



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIUNFO**

**INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA SMF/PGM 01/2021**

*Regula situações relativas a possuidores de imóveis urbanos sem vinculação jurídica comprovável de plano e institui DECLARAÇÃO dessa situação fático-jurídica, no âmbito do Município de Triunfo/RS, quanto a tributos relativos a imóveis, como imposto sobre a propriedade predial e territorial, taxas e contribuições.*

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA E O PROCURADOR-GERAL DO MUNICÍPIO DE TRIUNFO, no âmbito de suas atribuições legais, e

CONSIDERANDO que assim como a propriedade e o domínio útil a posse também é fato gerador de imposto predial e territorial urbano, nos termos do estatuído no Art. 32 do Código Tributário Nacional,

CONSIDERANDO que esse estado fático deve ser toda e qualquer posse que não decorra de locação, arrendamento, comodato, direito real de uso ou direito real de habitação,

CONSIDERANDO que as posses não decorrentes de locação, arrendamento, comodato, direito real de uso ou direito real de habitação têm substrato econômico, dotados de *animus domini* e, assim, são causa jurídica eficiente a operar a transferência da propriedade imobiliária, de que é exemplo a aquisição por usucapião,

CONSIDERANDO os inúmeros casos existentes de posse qualificada sem vinculação jurídica comprovável de plano ao imóvel,

CONSIDERANDO a necessidade de o Poder Público regular essa situação fático-jurídica que apenas contribui para manter ou aumentar o espectro da exclusão social,

CONSIDERANDO os benefícios da regularização de situações dessa natureza ao possuidor, ao colaborar com sua inserção mais efetiva na sociedade e assim conferindo mais valorização à cidadania e à justiça social,

CONSIDERANDO a produção de benefícios também à Fazenda Pública Municipal, ao colaborar com a solução de diversas questões administrativo-tributárias e com a otimização da política de ingresso de receita para cumprimento de seus encargos constitucionais e legais,

CONSIDERANDO a Lei Federal 4.320, de 17 de março de 1964, e a Lei Complementar Federal 101, de 4 de maio de 2000, que, dentre outras providências, estabelecem normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, em especial as relativas à renúncia de receita,

DETERMINA as seguintes diretrizes, como orientação jurídico-administrativa uniforme a ser observada pela administração pública municipal de Triunfo:

**Art. 1º** - A pessoa que afirmar ser possuidora de imóvel localizado na zona urbana do Município de Triunfo pode, para fins de cadastramento, seja do imóvel, seja do possuidor como sujeito passivo tributário, e de parcelamento de débito fiscal na hipótese de posse qualificada quanto a tributos relativos a imóveis, como imposto sobre a propriedade predial e territorial, taxas e contribuições, firmar instrumento em que declarará a situação fático-jurídica, com o compromisso da verdade e sob as penas da lei.



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIUNFO**

**§ 1º** - O instrumento é uma DECLARAÇÃO, como doravante chamada, e é objeto de formulário confeccionado e impresso pelo Município de Triunfo em folha que contenha o seu brasão, conforme Anexo I desta instrução normativa.

**§ 2º** - A DECLARAÇÃO deve ser submetida ao exame do possuidor, a quem deve ser prestada toda informação necessária e mais as solicitadas por ele.

**§ 3º** - O possuidor deve firmar a DECLARAÇÃO de próprio punho, em duas vias de igual teor e forma, sendo que a primeira deve ser utilizada pela Secretaria Municipal da Fazenda para fins de cadastramento e outras providências eventualmente necessárias e a segunda deve ser entregue ao possuidor. Se o parcelamento abranger mais de um executivo fiscal, a DECLARAÇÃO pode ser objeto de reprodução reprográfica, em tantas vias quantas forem necessárias, inclusive para os fins do disposto no art. 8º.

**§ 4º** - Na existência de posse conjunta, como nos casos de cônjuge ou companheiro, independentemente do regime de bens, a DECLARAÇÃO deve ser firmada por cada um, individualmente.

**§ 5º** - Se o possuidor for analfabeto, a assinatura da DECLARAÇÃO deve ser feita a rogo, com o testemunho de duas pessoas. A pessoa que assinar a rogo e as testemunhas serão indicadas pelo possuidor. Aquele que assinar a rogo deve escrever "a rogo do(a) possuidor(a)".

**§ 6º** - Na primeira via da DECLARAÇÃO, a firma do possuidor declarante, ou de quem assinar a seu rogo, deve ser reconhecida por Notário, podendo ser por semelhança.

**§ 7º** - Excepcionalmente, como no caso de doença que impossibilite a presença física do possuidor no órgão público municipal, o encaminhamento pode ser feito por procuração (Anexo II da presente IN) com poderes especiais e com firma reconhecida por Notário, podendo ser por semelhança. O mandato deve ser anexado à DECLARAÇÃO.

