



Ato 01 /2015 - Outros Atos Data 11/12/2015 Ano 2015
 Fonte DOPA 17/12/2015

Secretaria Municipal da Fazenda

INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF-PGM 01/2015

Institui as regras procedimentais relativas ao processo de averbação do Cadastro Imobiliário da SMF, através do Manual de Averbação, e revoga a Instrução Normativa Conjunta SMF-PGM nº 01/2004.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA E A PROCURADORA-GERAL DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE, no âmbito de suas atribuições legais,

DETERMINAM as seguintes diretrizes, como orientação jurídico-administrativa uniforme a ser observada pela Administração Pública Municipal de Porto Alegre:

Art. 1º Fica estabelecido que o processo de averbação dos contribuintes no Cadastro Imobiliário da Fazenda Municipal, com o intuito de identificação do sujeito passivo do Imposto Predial e Territorial Urbano e da Taxa de Coleta de Lixo, deve seguir as normas constantes do Manual de Averbação anexo desta Instrução.

Art. 2º Os documentos arrolados no Manual, sempre que tramitarem na Secretaria da Fazenda ou na Procuradoria do Município, em processos administrativos ou avulsos, deverão ser encaminhados à área competente para que proceda à respectiva averbação no Cadastro Imobiliário, se ainda não realizado.

Parágrafo único. Esse procedimento, via de regra, deve ser adotado ao final da tramitação do respectivo processo administrativo na Secretaria da Fazenda ou na Procuradoria do Município, antes que o mesmo siga para outras áreas.

Art. 3º Os casos omissos ou alterações que se fizerem necessárias no Manual de Averbação serão procedidas de comum acordo entre a Secretaria da Fazenda e a Procuradoria-Geral do Município, com a devida divulgação.

Art. 4º Fica revogada a Instrução Normativa Conjunta SMF-PGM nº 01, de 07 de junho de 2004.

Art. 5º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Porto Alegre, 11 de dezembro de 2015.

JORGE LUÍS TONETTO, Secretário Municipal da Fazenda.
CRISTIANE DA COSTA NERY, Procuradora-Geral do Município.

MANUAL DE AVERBAÇÃO: REGRAS PROCEDIMENTAIS RELATIVAS AO PROCESSO DE AVERBAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO DA SMF

1. CONCEITOS BÁSICOS DE EXPRESSÕES JURÍDICAS MAIS COMUNS

1.1. Propriedade

Designa a própria coisa (bem móvel ou imóvel) ou o direito exclusivo de alguém em usar, gozar e dispor dela e o direito de reavê-la (direito real pleno ou por excelência). O proprietário está no plano do direito real (afeta a coisa com exclusividade, pois confere domínio).

1.2. Posse

Estado fático de sujeição da coisa à vontade, à disposição (física ou jurídica) de alguém. O possuidor está no plano do direito pessoal (afeta a pessoa).

1.3. Direito real

É relativo à propriedade. Investe o titular do direito de propriedade na posse, uso e gozo da coisa, submetendo-a ao seu domínio.

1.4. Direito pessoal

Opõe-se a direito real. É relativo à pessoa e não à coisa, embora possa desta decorrer. Deve ser exercido pelo próprio titular. Diz respeito aos estados de capacidade, de família e político. Os mais conhecidos são os direitos obrigacionais, de créditos e personalíssimos.

1.5. Usufruto.

É uma espécie de direito real. No usufruto há coexistência de dois titulares de direitos sobre a coisa: o nu-proprietário e o usufrutuário. O primeiro é o proprietário, o senhor da coisa, de quem destacado os direitos de uso e gozo; o segundo é o beneficiário da transferência temporária dos direitos de uso e gozo da coisa, não podendo aliená-la ou dar-lhe destinação que modifique sua substância.

1.6. Espólio.

Conjunto de bens deixados pelo falecido (de cujus), que constitui a herança.

1.7. Sucessão.

É substituição. No direito tributário, designa o ente que vai ocupar o lugar e/ou a posição da pessoa falecida.

1.8. Mortis causa

Por causa da morte. Significa a transmissão de direitos decorrente da morte de alguém.

1.9. Inter vivos

Entre vivos. Significa o contrato ou a transmissão por pessoas vivas.

1.10. Falência

É a bancarrota de uma pessoa jurídica e por isso também é chamada de "quebra". Processualmente é execução (cobrança) coletiva de dívidas. Com a sentença que a decreta é instalado o concurso de credores para satisfação dos débitos. O acervo de bens da empresa falida é denominado de "massa falida", num conceito estrito deste termo.

2. IDENTIFICAÇÃO DA PESSOA**2.1. Dúvidas sobre a identificação ou o enquadramento do sujeito passivo**

Em determinados casos, como aqueles em que seja possível mais de um modo de averbação, ou aqueles cuja situação jurídico-legal não se amoldar ao suporte fático das hipóteses tratadas por este regulamento, as averbações devem ser efetuadas de acordo com a orientação da PGM, que deverá fazer referência expressa a este comando.

