

## **INSTRUÇÃO SF-1 Nº 06, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2020.**

**Dispõe sobre desmembramentos e incorporações de imóveis para fins tributários e exclusivamente tributários e dá outras providências,**

A DIRETORA DO DEPARTAMENTO DA RECEITA no uso de suas atribuições legais, especialmente as conferidas pelo inciso I, do artigo 3º da Lei Municipal nº 1.802, de 26 de dezembro de 1969; pelo parágrafo único do artigo 23, da Lei Municipal nº 2.052, de 6 de julho de 1973; e pelo artigo 60 da Lei Municipal nº 2.240, de 13 de agosto de 1976;

Considerando o disposto nos artigos 100, §3º, e 101, parágrafo único da Lei Municipal nº 1.802, de 26 de dezembro de 1969;

Considerando as reiteradas manifestações da Procuradoria do Município sobre o tema; e

Considerando a necessidade de disciplinar os procedimentos relativos aos desmembramentos e incorporações de imóveis junto ao Cadastro Fiscal Imobiliário Municipal, bem como a unificação da interpretação e aplicação da legislação tributária municipal,

**DETERMINA:**

Art. 1º Esta instrução fixa os procedimentos relativos aos desmembramentos e as incorporações de imóveis junto ao Cadastro Fiscal Imobiliário Municipal.

Art. 2º Os desmembramentos e as incorporações disciplinados por esta instrução visam instituir novas inscrições ou subunidades imobiliárias, desde que se destinem a um dos seguintes fins:

I – Desmembramentos ou incorporações para fins tributários; ou

II – Desmembramentos ou incorporações para fins exclusivamente tributários.

Art. 3º Considera-se desmembramento ou incorporação para fins tributários os efetuados em imóveis que possuam matrículas individualizadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. O pedido será analisado desde que instruído com a matrícula originária e as matrículas individualizadas, onde conste a situação pretendida devidamente averbada.

§ 1º Nos casos de condomínios horizontais ou verticais, será exigida, além das matrículas individualizadas, a instituição e especificação de condomínio averbada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 2º Verificada a necessidade de cadastramento de construções não inclusas na especificação de condomínio, será solicitada sua retificação ao proprietário, ao incorporador ou ao síndico, que deverá apresentar o documento no prazo de até 60 (sessenta) dias.

§ 3º Findo o prazo estabelecido no parágrafo anterior, a área apurada será rateada entre todas as subunidades.

§ 4º O rateio não será realizado, caso seja possível identificar que a área construída pertence exclusivamente à área já individualizada e não há utilização pelos demais condôminos.

§ 5º Eventual pedido de dilação do prazo previsto no § 2º deste artigo deverá ser justificado com documentos comprobatórios e será apreciado pelo Diretor de Seção da Seção de Cadastro Fiscal Tributário.

Art. 4º Considera-se desmembramento ou incorporação para fins exclusivamente tributários os pedidos efetuados por proprietário ou compromissário de área que possua a individualização fática ou a incorporação fática, situação que deverá ser apurada pela Seção de Cadastro Fiscal Tributário;

§ 1º O desmembramento para fins exclusivamente tributários só será admitido para áreas que possuam construções fisicamente individualizadas ou, na hipótese de terrenos sem edificações, possuam titulares distintos.

§ 2º É vedado o desmembramento ou a incorporação, para fins exclusivamente tributários, que caracterizem loteamento ou condomínios, sejam horizontais ou verticais, ressalvadas as hipóteses de decorrentes de Programa de Regularização Fundiária ou demais áreas em que se evidencie a relevância do respectivo desmembramento ou incorporação para Administração Tributária.

§ 3º A incorporação para fins exclusivamente tributários só será admitida quando não houver separação física das áreas relativas às inscrições imobiliárias a serem incorporadas, sendo indispensável a expressa declaração de anuência do procedimento firmada pelos titulares das áreas.

§ 4º A incorporação para fins exclusivamente tributários poderá ser realizada de ofício, em decorrência de projeto aprovado que englobe duas ou mais inscrições imobiliárias, sempre que não houver separação física entre as inscrições imobiliárias.

Art. 5º As áreas resultantes de desmembramento para fins exclusivamente tributário não poderão ser inferiores a 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), devendo ter, no mínimo, 5,00m (cinco metros lineares) de frente para logradouro caracterizado como via oficial do Município.

Parágrafo único – Excepcionalmente, mediante decisão fundamentada em elementos que evidenciem a relevância para a Administração Tributária, o pedido de desmembramento que resulte em inscrição imobiliária com área inferior a 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) ou metragem de frente inferior a 5,00m (cinco metros lineares) será apreciado pela autoridade competente nos termos da Instrução SF-1 nº 03, de 03 de abril de 2019.

Art. 6º O pedido de desmembramento ou incorporação para fins exclusivamente tributários será analisado, desde que instruído com os seguintes documentos:

I – Documento que comprove a titularidade do imóvel, com a completa identificação das partes e do imóvel a ser desmembrado ou incorporado, com firmas reconhecidas de todos os envolvidos;

II – Croqui contendo a área atual e as áreas pretendidas, com metragem de frente, área de terreno e de construção do(s) imóvel(is), identificação completa do titular de cada área, com assinatura e firma reconhecida de todos os envolvidos.