**§ 8º** O reconhecimento de firma, de que tratam os §§ 6º e 7º deste artigo, será dispensado quando forem apresentados os documentos de identidade dos envolvidos, originais ou cópias autenticadas, que permitam ao servidor municipal fazer a comparação das assinaturas e verificação de sua autenticidade.

**Art. 2º** - Na hipótese de posse qualificada e de tributos tratados por esta instrução normativa deve ser utilizada a DECLARAÇÃO ora instituída, salvo não o querendo o possuidor.

**Parágrafo único.** O desinteresse do possuidor em firmar a DECLARAÇÃO não impede que agente da Receita Municipal verifique a situação fático-jurídica do imóvel.

**Art. 3º** - Para fins da posse objeto de regulação por esta instrução normativa, possuidor qualificado é todo aquele que ocupar imóvel com *animus domini*, isto é, com intenção de possuir a coisa como se proprietário fosse.

**§ 1º** - O critério de aferição a ser utilizado é o de exclusão, de modo que não pode encaminhar cadastramento e parcelamento de débito fiscal o ocupante com posse decorrente de locação, arrendamento, comodato, direito real de uso ou direito real de habitação.

**§ 2º** - Idêntico impedimento ocorre com relação ao ocupante a título de detenção, estado fático que não se insere no conceito de posse. O detentor, fâmulos da posse, ocupa fisicamente o imóvel mas em nome de alguém, por permissão ou tolerância, a exemplo do que ocorre com vínculo de emprego.

**§ 3º** - O servidor deve perquirir o contribuinte em potencial com as seguintes perguntas, sucessivamente:

locação: o(a) Sr(a). paga algum valor pela ocupação residencial ou comercial do imóvel?

arrendamento: o(a) Sr(a). ocupa o imóvel comercialmente e paga algum valor ao arrendador (proprietário ou usufrutuário)?

comodato: o(a) Sr(a). ocupa o imóvel por cedência gratuita do comodante (proprietário ou usufrutuário)?

direito real de uso: o(a) Sr(a). utiliza o imóvel em decorrência de direito real de uso por ato entre vivos ou *causa mortis*?



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIUNFO**

direito real de habitação: o(a) Sr(a). habita o imóvel em decorrência de direito real de habitação por ato entre vivos ou *causa mortis*?

detenção: o(a) Sr(a). ocupa o imóvel sob permissão ou tolerância de alguém, a exemplo do que ocorre com vínculo de emprego?

**§ 4º** - Se uma das respostas for positiva não há se falar em posse qualificada e não pode ser efetivado cadastramento ou parcelamento em nome do ocupante, como se contribuinte fosse.

**§ 5º** - O locatário, arrendatário, comodatário, usuário, habitador ou detentor podem encaminhar cadastramento ou parcelamento somente na qualidade de procurador do sujeito passivo tributário.

**Art. 4º** - Sem prejuízo do disposto no diploma legal municipal que o regula, o parcelamento de débito fiscal só pode ser efetivado, na hipótese de posse e tributos tratados por esta instrução normativa, por sujeito passivo tributário cadastrado no Município ou por quem tiver condições de reunir em sua pessoa essa qualidade, desde já.

**Parágrafo único.** A regra a ser observada é a necessidade de existência de vinculação fático-jurídica do possuidor com o imóvel para ser reconhecido como responsável ou co-responsável da obrigação tributária.

**Art. 5º** - O parcelamento, no caso de possuidor qualificado que assim se tenha declarado, subscrevendo a DECLARAÇÃO ora instituída, deve ser efetivado pelo próprio declarante, na qualidade de sujeito passivo tributário, ou via procuração com poderes especiais, conforme a respectiva normatização legal municipal vigente à época.

**Art. 6º** - Existindo contrato de promessa de compra e venda, contrato de arras com regras de promessa de compra e venda, contrato de compra e venda ou outro contrato equivalente, por instrumento público ou particular, a DECLARAÇÃO é necessária somente se no ajuste não constar, expressamente, que o comprador está sendo imitado na posse e se, para hipótese de anteriores contratos, sucessivos ou não, existir dúvidas quanto ao titular do domínio ou quanto à posse anterior.

**§ 1º** - Na hipótese dos contratos acima especificados, isto é, aqueles em que não há cláusula imitando o comprador na posse do imóvel, a DECLARAÇÃO deixa de ser necessária se estiverem registrados no Álbum Imobiliário ou, no caso específico da promessa de compra e venda, se o respectivo preço estiver integralmente quitado, o que deverá ser devidamente demonstrado, de maneira estreme de dúvidas, hipótese que dispensa o registro.

**§ 2º** - A DECLARAÇÃO é necessária no caso de contrato de arras pura e simples.

**Art. 7º** - A DECLARAÇÃO é suficiente para cadastro do imóvel e/ou do possuidor como sujeito passivo tributário, solidariamente com outra(s) pessoa(s) ou não.

