



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

DECRETO Nº 092, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2025

EMENTA: DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE AMARAJI - PE, DISCIPLINA OS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS RELATIVOS À INCLUSÃO, ALTERAÇÃO E EXCLUSÃO DE INFORMAÇÕES NO SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

O Prefeito Municipal de Amaraji – PE, Sr. FLÁUCIO DE ARAÚJO GUIMARÃES, no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei Orgânica do Município de Amaraji,

Considerando o Art. 91 e Art. 92, III, §1º, da Lei Complementar Municipal nº 001, de 15 de maio de 2007, Plano Diretor Participativo de Amaraji, que dispõe sobre a necessidade de permanente atualização do Cadastro Imobiliário;

Considerando os Arts. 49 a 60, da Lei Municipal nº 355, de 27 de dezembro de 2005, Código Tributário do Município de Amaraji, que dispõe da inscrição no Cadastro Fiscal Imobiliário;

Considerando a notável desatualização da planta imobiliária do município e os respectivos cadastros, que não recebem uma robusta atualização a mais de 20 anos,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. O presente Decreto regulamenta o Cadastro Imobiliário do Município de Amaraji - PE, nos termos do disposto no Art. 91 e Art. 92, III, §1º, da Lei Complementar Municipal nº 001, de 15 de maio de 2007, Plano Diretor Participativo de Amaraji e Art. 49 ao Art. 60, da Lei Municipal nº 355, de 27 de dezembro de 2005, Código Tributário do Município de Amaraji.

§1º Entende-se como Cadastro Imobiliário do Município o conjunto de dados e informações registradas por unidade imobiliária e apuradas por gleba, lote, quarteirão, localidade, bairro,

 prefeitura@amaraji.pe.gov.br  (81) 3553 1944

Rua Rocha Pontual, no 72, Centro - CEP:55515-000 - CNPJ: 11.294.360/0001-60



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

distrito, representados cartograficamente na base de dados e imagens do Sistema de Informações Municipais - SIM.

§2º Os dados e as informações mencionadas no parágrafo anterior referem-se às parcelas territoriais situadas no Município, às edificações e às benfeitorias nelas incorporadas, à titularidade, posse ou propriedade e localização.

§3º Todos os imóveis localizados dentro do perímetro urbano, conforme disposto no Mapa de Zoneamento Urbano, ou em área de expansão urbana do Município, na sede, nos demais distritos e localidades, devem ser cadastrados.

Art. 2º A inscrição no cadastro imobiliário será feita mediante preenchimento e protocolo da ficha cadastral disponibilizada pela Administração Tributária Municipal, por ação da fiscalização municipal ou por iniciativa dos proprietários/possuidores.

§1º As providências necessárias para a inscrição no cadastro imobiliário é obrigação do adquirente do imóvel.

§2º Fica facultado ao transmitente adotar as providências para a inscrição/atualização no cadastro imobiliário, que permanecerá como responsável solidário para os tributos lançados até a data em que for efetivado o requerimento.

§3º Em caso de não cumprimento do disposto no presente artigo, será imposta multa pecuniária ao responsável legal, após a lavratura do auto de infração, no valor previsto no Código Tributário do Município de Amaraji, aplicável para cada imóvel com informação omitida.

Art. 3º A identificação da unidade imobiliária no Cadastro de Informações Municipal dar-se-á por um código numérico denominado Inscrição do Imóvel, complementada por um número Sequencial, que é a fração mínima passível de cadastramento individualizado, territorial ou predial.

§1º O índice cadastral e a identificação do imóvel no Cadastro Imobiliário dar-se-á por código numérico composto de dígitos para:

I – identificar distrito;

II – identificar a setor fiscal;

III – identificar a quadra fiscal;

IV – identificar o lote fiscal;

V – identificar o sub-lote ou unidade fiscal.

§2º Distrito é a subdivisão administrativa do Município e poderá compreender diversos bairros.



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

§3º Setor Fiscal é a subdivisão geográfica do Município e compreende um conjunto de quadras e logradouros públicos.

