art. 54.** Os contribuintes beneficiados com as isenções e imunidades previstas no artigo. 296 da Lei **Complementar** nº 3.262, de 2024, deverão protocolar a solicitação de isenção ou imunidade até a **data** de 30 de novembro de cada exercício, para o ano seguinte.

**Art. 55.** São Isentos do pagamento de IPTU:

o imóvel cedido gratuitamente por particular para funcionamento de quaisquer serviços públicos municipais, enquanto ocupadas pelos citados serviços;  
o imóvel que possua valor histórico, artístico e/ou cultural, tombado por ato da autoridade competente, observado o disposto no §1º deste artigo;  
o imóvel que esteja comprovadamente interditado pela Defesa Civil;  
os aposentados, pensionistas ou idosos com idade igual ou superior a sessenta anos, pessoa com deficiência e suas famílias mantenedoras, residentes no Município, desde que sejam proprietários de um único imóvel, utilizado exclusivamente para moradia do seu grupo familiar, e obedeçam aos seguintes requisitos cumulativos:

Para idosos:

Idade igual ou superior a sessenta anos;  
Renda familiar mensal não superior a dois salários mínimos;  
Imóvel único, com área construída até 100 (cem) metros quadrados, sendo que a casa serve exclusivamente para moradia da família;  
Não receber valores a título de alugueres;  
Não possuir e não fazer parte de qualquer sociedade empresarial, inclusive MEI;  
Não possuir cadastro no CADPRO ativo;  
Na propriedade, não poderá haver outros imóveis passíveis de moradia;

Para pensionistas e aposentados:

Renda familiar mensal não superior a dois salários mínimos;  
2. Demonstrativo da Previdência Social do(s) benefício(s) recebido(s);  
3. Não receber valores a título de alugueres;  
4. Imóvel único, com área construída até 100 (cem) metros quadrados sendo que a casa serve exclusivamente para moradia da família;  
5. Não possuir e não fazer parte de qualquer sociedade empresarial, inclusive MEI;  
6. Não possuir cadastro no CADPRO ativo;  
7. Na propriedade, não poderá haver outros imóveis, passíveis de moradia;

e) Pessoa com deficiência:

1. Comprovação de que seja portadora de deficiência, por meio de laudo médico oficial;  
2. Renda familiar mensal não superior a dois salários mínimos;  
3. Imóvel único, com área construída até 100 (cem) metros quadrados sendo que a casa serve exclusivamente para moradia da família;  
4. Não receber valores a título de alugueres;  
5. Não possuir e não fazer parte de qualquer sociedade empresarial, inclusive MEI;  
6. Não possuir cadastro no CADPRO ativo;

d) Família mantenedora de pessoa com deficiência (a que tutela em seu domicílio pessoa com deficiência):

1. Atestado médico da deficiência e a dependência de cuidador em tempo integral;
2. Renda familiar mensal não superior a dois salários mínimos;
3. Imóvel único, com área construída até 100 (cem) metros quadrados, sendo que a casa serve exclusivamente para moradia da família mantenedora;
4. Nenhum membro pode receber valores a título de alugueres;
5. Nenhum membro pode possuir ou fazer parte de qualquer sociedade empresarial, inclusive MEI;
6. Nenhum membro pode possuir cadastro no CADPRO ativo.

§1º A requerimento do contribuinte interessado, o Município poderá conceder isenção, anualmente, mediante comprovação com laudos e/ou atestados médicos particulares ou laudos de perícia médica oficial realizada pelo Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, aos portadores das seguintes doenças consideradas graves: Alienação Mental, Cegueira total, Doença de Paget em estados avançados (Osteíte Deformante), Cardiopatia Grave, Doença de Parkinson, Mal de Alzheimer, Esclerose Múltipla, Espondiloartrose Anquilosante, Fibrose Cística (Mucoviscidose), Hanseníase, Nefropatia Grave, Neoplasia Maligna, Paralisia Irreversível e Incapacitante; que comprove a propriedade de um único imóvel no Município e que o mesmo seja utilizado para residência do grupo familiar.