**Parágrafo único** - Se o possuidor tiver algum documento, como contas de luz, água e telefone, ou outro, pode ser anexado à DECLARAÇÃO cópia reprográfica como auxílio na identificação do imóvel.

**Art. 8º** - No caso de débito em fase de cobrança judicial, em que, antes da efetivação do parcelamento, for postulada alguma medida, como concessão de gratuidade de justiça ou nomeação de bens à penhora, por quem não constar como executado, à petição respectiva deve ser anexada cópia reprográfica do documento comprobatório da vinculação fático-jurídica do requerente ao imóvel.

**Art. 9º** - É prescindível a visita de agente da Receita Municipal *in loco*, salvo nos casos em que se entender necessária, notadamente pelo corpo técnico para fiscalização do IPTU, como naqueles relativos à impossibilidade de imediata e perfeita identificação do imóvel, à sua ocupação parcial ou a outra hipótese que a riqueza dos fatos da vida apresentar e que não puderem ser resolvidos pelos documentos até então existentes ou por orientação da Procuradoria Geral do Município ou do próprio corpo técnico para fiscalização do IPTU.

**§ 1º** - A necessidade da vistoria deve ser examinada no caso a caso, a rigor pelo corpo técnico para fiscalização do IPTU. Como critério de decisão deve ser observada a relação custo-benefício entre o valor do crédito e os custos para sua cobrança, nos termos do disposto no inc. II do § 3º do art. 14 da Lei Complementar Federal 101, de 4 de maio de 2000.



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIUNFO**

**§ 2º** - Para cadastramento, pode ser solicitada, conforme o caso e sendo necessário, como em loteamentos clandestinos ou irregulares, a matrícula do imóvel ou, não havendo, certidão do Registro de Imóveis de que o imóvel não está cadastrado na Zona Imobiliária que o abrange. No caso de imóveis omissos no cadastro imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, a referida documentação é obrigatória. Após o cadastramento, o possuidor deve ser esclarecido da vantagem em providenciar o cadastro do imóvel no Registro de Imóveis, caso em que, assim procedendo, a ele poderá ser fornecida cópia da documentação existente.

**Art. 10** - Nos casos de parcelamento de débito fiscal objeto de cobrança judicial por quem não conste como contribuinte no cadastro do Município deve ser dada prioridade máxima à averbação e à emissão de nova certidão de dívida ativa (em nome de quem parcelou e de outro responsável, se tiver) para em tempo hábil se aparelhar devidamente o processo judicial de execução fiscal, visando-se a possibilitar seu prosseguimento regular em hipótese de descumprimento.

**Art. 11** - Se, posteriormente, vier a ser demonstrado, extra ou judicialmente, que o afirmado pelo declarante não corresponde à verdade, é suficiente ao Município se adequar à realidade.

**Art. 12** - Esta instrução normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Triunfo, em 20 de julho de 2021.

DARCI SILVA DE SOUZA,  
Secretário Municipal da Fazenda.

MAURÍCIO LUIS CHAVES ODORIZI,  
Procurador Geral do Município.





**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TRIUNFO**

**ANEXO II**

**PROCURAÇÃO**

**OUTORGANTE:** \_\_\_\_\_

Nacionalidade: \_\_\_\_\_ Estado civil: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_ CI: \_\_\_\_\_

Domicílio: R./Av.: \_\_\_\_\_,

nº: \_\_\_\_\_, ap./sala: \_\_\_\_\_, Bairro: \_\_\_\_\_, Cidade: \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, Estado: \_\_\_\_\_.

**OUTORGADO:** \_\_\_\_\_

Nacionalidade: \_\_\_\_\_ Estado civil: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_ CI: \_\_\_\_\_

OAB: \_\_\_\_\_

Domicílio: R./Av.: \_\_\_\_\_,

nº: \_\_\_\_\_, ap./sala: \_\_\_\_\_, Bairro: \_\_\_\_\_, Cidade: \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, Estado: \_\_\_\_\_.

Por este instrumento particular, o outorgante nomeia o outorgado como seu bastante procurador, outorgando-lhe os necessários poderes para, em nível extrajudicial, representá-lo junto à Prefeitura Municipal de Porto Alegre em quaisquer procedimentos relativos a tributos em que é ou venha a ser sujeito passivo tributário, e, em nível judicial, representá-lo em processo(s) em que for parte ou terceiro interessado.

Em ambas as hipóteses, para o bom e fiel cumprimento deste mandato, o outorgado tudo poderá praticar, como receber citação inicial e notificações, requerer, assinar, contestar, reconvir, transigir ou não, desistir, receber numerários, dar quitação e firmar compromissos e, especificamente quanto a processo judicial de execução fiscal, indicar bens, firmar termos de penhora e de depósito e receber intimação da penhora.

Triunfo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
assinatura do outorgante\*

\*Reconhecer firma em Tabelionato, podendo ser por semelhança. ou

\* Apresentar documento de identidade do outorgante, original ou cópia autenticada, para conferência.