§4º Quadra fiscal é o polígono formado pelo conjunto de lotes, becos e praças, delimitado por logradouros públicos ou por outra delimitação geográfica, com numeração sequencial em cada Setor Fiscal.

§5º Lote Fiscal identifica uma área territorial, para a qual podem estar cadastradas uma ou mais unidades imobiliárias, com numeração sequencial em cada Quadra Fiscal.

§6º Sub-lote ou Unidade Fiscal é a identificação das unidades imobiliárias em um Lote Fiscal, em numeração sequencial crescente.

§7º Para cada índice cadastral será gerado pelo sistema de gestão do Município um número de cadastro.

§8º O índice cadastral do imóvel poderá sofrer alteração em casos de divisão de quadra, desmembramento de terreno ou quando se constatar que o índice não indica a localização precisa do lote dentro de sua respectiva quadra.

§9º Para fins de tributação, a Zona Fiscal é a subdivisão geográfica do Município, compreendida pelo conjunto de quadras e logradouros públicos, conforme definido na tabela da Planta Genérica de Valores (PGV).

Art. 4º Em caso de cadastro ou revisão de cadastro, os agentes de fiscalização realizarão no mínimo uma tentativa de vistoria no imóvel e três tentativas de contato telefônico ou via endereço eletrônico.

§1º Após notificado acerca dos atos e diligências necessárias para o cadastro ou a alteração de informações imobiliárias, o requerente terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para apresentar manifestação.

§2º Não conseguindo contato com o requerente e não sendo possível identificar o imóvel, o requerimento será indeferido.

§3º Os agentes de fiscalização devem, de ofício, efetuar a inclusão e alteração do Cadastro Imobiliário sempre que verificarem a existência de modificações não informadas pelos respectivos contribuintes.

CAPÍTULO II

DOS CRITÉRIOS PARA TITULARIDADE E PARA INCLUSÃO DE IMÓVEIS

SEÇÃO I

✉ prefeitura@amaraji.pe.gov.br ☎ (81) 3553 1944

Rua Rocha Pontual, no 72, Centro - CEP:55515-000 - CNPJ: 11.294.360/0001-60



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

Titularidade de unidades imobiliárias

Art. 5º Serão inscritos como titulares dos imóveis o proprietário, o titular de domínio útil ou o possuidor que exteriorize atos inerentes ao domínio do imóvel.

§1º Desde que comprovada perante a Administração Tributária do Município, a realização de atos ou evidenciados fatos inerentes ao domínio do imóvel, poderão ser inscritos como titular do imóvel:

I – o promissário comprador;

II – o detentor de direito real que importe no gozo da posse direta do imóvel;

III – o arrematante em hasta pública;

IV – o possuidor a qualquer título.

§2º O cadastramento do imóvel em nome do possuidor não exime o proprietário das obrigações tributárias, que responderá solidariamente, nos termos da legislação.

§3º Para fins de reconhecimento da titularidade prevista no *caput*, considera-se possuidor aquele que detém posse proveniente de um direito real, assume o ônus do proprietário, com *animus domini*. Não se enquadram nesse conceito o locatário, o comodatário e outros que exerçam a posse *ad inderdicta*.

§4º Os responsáveis solidários previstos na forma do art. 19, §8º, do CTM serão inseridos como corresponsáveis no sistema de gestão tributária do Município.

Art. 6º Serão registradas no Cadastro Imobiliário:

I – as informações relativas a cada coobrigado, com a indicação da origem e natureza do seu vínculo com o fato gerador da obrigação tributária;

II – as datas em que ocorreram as alterações de titularidade do imóvel;

III – a identificação do documento que ensejou a atribuição de titularidade.

§1º A definição da titularidade de imóvel no Cadastro Imobiliário está condicionada à apresentação:

I – do instrumento de escritura pública ou certidão de inteiro teor;

II – do instrumento de compromisso particular cujas assinaturas possam ser verificadas por confrontação a um documento de identidade;



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

III – formal de partilha em processo judicial de inventário;

IV – da decisão judicial que conste a transferência do imóvel;

V – da certidão de inteiro teor contendo o registro da alteração patrimonial de pessoa jurídica nos casos de transmissão de imóveis, de direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização, integralização ou alteração de capital social ou de transmissão decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção;

VI – carta ou auto de arrematação expedido pelo juízo competente.