§2º Para a concessão das isenções previstas neste artigo, compete exclusivamente aos contribuintes, proceder ao cadastro junto ao Departamento de Tributação do Município até a data de 30 de novembro de cada exercício, sob pena de decadência.

§3º A qualquer tempo as isenções previstas neste artigo podem ser canceladas, uma vez verificado não mais existirem os pressupostos que autorizaram a sua concessão.

§4º Ocorrendo o disposto no parágrafo anterior, calcular-se-á proporcionalmente o imposto não abrangido nos períodos pela isenção.

§5º Após o cadastro do contribuinte, previsto no § 1º deste artigo, as Secretarias competentes verificarão a veracidade das informações e emitirão parecer informando se o requerente preenche os requisitos previstos.

§6º As Secretarias competentes poderão solicitar documentação complementar ao requerente para embasar seu parecer sobre o enquadramento do contribuinte nas isenções previstas nesta Lei Complementar.

**Art. 56.** São imunes do pagamento de IPTU:

**I** - os proprietários forem a União, os Estados e suas respectivas autarquias e fundações;

**II** - o proprietário for partido político, inclusive suas fundações; templos de qualquer culto; instituições de educação e assistência social sem fins lucrativos, e entidades sindicais de trabalhadores, desde que utilizados para o atendimento de suas finalidades essenciais ou delas decorrentes.

§1º Os imóveis que sejam objetos de locação para funcionamento de templos de qualquer culto, serão imunes do IPTU enquanto estiverem sendo utilizados para este fim.

§2º A comprovação da locação prevista no parágrafo anterior será realizada mediante a apresentação anual do contrato de locação, até o dia 30 de novembro de cada ano, para a imunidade tributária no exercício seguinte.

§3º Não se aplica o disposto no inciso II deste artigo, relativamente às instituições de educação e de assistência social que:

**I** - distribuírem aos seus sócios, cooperados ou detentores a qualquer título do acervo social, parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, mesmo que na forma de lucro ou participação no seu resultado;

**II** - não mantiverem escrituração regular de suas receitas e despesas em livros revestidos das formalidades capazes de comprovar sua exatidão;

**III** - não aplicarem integralmente as sobras dos seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos objetivos institucionais.

**Art. 57.** Para obter o direito à isenção ou à imunidade o contribuinte deverá apresentar:

requerimento devidamente preenchido e assinado, conforme Anexo V deste Decreto;

se pessoa física (proprietário e cônjuge, se for o caso):

RG - documento oficial de identificação com foto;

Cadastro de Pessoa Física (CPF);

certidão de casamento ou declaração de união estável; se solteiro certidão de nascimento atualizada ou certidão de averbação de divórcio;

certidão de óbito (se viúvo ou viúva);

comprovante de endereço atualizado;

comprovante de renda atualizado do proprietário e cônjuge (se for o caso) – Holerite ou Declaração em cartório da renda mensal auferida;

comprovante de renda dos aposentados e pensionistas – DCB (Demonstrativo de Crédito do Benefício);

contrato ‘Minha Casa Minha Vida’ (se participar do programa), ou outro;

carnê do IPTU;

registro atualizado do imóvel;

prova de domínio de imóvel, quando no cadastro imobiliário não constar o nome do requerente como proprietário, responsável ou corresponsável;

procuração com firma reconhecida se for o caso e

demais documentos que comprovem as alegações.

se Pessoa Jurídica, cópia do contrato social e da última alteração/ata eleição ou estatuto; cartão CNPJ e documentos pessoais do representante legal/dirigente, Procuração ou autorização, quando protocolado por terceiros;  
registro atualizado do imóvel;  
documentos que comprovem a situação de imóvel, como laudos, documentos de desapropriação e outros e demais documentos que comprovem as alegações.