3. IDENTIFICAÇÃO DO TIPO DE CONTRIBUINTE

O tipo de contribuinte identifica a relação dele com o imóvel/inscrição no cadastro imobiliário. A identificação deve ser feita da seguinte forma:

3.1. Proprietário – Tipo “P”**3.1.1. Quando os documentos estiverem registrados**

Deve ser atribuído o tipo “P” às pessoas físicas e jurídicas que constarem como adquirentes na matrícula do Registro de Imóveis.

Os seguintes documentos são utilizados com maior frequência para o registro da transmissão da propriedade na matrícula do Registro de Imóveis:

- escritura pública de compra e venda;
- escritura pública de doação;
- escritura pública de permuta;
- escritura pública de inventário e adjudicação;
- escritura pública de inventário e partilha;
- formal de partilha;
- contrato de compra e venda com agente financeiro.
- escritura pública de venda do imóvel em leilão extrajudicial decorrente do inadimplemento do contrato de alienação fiduciária.

3.1.1.1. Fundo de Investimento Imobiliário

Deve ser atribuído à administradora do fundo de investimento imobiliário, e não ao próprio fundo de investimento.

3.1.1.2. **Exceções ao 3.1.1.:** documento registrado não classificado como Tipo “P”, devendo ser atribuído o Tipo próprio.

- a) transmissão da nua propriedade (usufruto) – Tipos “N” e “U”;
- b) contrato de enfiteuse – Tipo “E”;
- c) aquisição do direito de superfície – Tipo “S”.

3.1.2. Quando os documentos não estiverem registrados

Deve ser atribuído o tipo “P” às pessoas físicas e jurídicas, mesmo quando não haja documento registrado, nos seguintes casos:

3.1.2.1. Usucapião

Ao usucapiente, quando houver sentença definitiva (transitada em julgado) de usucapião e/ou certidão judicial em que for discriminado o respectivo processo, o imóvel, o usucapiente e o trânsito em julgado. Será, então, excluído o proprietário registrado na matrícula.

3.1.2.2. Desapropriação

Ao ente público, quando houver sentença de desapropriação transitada em julgado. Será, então, excluído o proprietário registrado na matrícula.

3.1.2.3. DOIM

Ao adquirente constante da DOIM originada do Registro de Imóveis.

3.1.2.4. DOI

Ao adquirente constante da DOI-RF originada do Registro de Imóveis.

3.2. Nu-Proprietário – Tipo “N”

Deve ser atribuído para todos que assim estiverem identificados na matrícula do imóvel. Sempre que tiver um contribuinte do tipo “N” deve ter, pelo menos, um do tipo “U” e, excepcionalmente, do tipo “P”.

3.3. Usufrutuário – Tipo “U”

Deve ser atribuído para todos que assim estiverem identificados na matrícula do imóvel. No entanto, quando o usufrutuário também for proprietário de parte do imóvel, em vez de “U” o tipo será “P”.

3.4. Enfiteuta – Tipo “E”

Deve ser atribuído ao titular do domínio útil de imóvel oriundo de um contrato de enfiteuse (também denominado aforamento ou emprazamento). Para estes casos não se cadastra o órgão público que emitiu o contrato.

- 3.4.1. No contrato de enfiteuse, ao enfiteuta ou foreiro é conferida a posse, o uso e gozo de imóvel alheio, alienável, o qual se obriga a pagar ao titular do domínio da coisa (senhorio direto) uma pensão anual invariável (foro).
- 3.4.2. O contrato de enfiteuse se difere do arrendamento por ser perpétuo e porque os bens são transmitidos por herança, quando da morte do enfiteuta, caso este tenha herdeiros.
- 3.4.3. O art. 2.038 do atual Código Civil (Lei nº 10.406/02) veda a instituição de enfiteuse ou subenfiteuse e estabelece que as existentes são, até sua extinção, regidas pelo código revogado.

3.5. Superficiário – Tipo “S”

Deve ser atribuído ao superficiário de imóvel oriundo de um contrato de superfície, mantendo-se o proprietário concedente na hierarquia 2.

3.6. Possuidor – Tipo “O”

Neste caso, devem ser mantidos os demais Tipos de contribuinte (“P”, “N”, “U”, “E” ou “S”) que estiverem registrados na matrícula.

3.6.1. Regra Geral

Deve ser atribuído o tipo “O” às pessoas físicas e jurídicas quando forem utilizados quaisquer documentos de transmissão da posse ou propriedade que não estiverem registrados na matrícula, com exceção das situações previstas no item 3.1.2 acima (documento não registrado na matrícula, mas adquirente Tipo “P”) e nos itens 3.6.2, 3.6.3 e 3.6.4 abaixo (documento que pode estar registrado na matrícula, mas adquirente Tipo “O”).