§2º Somente serão processadas a inclusão de titularidade mediante informação do número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF – ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

§3º Quando houver sucessivas transações imobiliárias, sem averbação no Cartório de Registro de Imóveis, a posse deverá ser verificada a luz de documentos que demonstrem a cadeia dominial completa ou por meio de diligência ou outros procedimentos que forem necessários a correta identificação do titular do imóvel.

Art. 7º Não serão aceitos documentos ilegíveis, incompletos, danificados ou com qualquer vício ou defeito que impeça a leitura ou ponha em dúvida a fidedignidade das informações constantes dos documentos exigidos em procedimentos previstos neste Decreto.

Parágrafo único. Todas as declarações e requerimentos de serviços relacionados com o Cadastro Imobiliário deverão ser firmados pelo titular do imóvel ou por seu representante legal.

SEÇÃO II

Inclusão de imóveis no cadastro imobiliário

Art. 8º A inclusão de imóveis no Cadastro Imobiliário deverá atender aos seguintes requisitos:

I – identificação do titular, admitida a existência de coobrigados, para atribuição da sujeição passiva do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e demais tributos lançados em razão do imóvel;

II – identificação da localização geográfica, preferencialmente, por meio de planta aprovada, planta particular não aprovada, levantamento planimétrico conforme previsto neste Decreto.

§1º Serão inscritos como unidades territoriais a área de terreno nua, loteada ou não, ou com edificação demolida, desabada, em ruínas, paralisada, de ínfimo valor ou em construção.

§2º Serão inscritos como unidades prediais a construção que comporte a instalação de residência ou de atividade comercial, industrial ou de prestação de serviços, de ocupação ou utilização



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

privativa, que se caracterize pela separação física permanente e independência em relação a outras unidades no mesmo lote, com acesso exclusivo ou comum as demais, nunca através ou por dentro de outras.

Art. 9º A inclusão de lotes regularizados em plantas aprovadas no Cadastro Imobiliário poderá ocorrer por meio das informações originárias da Secretaria Municipal de Finanças e Tributos – SEMUFIT, Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras, Serviços Públicos, Transportes, Defesa Social e Defesa Civil – SEINFRA, Grupo de Trabalho instituído especialmente para esse fim, ou por solicitação do interessado, sem prejuízo da apresentação da documentação prevista no presente Decreto.

Art. 10. A inclusão no Cadastro Imobiliário de glebas ou lotes não aprovados pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras, Serviços Públicos, Transportes, Defesa Social e Defesa Civil – SEINFRA ocorrerá por solicitação direta do contribuinte, em procedimento especial, mediante apresentação dos seguintes documentos:

I – documento de propriedade da área de origem;

II – documento de titularidade da parte da área de origem para a qual se pleiteia a inscrição cadastral;

III – levantamento planimétrico da área para a qual se pleiteia a inclusão ou inscrição dentro da área de origem, em meio eletrônico, assinado por profissional habilitado e lançado com base no sistema de coordenadas UTM, utilizando o sistema geodésico SIRGAS-2000, na escala 1:1000 (um para mil), realizado com precisão linear de 3mm (três milímetros), admitindo-se desvio de até 5ppm (cinco partes por milhão) para mais ou para menos, em arquivo no formato .DWG e PDF/KML;

IV – memorial descritivo da área, em meio eletrônico, no formato .PDF ou .TXT;

§1º O documento referido no inciso III, do *caput*, do presente artigo, deverá conter:

I – título do documento;

II – nome do titular do imóvel;

III – número do registro profissional do técnico responsável;

IV – data do levantamento.

§2º A critério da Administração Tributária do Município, para fins de inscrição cadastral, a área poderá ser obtida mediante unificação de áreas contíguas, com desdobro ou desmembramento de inscrição, para identificação dos titulares de cada imóvel, com o estabelecimento de fração ideal para cada inscrição, calculada a partir da respectiva área do terreno.