O setor tributário, após o recebimento do protocolo e os documentos, procederá sua análise, tomando as seguintes providências:

caso o requerimento e os documentos tenham sido apresentados, conforme previsto no *caput* deste artigo, o processo será encaminhado ao setor de assistência social, que terá prazo de trinta dias corridos para emitir parecer sobre as condições alegadas pelo contribuinte;  
caso o requerimento e os documentos tenham sido apresentados, conforme previsto no *caput* deste artigo, o processo será analisado pelo Prefeito, que poderá, se assim entender necessário, solicitar parecer do setor jurídico, com prazo de trinta dias corridos para emitir parecer final sobre as condições alegadas pelo contribuinte;  
caso o requerimento e os documentos não tenham sido apresentados conforme previsto no *caput* deste artigo, ou sendo o caso de necessidade de apresentação de documentação complementar, o contribuinte terá o prazo de dez dias úteis, contados do parecer inicial do órgão fazendário, para sanar as irregularidades ou complementar os documentos.  
transcorrido o prazo previsto no inciso anterior sem o contribuinte se manifestar, ou sendo a documentação insuficiente para cumprir os requisitos da lei, o benefício será negado, não cabendo recurso.

## **CAPÍTULO VIII DAS CERTIDÕES**

**Art. 58.** O setor responsável pelo Cadastro Imobiliário, com o deferimento do Chefe do Departamento de Tributação, mediante requerimento firmado pela parte legítima e demonstrado o interesse, expedirá a Certidão de dados cadastrais do imóvel.

O setor responsável pela tributação, mediante requerimento do contribuinte, poderá emitir as seguintes certidões imobiliárias:  
Certidão Negativa de Tributos Imobiliários: certidão da existência de débitos referentes a tributos incidentes sobre imóveis, mediante:

**Requerimento preenchido;**

**Cópia e original de RG;**

**Cópia e original de CPF;**

**Número do cadastro (Matrícula do Imóvel);**

**No caso de Procurador: apresentar Procuração autenticada em Cartório e Cópia do RG e CPF do Procurador.**

Certidão Negativa de Tributos Mobiliários e Imobiliários: Certidão sobre a existência de débitos referentes a tributos incidentes sobre imóveis e atividades mobiliárias, mediante:

**Requerimento preenchido;**

**Cópia e original de RG;**

**Cópia e original de CPF;**

**Número do cadastro (Matrícula do Imóvel);**

**No caso de Procurador: apresentar Procuração autenticada em Cartório e Cópia do RG e CPF do Procurador.**

Certidão Regularidade Fiscal Imobiliária: Informação sobre débitos de tributos incidentes sobre imóveis junto ao IPTU, mediante:

Pessoa física:

**Requerimento preenchido;**

**Cópia e original de RG;**

**Cópia e original de CPF;**

**Carnê de IPTU ou número do cadastro imobiliário;**

Pessoa jurídica:

CNPJ;

Comprovante de endereço;

Carnê de IPTU ou número do cadastro imobiliário;

No caso de Procurador: apresentar Procuração autenticada em Cartório e Cópia do RG e CPF do Procurador.

## **CAPÍTULO IX DA FISCALIZAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DOS CADASTROS**

**Art. 59.** Os cadastros imobiliários poderão ser atualizados através dos seguintes procedimentos:

pelo próprio contribuinte, de forma eletrônica ou de forma presencial;

pelo setor fazendário quando:

a fiscalização apurar que houve alterações no imóvel, e o contribuinte não informou e atualizou os dados cadastrais;

pelo setor tributário quando a base de dados fornecidas por empresas concessionárias de serviço público conveniadas, apresentar divergências, após a vistoria da fiscalização;

pelo recadastramento imobiliário feito pelo Município, podendo ser *in loco* ou por georreferenciamento.

**Art. 60.** O setor tributário, para fiscalização e atualização do Cadastro Imobiliário, deverá utilizar as informações disponíveis no âmbito municipal, sendo os Alvarás e Habite-se concedidos, os ITBIs lançados, projetos de loteamentos e condomínios aprovados, cadastro de pessoas físicas gerido pelas Secretarias de Saúde e Educação, assim como utilizar imagens aéreas para a identificação de áreas irregulares e de imóveis não cadastrados.

**§ 1º** As informações disponíveis no setor de tributação deverão ser conferidas e atualizadas quando ocorrer lançamentos de ITBI, fornecimento de guias para pagamentos de taxas diversas, expedição de Alvarás e Habite-se, aprovação de projetos, entre outros.

**§ 2º** As informações de cadastros geridos pela Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Educação e Secretaria Municipal de Assistência Social, deverão ser remetidos anualmente no mês de outubro para o Setor Tributário.

