

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 01/2026, DE 18 DE FEVEREIRO DE 2026.

Dispõe sobre a alteração de titularidade nos cadastros de IPTU, de forma automática, por meio de integração entre os sistemas informatizados do ITIVBI on-line e sistema de administração de receita.

O SECRETÁRIO DE MUNICÍPIO DE FAZENDA, no uso de suas atribuições legais, particularmente as que lhe conferem o disposto nos artigos 33 e 34 da Lei Municipal nº 6972, de 19 de dezembro de 2024, e,

Considerando a importância da atualização das informações cadastrais dos imóveis registrados no cadastro imobiliário do Município no sistema de administração de receitas – Sistema AR, para a correta identificação do seu proprietário, titular ou possuidor.

Considerando que, mesmo que com a previsão constante no art. 13 da LCM 002/2001 – Código Tributário Municipal, uma quantidade considerável de contribuintes não informa a venda ou a compra do imóvel e a respectiva alteração da titularidade, ocasionando identificação incorreta do titular.

Considerando que o convênio firmado entre o Município e o Operador Nacional de Registros – ONR disponibiliza as informações referentes aos registros de imóveis, contudo a transferência dos dados para o sistema de cadastro administração de receitas (cadastro imobiliário) demanda inserção manual das informações, necessitando de mão de obra para realização desse serviço.

Considerando o grande número de atualizações de titularidades realizadas na Coordenadoria Setorial de Atendimento de Tributos Imobiliários, oriundas do convênio com o ONR, ou solicitadas através do site, do e-mail ou no atendimento presencial.

Considerando a existência e disponibilidade de ferramenta parametrizável de integração entre os sistemas informatizados do ITIVBI On-line e o Sistema AR, no qual consta o cadastro imobiliário, para atualização da titularidade do cadastro do IPTU através das informações prestadas nas Guias de ITIVBI, a qual é utilizada por diversos municípios, e apresenta resultados positivos.

Considerando que a alteração automática objetiva melhorar a qualidade do cadastro imobiliário, reduzindo a defasagem entre a realidade fática e o registro fiscal; fortalecer a receita municipal, oportunizando direcionar os lançamentos e cobranças ao adquirente efetivo; e reduzir o risco de cobranças indevidas aos antigos proprietários, evitando demandas judiciais e indenizações.

Considerando que a referida troca de titularidade no cadastro do IPTU somente ocorrerá após o processamento de pagamento da Guia de ITIVBI no Sistema AR.

Considerando a manifestação favorável da Procuradoria Geral do Município, de acordo com o Parecer 215/PGM/2025, em resposta ao Memorando nº 1174/2025, da Superintendência de Receitas - Demanda 332400, no qual foram examinadas a viabilidade jurídica e a conveniência administrativa.

Considerando a competência da Administração Pública Municipal disciplinar sobre a emissão de atos administrativos no sentido de regulamentar seus procedimentos e em consonância com os princípios da eficiência e da economicidade.

RESOLVE:

Art. 1º. A troca de titularidade do cadastro imobiliário – IPTU será realizada de forma automática, de acordo com informações prestadas nas Guias de ITIVBI, mediante integração entre os sistemas informatizados de ITIVBI On-line e administração de receita, nas operações em que ocorra a transmissão integral do imóvel.

§1º Será considerado como proprietário titular do cadastro no sistema de administração de receita aquele que estiver identificado no sistema de ITIVBI On-line como adquirente principal.

§2º Os demais adquirentes identificados no sistema de ITIVBI serão inseridos na relação de coproprietários, identificando o nome, o CPF e o percentual de propriedade.

§3º Os casos não enquadrados no caput dependerão de análise individualizada nos termos do art. 13 da LCM 02/2001.

Art. 2º. A alteração cadastral ocorrerá concomitantemente ao processamento, no sistema de administração de receita, do arquivo de retorno do pagamento da Guia de ITIVBI realizado nos estabelecimentos bancários credenciados.

Parágrafo Único – No momento da troca de titularidade, a rotina incluirá, na aba do histórico do cadastro imobiliário a ocorrência da alteração, identificando que a transmissão foi efetivada via rotina de integração de sistemas, registrando a data e o número da guia de ITIVBI correspondente.

Art. 3º. Na guia de pagamento do ITIVBI, constará informação de que, no momento do processamento do pagamento, ocorrerá a troca automática da titularidade do IPTU, de acordo com o art. 1º desta Instrução Normativa.

§1º Na guia de pagamento do ITIVBI constará a orientação quanto aos canais disponíveis para contestação ou pedido de revisão das alterações.

§2º A revisão da alteração poderá ser solicitada no site da prefeitura utilizando o processo de “troca de titularidade”.

Art. 4º. A Coordenadoria Setorial de Atendimento de Tributos Imobiliários realizará, periodicamente e por amostragem, conferência entre os sistemas, a fim de assegurar a exatidão dos dados cadastrais alterados via rotina de integração dos sistemas informatizados.

Art. 5º. A retificação ou reversão da alteração cadastral será realizada nos casos em que a efetivação do negócio jurídico não se concretizar, for desfeito ou tornar-se inválido, podendo ser processada:

I) Por solicitação do contribuinte (adquirente ou transmitente), mediante apresentação de documentação comprobatória (certidões do Registro de Imóveis, distrato, decisões judiciais, termos de rescisão).

II) De ofício, após processo regular de devolução de valor pago de ITIVBI, situação em que, após o cálculo do valor devido, o processo será encaminhado pela Coordenadoria de Auditoria e Fiscalização Tributária para a Coordenadoria de Tributos Imobiliários para alteração cadastral, e, posteriormente, para a Superintendência de Gestão Orçamentária e financeira, para a devolução de valores.

Art. 6º. Esta Instrução Normativa entra em vigor em 01 de março de 2026.

Gabinete do Secretário de Município de Fazenda, aos dias 18 do mês de fevereiro de 2026.

Luiz Carlos Teixeira de Oliveira
Secretária de Município da Fazenda
Matrícula 19.403-4