✉ prefeitura@amaraji.pe.gov.br ☎ (81) 3553 1944

Rua Rocha Pontual, no 72, Centro - CEP:55515-000 - CNPJ: 11.294.360/0001-60



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

§3º Quando houver divergências das informações constantes no memorial descritivo ou no levantamento planimétrico em relação às informações e registros de localização geoespacial constantes no SIM, será exigida a averbação do memorial descritivo na matrícula do imóvel, no cartório de registro de imóveis.

§4º Os imóveis citados no *caput* poderão ser incluídos em decorrência de decisão judicial ou de ofício a critério da Administração Tributária do Município, se necessário, por meio de apuração da fiscalização municipal.

CAPÍTULO III

PROCEDIMENTOS ESPECIAIS DE INSCRIÇÃO

Seção I

Desdobro ou Desmembramento de Inscrição cadastral

Art. 11. Para efeitos do presente Decreto entende-se como desdobro a subdivisão de um lote e como desmembramento a subdivisão de uma gleba em lotes.

Art. 12. Para desdobro de inscrição cadastral de um imóvel em unidades autônomas, por meio de rateamento de frações ideais, são necessários os seguintes documentos:

I – requerimento informando o tipo de utilização e a área de construção ocupada por tipo de uso;

II – projeto arquitetônico da edificação, se existir, ou croqui.

Parágrafo único. Tratando-se de construção regular aprovada pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano ou por qualquer órgão que venha substituí-la, deverá ser apresentado:

I – projeto Arquitetônico completo aprovado;

II – habite-se, ou, caso não exista, alvará de construção;

III – convenção de condomínio, assinado por responsável técnico, para os casos de condomínio edilício.

Art. 13. O desdobro em inscrições cadastrais próprias para as unidades imobiliárias autônomas de condomínio edilício será efetuado nos termos da convenção de condomínio ou das matrículas de todas as unidades, que conterà as respectivas frações ideais.



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

§1º A fração ideal de cada unidade autônoma registrada no Cadastro Imobiliário será aquela constante da convenção de condomínio ou da matrícula imobiliária, expressa com precisão de seis casas decimais.

§2º Deverá ser apresentada ata de assembleia do condomínio, registrada em cartório de registro de títulos e documentos, que estabeleça numeração sequencial para identificação das vagas de garagem junto ao cadastro imobiliário, quando prevista na convenção de condomínio fração ideal para vagas de garagem sem a correspondente identificação individualizada.

§3º A área de cada unidade imobiliária autônoma dos condomínios edifícios será aquela estabelecida na Convenção de Condomínio.

§4º Existindo dúvidas ou desconformidade acerca da área de cada unidade imobiliária, ela será obtida por meio de diligência fiscal.

Art. 14. Para desdobro de inscrição cadastral em condomínio de lotes, de imóvel registrado, deverá ser apresentado o parcelamento do solo através de levantamento topográfico ou croqui da área que tenha sido aprovado em processo regular pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras, Serviços Públicos, Transportes, Defesa Social e Defesa Civil – SEINFRA.

Art. 15. A área comum do imóvel, seja ele edificado ou não, em condomínio ou não, será fracionada em partes iguais e acrescida à área privativa.

Art. 16 A inscrição de fração de lotes não formalizada em procedimento de parcelamento do solo com planta aprovada poderá ser efetivada por meio de desdobro da inscrição original, com o estabelecimento das áreas de terreno correspondentes aos novos índices cadastrais.

Parágrafo Único. O desdobro de que trata este artigo está condicionado à existência de separação física das unidades por muros ou cercas que propiciem a existência de entradas independentes.

Art. 17. A inscrição prevista no artigo anterior será efetuada mediante apresentação dos documentos de titularidade que especifiquem a fração ideal ou a área de terreno relativa a cada parte autônoma do lote e que correspondam à divisão física a que menciona.