§ 3º De forma excepcional, o Setor Tributário poderá, mediante solicitação formal, requisitar informações dos setores elencados no § 2º deste artigo, bem como de outras fontes fidedignas para atualizar seus cadastros.

Art. 61. O Setor Tributário oficiará as imobiliárias e os serventuários da Justiça para que enviem, a cada noventa dias, os extratos ou comunicações de atos relativos a imóveis, inclusive escrituras de enfiteuse, anticrese, hipotecas, arrendamentos ou locação, bem como das averbações, inscrições ou transações realizadas no mês anterior.

§ 1º Os cartórios e tabelionatos serão obrigados a exigir, sob pena de responsabilidade, para efeito de lavratura de transferência ou venda de imóvel, além da comprovação de prévia quitação do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos - ITBI, a certidão de aprovação do loteamento, quando couber, e enviar à Fazenda Pública Municipal os dados das operações realizadas com imóveis nos termos deste artigo.

§ 2º O município poderá firmar acordos ou convênios com as imobiliárias, incorporadoras, cartórios e tabelionatos para formalizar e facilitar o envio das informações prevista neste artigo, inclusive por meios eletrônicos.

Art. 62. O endereço de correspondência poderá ser eleito pelo contribuinte ou seu representante legal, munido de procuração específica para este fim, e será considerado domicílio tributário, para efeito de ciência de todos os atos relacionados aos processos e lançamentos de tributos.

Art. 63. As informações para solicitações e os requerimentos podem ser solicitados através de meio físico ou digital e nos prazos previstos na legislação vigente.

Art. 64. As disposições deste Decreto se aplicam aos requerimentos solicitados através de meio físico ou digital e nos prazos previstos na legislação vigente.

Art. 65. Fazem parte deste Decreto:

Rotina de prazos;  
Modelos de requerimentos Anexos de I a VI.

Art. 66. Este Decreto entra em vigor na data de publicação.

Santo Antonio do Sudoeste - PR, 17 de novembro de 2025.

**RICARDO ANTONIO ORTIÑA**  
Prefeito Municipal

ROTINA DE PRAZOS

CADASTRO	PRAZOS	ANEXO	SITUAÇÃO
Inscrição nova	A qualquer tempo		art. 8º
Ocorrências que alterem o cadastro	30 dias		art. 9º
Individualização de cadastros	Apresentado até o vencimento a primeira parcela		art. 20
Pedido de atualização, alteração ou correção	Até 30 dias da ocorrência	Anexo I	art. 31 e art. 32
Pedido de cancelamento de inscrição imobiliária	A qualquer tempo	Anexo II	art. 30
Pedido de revisão do lançamento – impugnação do lançamento	Apresentado até o vencimento a primeira parcela	Anexo III	art. 47
Processo administrativo de Impugnação do lançamento - valor venal atribuído	Apresentado até o vencimento a primeira parcela	Anexo IV	art. 48 e seguintes
Pedido de Isenções e imunidades	até o último dia útil do mês de novembro, para o ano seguinte	Anexo V	art. 54 e seguintes
Requerimento de Certidão	A qualquer tempo	Anexo VI	art. 56 e 57
Atualização de ofício do setor tributário	A qualquer tempo		art. 59, §1º
Atualização de ofício do setor tributário, mediante envio de informações de outros setores.	Até o mês de outubro de cada ano		art. 59, §2º e §3º
Oficiar imobiliárias e os serventuários da Justiça para envio de extratos ou comunicações de atos relativos a imóveis	A cada 90 dias.		art. 60

ANEXO I - DECRETO Nº 4.304/2025

REQUERIMENTO PARA ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Nome/Razão Social:		RG.:	
		Órgão Emissor:	
		Data de Emissão:	
CPF/CNPJ:	Endereço Resid/Comercial:		Nº
Bairro:	CEP.:	Telefone fixo:	
Celular/WhatsApp	End. Eletrônico:	Inscrição imobiliária nº	

Vem REQUERER a atualização cadastral do: (\_\_\_\_) imóvel territorial (\_\_\_\_) imóvel edificado

Pelo seguinte motivo:

- ☐ Alteração de atualização de proprietário (inciso I - art. 31);  
☐ Inclusão de responsável do imóvel (inciso II - art. 31);  
☐ Inclusão responsável por adjudicação ou arrematação obtida na via judicial (inciso III - art. 31);  
☐ Atualização por parcelamento loteamento/subdivisão ou unificação de lotes(inciso IV, art. 31);  
☐ Atualização de área construída (inciso V - art. 31);  
☐ Atualização por demolição de área construída (inciso VI - art. 31):

Descrição/Motivo: \_\_\_\_\_

Para tal, declaro que todas as informações são verdadeiras, responsabilizando-me pelas mesmas, ciente das penalidades previstas na legislação vigente.

Pede deferimento.

Santo Antonio do Sudoeste – PR, .....de ..... de .....

\_\_\_\_\_  
Assinatura Requerente

<input type="checkbox"/> Deferido <input type="checkbox"/> Indeferido	Departamento de Tributação Nome: Cargo: Data:
Motivo e fundamento:	Assinatura

### **DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA:**

#### **Requerente:**

para atualização de proprietário e outras informações:  
requerimento devidamente preenchido;  
documento de identificação do requerente e seu endereço atual;  
Contrato Social se o interessado for Pessoa Jurídica;  
Procuração se representante do interessado;  
Certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;  
comprovação da propriedade através da matrícula atualizada, expedida há no máximo 90 (noventa) dias.

para inclusão de responsável:  
requerimento devidamente preenchido;  
documentos de identificação do requerente e endereço atual;  
Contrato Social se o interessado for Pessoa Jurídica;  
Procuração se representante do interessado;  
Certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;  
comprovação da aquisição da propriedade por escritura de compra e venda ou por contrato de compra e venda firmado com o proprietário do imóvel ou por compromisso de compra e venda com cláusula de irrevogabilidade, firmado com o proprietário atual, ou por contrato de concessão de uso ou por autorização para formalizar escritura, firmada pelo proprietário, a anuência do proprietário nas transmissões de direito de compra e venda;  
a matrícula atualizada, onde comprove a propriedade do vendedor, com reconhecimento de firmas do vendedor e comprador, exceto para escritura de compra e venda.

para inclusão responsável por adjudicação ou arrematação obtida na via judicial:  
requerimento devidamente preenchido;  
documentos de identificação do requerente e endereço atual;  
Contrato Social se o interessado for Pessoa Jurídica;  
Procuração se representante do interessado;  
Certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;  
comprovação da aquisição da propriedade por carta de adjudicação, carta de arrematação ou Auto de Arrematação expedida pelo Poder Judiciário e matrícula do imóvel.

para atualização por parcelamento em loteamento, subdivisão ou unificação de lotes:  
requerimento devidamente preenchido;  
documentos de identificação do requerente (RG e CPF) e comprovante de endereço atual;  
Contrato Social se o interessado for Pessoa Jurídica;  
Procuração se representante do interessado;  
Certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;  
matrícula origem do parcelamento subdivisão ou unificação;  
averbação / matrículas derivadas da origem após o registro;  
planta e memorial descritivo demonstrando a situação anterior e a atual.

para atualização de área construída:  
requerimento devidamente preenchido;  
documentos de identificação do requerente(RG e CPF) e comprovante de endereço atual;  
Contrato Social se o interessado for Pessoa Jurídica;  
Procuração se representante do interessado;  
Certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;  
provas da área construída correta, mediante apresentação de um ou todos os seguintes documentos:  
Alvará de Construção;  
Certificado de Conclusão de Obra e/ou a declaração firmada pelo proprietário, onde afirme qual a área atual edificada no local, responsabilizando-se sob as penas da lei pelo teor declarado, que será confirmado através de vistoria in loco;

Averbação da área.

para atualização por demolição de área construída:  
requerimento devidamente preenchido;  
documentos de identificação do requerente (RG e CPF) e comprovante de endereço atual;  
Contrato Social se o interessado for Pessoa Jurídica;  
Procuração se representante do interessado;  
Certidão de Demolição;  
Certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos;  
Fotos que demonstrem a situação no local e/ou declaração firmada pelo proprietário onde afirme a demolição ocorrida, responsabilizando-se sob as penas da lei pelo teor declarado, que será confirmado através de vistoria *in loco*.