3.6.2. Contratos de Promessa ou Compromisso de Compra e Venda e Contratos de Cessão de Direitos

Deve ser atribuído aos adquirentes nos contratos de promessa ou compromisso de compra e venda, com ou sem quitação, registrados na matrícula ou não. E aos cessionários nos contratos

de cessão de direitos de aquisição, registrados na matrícula ou não.

3.6.3. Usuário ou Concessionário

Deve ser atribuído ao usuário ou concessionário, nos contratos de concessão de direito de uso de imóvel, ou direito real de uso do imóvel, em que haja opção de compra do imóvel ao final do contrato.

3.6.4. Arrendatário - PAR

Deve ser atribuído ao arrendatário do Programa de Arrendamento Residencial - PAR com opção de compra do imóvel.

3.6.5. Usucapiente

Deve ser atribuído ao usucapiente quando não houver sentença definitiva (transitada em julgado). Na ausência de comprovação da tramitação do processo, será registrado mediante declaração de posse.

3.6.6. Ente Público

Deve ser atribuído ao ente público que for imitado, ainda que de forma provisória, na posse de imóvel em processo de desapropriação.

3.6.7. Declarações

Deve ser atribuído ao adquirente que constar nas seguintes Declarações:

- Declaração de Operações Imobiliárias do Município - DOIM originada de Tabelionato;
- Declaração sobre Operações Imobiliárias da Receita Federal - DOI-RF originada de Tabelionato;
- Declaração de Posse conforme Instrução Normativa conjunta SMF/PGM nº 01/2003.

3.7. Observações Gerais sobre o Tipo de Contribuinte

3.7.1. Cônjuge

Aos cônjuges se atribui sempre o mesmo tipo ("P", ou "O", ou "N", ou "U", ou "E", ou "S"), desde que o nome dela ou dele conste no documento de propriedade, ou que por outro documento válido se comprove o vínculo com a propriedade ou a posse do imóvel objeto da averbação. Entretanto, o cônjuge não será contribuinte quando no documento constar o regime de separação total de bens ou a cláusula de incomunicabilidade ou se o imóvel tiver sido adquirido pelo cônjuge por herança/ doação e o regime de comunhão de bens for: separação total, comunhão parcial ou se o bem estiver gravado com cláusula de incomunicabilidade (no caso da comunhão total).

3.7.2. Proprietário não contribuinte

A opção "Proprietário não contribuinte" deve ser usada para identificar imóveis com a propriedade em nome do Município de Porto Alegre ou de qualquer de suas autarquias que já foram transacionados para particulares identificados no cadastro imobiliário na condição de possuidor tipo "O".

Este atributo também poderá ser usado para imóveis do Estado ou da União Federal em situação análoga.

Neste caso, o ente público deverá ser excluído da relação de contribuintes, devendo ser cadastrado no campo apropriado.

4. DEFINIÇÃO DO NÍVEL HIERÁRQUICO DO CONTRIBUINTE

Este atributo serve para distinguir os contribuintes principais dos demais.

4.1. Contribuinte de Hierarquia Nível "1"

Este código identifica o contribuinte principal. Entende-se como principal o titular da propriedade plena, o possuidor a qualquer título, o titular de usufruto ou, ainda, quem se identificou (ou foi identificado), em função do vínculo que provou ter com o imóvel. O contribuinte de nível "1" deve constar em todos os relatórios e para ele serão enviadas todas as correspondências, em primeiro plano.

Observação: Quando existirem vários proprietários ou vários possuidores e não for possível identificar quem está na posse ou quem é o responsável principal, deve ser identificado como hierarquia nível "1" o que tiver adquirido a maior fração, ou o nome que constar em primeiro lugar no documento, quando todas as frações forem iguais.

4.2. Contribuinte de Hierarquia Nível "2"

Este código é geralmente atribuído ao 1º contribuinte do tipo "P" ou "N" quando existe(m) um ou mais possuidor(es), ou ao 2º proprietário (geralmente ao cônjuge) quando não há possuidor. O nome deste contribuinte representa o vínculo do lançamento com o titular do direito real, nos casos em que existe outro possuidor. É importante manter esse vínculo, pois o proprietário é o único que

poderá assinar a penhora do imóvel, se for o caso, em garantia de pagamento da dívida de IPTU/TCL executada.

4.3. Contribuinte de Hierarquia Nível “3”

Este código é atribuído a todos os demais contribuintes, proprietários ou possuidores, que não estejam classificados como nível “1” ou “2”.

5. REGRAS GERAIS DO PROCESSO DE AVERBAÇÃO

5.1. Não são contribuintes

O inventariante, o síndico da massa falida, o administrador da recuperação judicial, o locatário, o comodatário e o habitador (direito real de habitação) não são contribuintes.