III - Levantamento planimétrico assinado por profissional habilitado para os imóveis com área de terreno superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados).

IV- Declaração de anuência do desmembramento ou da incorporação para fins exclusivamente tributários.

§ 1º O desmembramento a que se refere o caput deste artigo será prejudicado caso seja verificado pela fiscalização que as áreas pretendidas possuem áreas construídas não separadas fisicamente, inviabilizando a individualização da inscrição imobiliária.

§ 2º O desmembramento será inviabilizado caso não seja apresentada a cadeia completa dos títulos aquisitivos, com as devidas firmas reconhecidas.

§ 3º Quando necessário, mediante autorização do Diretor da Seção de Cadastro Fiscal Tributário, poderá ser solicitada a apresentação de levantamento planimétrico de área inferior a 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), assinado por profissional habilitado, o qual deverá ser apresentado no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 7º No caso de desapropriação de áreas por parte do Poder Público, poderá ser apresentado pedido de desmembramento para fins exclusivamente tributários mediante a apresentação do título de propriedade, do instrumento de desapropriação e do instrumento de imissão na posse.

§ 1º Referidos documentos deverão ser apresentados com a completa identificação das partes e completa identificação do imóvel.

§ 2º Quando necessário, mediante autorização do Diretor da Seção de Cadastro Tributário, poderá ser solicitada a apresentação de levantamento planimétrico da área objeto do pedido, assinado por profissional habilitado, o qual deverá ser apresentado no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 8º Não será objeto de apreciação o pedido de desmembramento ou de incorporação, para fins exclusivamente tributários, de imóveis beneficiados por Programa de Regularização Fundiária, ou aqueles que se encontrem em processo de Regularização Fundiária.

Parágrafo único. O procedimento de desmembramento ou de incorporação de inscrições imobiliárias nas situações previstas no caput será realizado conforme documentação expedida pela Secretaria de Habitação.

Art. 9º O desmembramento ou incorporação para fins exclusivamente tributários dar-se-á a título precário, podendo ser revisto de ofício a qualquer tempo a critério da Administração Tributária.

Art. 10. O Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas Anexas - IPTU, em decorrência de desmembramento ou incorporação de imóveis, somente será revisto quando relativo a lançamentos constituídos:

I – A partir do exercício seguinte à data do registro junto ao cartório de registro de imóveis, nas hipóteses de desmembramento ou de incorporação para fins tributários previstas no inciso I do artigo 2º desta Instrução;

II – A partir do exercício da data do pedido de desmembramento ou de incorporação para fins exclusivamente tributários, se protocolizado até a data de vencimento da primeira parcela do Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas Anexas – IPTU, na hipótese prevista no inciso II do artigo 2º desta Instrução.

Parágrafo único. Na hipótese do inciso II deste artigo, caso o pedido seja protocolado após a data de vencimento da primeira parcela do Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas Anexas – IPTU, o lançamento somente será revisto a partir do exercício seguinte à data do pedido.

Art. 11 Independentemente da apreciação do pedido de desmembramento ou de incorporação, todos os imóveis estão sujeitos ao cadastramento ou a revisão de área construída, nos termos da legislação aplicável.

Art. 12 Será informado à Secretaria de Obras e Planejamento Urbano e/ou Secretaria de Meio Ambiente o cadastramento de área construída que não esteja contemplada em projeto aprovado, para as medidas pertinentes às referidas Secretarias.

Art. 13 O levantamento planimétrico indicado nesta instrução deverá estar assinado por profissional habilitado (com registro no CREA), com descrição do perímetro em coordenadas UTM; com memorial descritivo e firmas reconhecidas do profissional e dos proprietários ou compromissários.

Art. 14 No interesse da Administração Tributária, poderá ser apreciado, a pedido ou de ofício, desmembramento e/ou incorporação para fins exclusivamente tributários de áreas ocupadas irregularmente, com situação fática já consolidada, desde que não inseridas nas hipóteses do artigo 8º desta Instrução.

§ 1º O pedido deverá atender ao previsto nos artigos 5º e 6º desta Instrução, e, em substituição ao inciso II do artigo 6º, deverá ser apresentada planta contendo a identificação de todas as quadras e os lotes, com as respectivas áreas e medidas, inclusive as áreas e medidas destinadas ao sistema viário e as áreas e medidas das áreas institucionais e livres, documento esse assinado por profissional habilitado (com registro no CREA) e pelos titulares das áreas.

§ 2º O pedido deverá também estar acompanhado da matrícula do imóvel e de levantamento planimétrico, podendo ser exigida, caso necessária, a retificação do título de propriedade.

§ 3º Após o cadastramento o processo administrativo será remetido à Secretaria de Obras e Planejamento Urbano e/ou da Secretaria de Meio Ambiente, conforme o caso, para ciência.

Art. 15 Esta instrução entra em vigor na data de sua publicação, com aplicação aos processos administrativos em curso, revogando a Instrução SF-1 nº 03, 10 de março de 2003.

São Bernardo do Campo, em 09 de dezembro de 2020

FABIANA RODRIGUEZ MARTINS

Diretora do Departamento da Receita .....