ANEXO II - DECRETO Nº 4.304/2025  
REQUERIMENTO PARA CANCELAMENTO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Nome/Razão Social:		RG:
		Órgão Emissor:
		Data de Emissão:
CPF/CNPJ:	Endereço Resid./Comercial:	Nº
Bairro:	CEP:	Telefone fixo:
Celular/WhatsApp	End. Eletrônico:	Inscrição imobiliária nº

Vem à presença de Vossa Senhoria, REQUERER o Cancelamento da inscrição imobiliária, nos termos do art. 30 do Decreto 4.304/2025.  
Descrição/Motivo: \_\_\_\_\_  
Para tal, declaro que todas as informações são verdadeiras, responsabilizando-me pelas mesmas, ciente das penalidades previstas na legislação vigente.  
Pede deferimento.  
Santo Antonio do Sudoeste - PR, .... de ..... de .....

Assinatura Requerente

( <input type="checkbox"/> ) Deferido ( <input type="checkbox"/> ) Indeferido	Departamento de Tributação
Motivo e fundamento:	Nome:
	Cargo:
	Data:
	Assinatura

DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA:

1. Requerente:  
Cópia de documento pessoais do Requerente (RG/CPF/CNH).  
Se Pessoa Jurídica, cópia do CNPJ e contrato social com a última alteração;  
Cópia de comprovante de endereço (conta de luz, água, etc.).  
No caso de Procurador(a): apresentar Procuração autenticada em Cartório, juntamente com cópia dos documentos pessoais do Procurador (a).
2. Imóvel:  
Matrícula ou transcrição ou do contrato de compra e venda do(s) imóvel(is), atualizados.  
Declaração de numeração predial (com logradouro e nº) de todas as unidades envolvidas.  
Cópia da Planta de Subdivisão/Unificação (se for o caso)  
Se edificado: CVCO/Alvará e/ou croqui com o posicionamento e medidas (m²) da(s) edificação(ões).  
*Croqui* (mapa) de localização da área quando o cancelamento requerido for em virtude de divergência na localização do imóvel, se for o caso.  
Certidão negativa de débitos no Município dos imóveis envolvidos.  
Cópia de documentos que julgar pertinentes e necessários para a solicitação.

ANEXO III - DECRETO Nº 4.304/2025  
REQUERIMENTO DE REVISÃO DO LANÇAMENTO – IPTU

Nome/Razão Social:		RG:
		Órgão Emissor:
		Data de Emissão:
CPF/CNPJ:	Endereço Resid./Comercial:	Nº
Bairro:	CEP:	Telefone fixo:
Celular/WhatsApp	End. Eletrônico:	Inscrição imobiliária nº



O contribuinte abaixo assinado vem à presença de Vossa Excelência REQUERER revisão de lançamento (IPTU) relativo ao (s) imóvel (eis) informado (s), conforme art. 47 do Decreto nº 4.304/2025, pelos fundamentos a seguir expostos:

( ) quanto a metragem do terreno ou edificação;

( ) quanto ao tipo construtivo;

( ) situação da obra (em construção, paralisada outras);

( ) dados do boletim – BCI;

( ) outros.

Fundamento (s): \_\_\_\_\_

Santo Antonio do Sudoeste - PR, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Estando ciente dos termos, subscrevo-me.

Assinatura do Requerente (por extenso)

( ) Deferido ( ) Indeferido	Departamento de Tributação
Motivo e fundamento:	Nome:
	Cargo:
	Data:

DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA:

Requerimento Específico (Revisão de Lançamento de IPTU/ITU) com justificativa do pedido;

Documento comprovando a propriedade ou posse do imóvel;

Documentos pessoais do requerente (RG e CPF);

Comprovante de endereço atual (conta de luz, água ou telefone);

Se pessoa jurídica: contrato social e alterações, Estatuto e Ata de Constituição registrada no órgão competente, CNPJ e documentos pessoais do representante legal;

Se procurador: instrumento público ou particular (com firma reconhecida) com poderes expressos e específicos e os documentos pessoais do procurador;