§1º Na hipótese de os documentos não contemplarem as informações relativas à fração ideal ou à área de terreno, na forma prevista no *caput*, deverá ser apresentada declaração assinada por cada um dos detentores das frações, estabelecendo o percentual ou área de cada um.

§2º Para fins do cálculo do IPTU, a área de terreno comum, caso existente, será dividida entre os titulares na proporção das áreas de terreno de cada um.

§3º Os documentos previstos no *caput* deverão observar o disposto no arts. 5º e 6º, do presente Decreto.



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

Art. 18. Para desmembramento de gleba ou loteamento:

I – tratando-se de área registrada no Cartório de Registro de Imóveis deverá vir acompanhada de identificação dos lotes através de levantamento topográfico, parcelamento do solo aprovado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano e matrículas individualizadas, caso exista.

II – tratando-se de área não registrada no Cartório de Registro de Imóveis ou parcelamento de solo irregular deverá vir acompanhada de identificação dos lotes através de levantamento topográfico ou croqui da área.

Seção II

Unificação e individualização de inscrições cadastrais

Art. 19. A unificação de inscrições imobiliárias poderá ser efetivada nas seguintes situações:

I – para imóveis situados em lotes diferentes, quando:

- a. houver obra ou construção abrangendo dois ou mais lotes contíguos e o proprietário ou possuidor for o mesmo;
- b. houver interferência construtiva, ainda que em obra, envolvendo dois ou mais lotes contíguos e o proprietário ou possuidor for o mesmo;
- c. mesmo sendo lotes vagos, houver a constatação de que são contíguos e situados na mesma quadra, integrando o mesmo empreendimento ou incorporação imobiliária, com alvará de construção expedido ou convenção de condomínio registrada em cartório de registro de imóveis, e com intervenção construtiva caracterizando a utilização conjunta dos terrenos;

II – para imóveis situados em um mesmo lote, mas com inscrições distintas:

- a. quando se tratar de unidade condominial ou nos casos de partes de lote, incluídas no Cadastro Imobiliário em inscrições distintas;
- b. nos casos de partes de lote lançadas para atender à aplicação de imunidade ou isenção, caso o benefício fiscal deixe de existir;
- c. nos casos de inscrição lançada por ocupação residencial e não residencial no mesmo lote, quando deixar de existir uma das ocupações.

§1º Nas hipóteses dos incisos I e II deverá ser mantido no cadastro imobiliário somente um índice cadastral que corresponderá à área total do terreno, suas edificações e benfeitorias.



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

§2º Na hipótese de unificação não realizada de ofício, a solicitação deverá estar acompanhada do documento de titularidade, conforme art. 5º, de todos os imóveis ou inscrições envolvidas.

Art. 20. A individualização de inscrições unificadas poderá ser efetivada quando:

- I – a obra ou construção que abranja lotes unificados for demolida total ou parcialmente;
- II – for apresentada Declaração para Lançamento de ITBI para algum dos lotes unificados;
- III – houver a transferência da propriedade ou posse de algum dos lotes unificados.

§1º Nas hipóteses do presente artigo serão abertos índices cadastrais correspondentes aos imóveis individualizados.

§2º Caso a individualização não seja realizada de ofício, a solicitação deverá estar acompanhada do documento de titularidade, conforme art. 5º, de todos os imóveis ou inscrições envolvidas.

Seção III

Tipo de Uso ou Ocupação Mista

Art. 21. A inscrição de imóvel com ocupação residencial e não residencial ou cuja ocupação parcial esteja sujeita à isenção ou imunidade será efetivada por meio de desdobro da inscrição original, estabelecendo frações ideais proporcionais às áreas construídas de cada tipo de ocupação ou uso, para aplicação diferenciada de alíquotas do IPTU ou para concessão da desoneração tributária correspondente.

Art. 22. Se as frações calculadas, na forma estabelecida no artigo anterior, não corresponderem efetivamente à situação fática verificada no imóvel, será utilizada a proporção da área de terreno ocupada pelas partes para o cálculo.