Cópia do aviso do lançamento do IPTU ou informar a indicação fiscal;

Prova de domínio de imóvel, quando no cadastro imobiliário não constar o nome do requerente como proprietário, responsável ou corresponsável.

as solicitações de revisão por área construída devem conter croqui, planta, alvará de construção, Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra ou declaração da metragem correta da edificação;

Documentos, fotos, relatório e outros para confirmar as alegações;

ANEXO IV - DECRETO Nº 4.304/2025

REQUERIMENTO PARA IMPUGNAÇÃO DO VALOR VENAL

Nome/Razão Social:		RG:
		Órgão Emissor:
		Data de Emissão:
CPF/CNPJ:	Endereço Resid/Comercial:	Nº
Bairro:	CEP:	Telefone fixo:
Celular/WhatsApp	End. Eletrônico:	Inscrição imobiliária nº

Vem à presença de Vossa Senhoria, REQUERER o que se segue:

( ) Abertura do Processo Administrativo de Impugnação do Valor Venal atribuído ao imóvel, com fundamento no art. 48 e seguintes deste Decreto;

( ) Outros \_\_\_\_\_.

Descrição/Motivo: \_\_\_\_\_

Para tal, declaro que todas as informações são verdadeiras, responsabilizando-me pelas mesmas, ciente das penalidades previstas na legislação vigente.

Pede deferimento.

Santo Antonio do Sudoeste - PR, .... de ..... de .....

Assinatura Requerente

( ) Deferido ( ) Indeferido	Departamento de Tributação
Motivo e fundamento:	Nome:
	Cargo:
	Data:

DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA:

Requerente:

Requerimento devidamente preenchido e assinado.

Se pessoa física, cópia de documento pessoais do Requerente (RG/CPF/CNH).

Se pessoa jurídica, cópia do contrato social e da última alteração/ata da eleição ou estatuto; cartão CNPJ e documentos pessoais do representante legal/dirigente, procuração ou autorização quando protocolado por terceiros.

Cópia do aviso do lançamento do IPTU ou informar a indicação fiscal;

Prova de domínio de imóvel, quando no cadastro imobiliário não constar o nome do requerente como proprietário, responsável ou corresponsável.  
Laudo de avaliação do imóvel feito por engenheiro, arquiteto ou empresa especializada.  
Se procurador: instrumento público ou particular (com firma reconhecida) com poderes expressos e específicos e os documentos pessoais do procurador;  
Evidências que comprovem a alegação, como fotografias, anúncios imobiliários, laudos técnicos de acordo com as normas da ABNT outros para confirmar as alegações;

## ANEXO V - DECRETO Nº 4.304/2025

### REQUERIMENTO PARA ISENÇÃO/IMUNIDADE DO PAGAMENTO DO IPTU

Nome/Razão Social:		RG.:	
		Órgão Emissor:	
		Data de Emissão:	
CPF/CNPJ:	Endereço Resid/Comercial:	Nº	
Bairro:	CEP.:	Telefone fixo:	
Celular/WhatsApp	End. Eletrônico:	Inscrição imobiliária nº	

Vem à presença de Vossa Senhoria, REQUERER as isenções ou imunidades previstas nos arts 296 e 298, Lei Complementar nº 3.262 de 14 de novembro de e seguintes deste Decreto.

#### Isenção:

(.....) I - o imóvel cedido gratuitamente por particular para funcionamento de quaisquer serviços públicos municipais, enquanto ocupadas pelos citados serviços;  
(.....) II - o imóvel que possua valor histórico, artístico e/ou cultural, tombado por ato da autoridade competente, observado o disposto no §1º deste artigo;  
(.....) III - o imóvel que esteja comprovadamente interditado pela Defesa Civil;  
(.....) IV - Os aposentados, pensionistas ou idosos com idade igual ou superior a sessenta anos, pessoa com deficiência e suas famílias mantenedoras, residentes no Município, desde que sejam proprietários de um único imóvel, utilizado exclusivamente para moradia do seu grupo familiar, e obedeçam aos requisitos cumulativos

#### Imunidades:

(.....) os proprietários forem a União, os Estados e suas respectivas autarquias e fundações;  
(.....) o proprietário for partido político, inclusive suas fundações;  
(.....) templos de qualquer culto;  
(.....) instituições de educação e assistência social sem fins lucrativos, e entidades sindicais de trabalhadores, desde que utilizados para o atendimento de suas finalidades essenciais ou delas decorrentes

Para tal, declaro que todas as informações são verdadeiras, responsabilizando-me pelas mesmas, ciente das penalidades previstas na legislação vigente.

Pede deferimento.

Santo Antonio do Sudoeste - PR, ..... de ..... de .....

Assinatura Requerente

#### DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA:

Para obter o direito à isenção ou à imunidade o contribuinte deverá apresentar:

requerimentodevidamente preenchido e assinado, Anexo VI;

se pessoa física (proprietário e cônjuge, se for o caso):

RG - documento oficial de identificação com foto;

Cadastro de Pessoa Física (CPF);

Certidão de casamento ou declaração de união estável; se solteiro certidão de nascimento atualizada ou certidão de averbação de divórcio;

Certidão de óbito (se viúvo ou viúva);

Comprovante de endereço atualizado;

Comprovante de renda atualizado do proprietário e cônjuge (se for o caso) – Holerite ou Declaração em cartório da renda mensal auferida;

Comprovante de renda dos aposentados e pensionistas – DCB (Demonstrativo de Crédito do Benefício);

Contrato Minha Casa Minha Vida (se participar do programa), ou outro;

Carnê do IPTU;

registro atualizado do imóvel ou prova de domínio de imóvel, quando no cadastro imobiliário não constar o nome do requerente como proprietário, responsável ou corresponsável; procuração com firma reconhecida se for o caso;

atestados médico, no caso das doenças alcançadas pela isenção;

Contrato de cedência do imóvel, comprovação de imóvel com valor histórico e/ou cultura, declaração da defesa civil, comprovação de execução de obras viárias e outros.

demaís documentos que comprovem as alegações, conforme enquadramento.

se Pessoa Jurídica, cópia do contrato social e da última alteração/ata eleição ou estatuto; cartão CNPJ e documentos pessoais do representante legal/dirigente Procuração ou autorização, quando protocolado por terceiros;  
registro atualizado do imóvel;  
documentos que comprovem a situação de imóvel, como laudos, documentos de desapropriação e outros e  
demais documentos que comprovem as alegações.

**ANEXO VI - DECRETO Nº 4.304/2025**  
**REQUERIMENTO PARA CERTIDÃO NEGATIVA MOBILIÁRIA E IMOBILIÁRIA**

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Nome/Razão Social:		RG:	
		Órgão Emissor:	
		Data de Emissão:	
CPF/CNPJ:	Endereço Resid/Comercial:		Nº
Bairro:	CEP:	Telefone fixo:	
Celular/WhatsApp	End. Eletrônico:	Inscrição imobiliária nº	

Vem à presença de Vossa Senhoria, REQUERER o que se segue:

- ( ) Certidão Negativa de Tributos Imobiliários
- ( ) Certidão Negativa de Tributos Mobiliários e Imobiliários
- ( ) Certidão Regularidade Fiscal Imobiliária

Para tal, declaro que todas as informações são verdadeiras, responsabilizando-me pelas mesmas, ciente das penalidades previstas na legislação vigente.  
Pede deferimento.

Santo Antonio do Sudoeste - PR, .... de ..... de .....

**Assinatura Requerente**

(____) Deferido (____) Indeferido	Departamento de Tributação
Motivo e fundamento:	Nome:
	Cargo:
	Data:

**DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA:**

Requerente:  
Requerimento preenchido;  
Cópia e original de RG;  
Cópia e original de CPF;  
Número do cadastro (Matrícula do Imóvel);  
No caso de Procurador:apresentarProcuração autenticada em Cartório e Cópia do RG e CPF do Procurador.  
**Carnê de IPTU ou número do cadastro imobiliário;**  
Se pessoa jurídica CNPJ, contrato social e a última alteração e comprovante de endereço.

**Publicado por:**  
Ana Maria Bandeira  
**Código Identificador:**17598A48

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 19/11/2025. Edição 3410  
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:  
<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>