CAPÍTULO IV

DA ALTERAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS

Seção I

Disposições iniciais

Art. 23. Os dados do Cadastro Imobiliário serão alterados a pedido do titular do imóvel ou, de ofício, pela Administração Tributária do Município.

§1º O titular do imóvel deverá comunicar ao Sistema de Informações Municipais, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do fato, qualquer ocorrência verificada em relação à situação



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

do imóvel que implique modificação do lançamento dos tributos municipais, nos termos do CTM.

§2º Poderão ser objeto de alteração no Cadastro Imobiliário os seguintes dados cadastrais:

- I – índice cadastral;
- II – titularidade;
- III – endereço do imóvel;
- IV – endereço de correspondência;
- V – patrimônio;
- VI – área de terreno;
- VII – zoneamento;
- VIII – equipamentos públicos;
- IX – características do terreno, topografia, situação do terreno ou pedologia;
- X – fração ideal;
- XI – regime de utilização;
- XII – espécie da edificação;
- XIII – área construída;
- XIV – ano de construção;
- XV – tipologia do imóvel;
- XVI – características construtivas;
- XVII – frequência da coleta de resíduos sólidos.

§3º A solicitação de alteração será indeferida quando o requerente deixar de apresentar informações obrigatórias ou quando apresentar dados e documentos inconsistentes e não for possível a complementação por ato da Administração Tributária Municipal.



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

Art. 24. Sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, as alterações cadastrais serão processadas de ofício, com base nos elementos disponíveis ou obtidos através de diligências, sempre que:

I – se verifique divergência entre a situação fática e a constante do Cadastro Imobiliário; ou

II – o contribuinte ou responsável não houver prestado a comunicação ou está se apresentar inexata ou inverídica.

Seção II

Alteração da Titularidade de Imóveis

Art. 25. O pedido de alteração da titularidade de imóveis deverá ser acompanhado dos documentos previstos nos §1º e §2º, do art. 6º, do presente Decreto.

Art. 26. Na alteração de titularidade, quando o documento de propriedade apresentado pelo interessado não guardar correspondência com o titular inscrito no Cadastro Imobiliário, deverá ser apresentado um dos seguintes documentos:

I – certidão de inteiro teor atualizada;

II – certidão vintenária de domínio, contendo a descrição do imóvel;

III – sequência de contratos particulares de promessa de compra e venda, contemplando todos os atos de transmissão ocorridos a partir daquele praticado pelo titular constante do Cadastro Imobiliário até o praticado pelo último promissário comprador;

IV – sequência de escrituras de compra e venda, contemplando todos os atos de transmissão ocorridos a partir daquele praticado pelo titular constante do Cadastro Imobiliário até o praticado pelo último comprador.

§1º Excepcionalmente, verificado o interesse público, quando não inexistirem os documentos elencados no *caput*, mas diante de evidências suficientes de que a pessoa é a legítima possuidora do imóvel, poderá ser alterada a titularidade, caso a situação seja confirmada por meio de diligência ou por outros documentos comprobatórios da posse qualificada com ânimo de domínio do imóvel.

§2º Na hipótese prevista no parágrafo anterior, deverá ser apresentada uma Declaração de Posse e Responsabilidade Tributária.

§3º A Declaração de Posse e Responsabilidade Tributária não poderá ser utilizada apenas com o objetivo de legitimar a pessoa para apresentar solicitações relativas ao imóvel perante a Administração Tributária do Município.



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

Art. 27. A titularidade de imóvel que esteja cadastrado em nome de pessoa falecida **será** acrescido da designação (Espólio) até que seja realizada a partilha.

§1º Mediante requerimento do interessado poderão ser averbadas informações complementares no Cadastro Imobiliário: coobrigado; cônjuge meeiro; sucessores etc.

§2º Quando não houver abertura de inventário, a critério da Administração Tributária, a titularidade do imóvel poderá ser atribuída ao herdeiro que figure no atestado de óbito, preferencialmente ao que exercer domínio/ posse sobre o imóvel deixado.

Art. 28. A alteração de titularidade poderá ocorrer de ofício em face da quitação, do reconhecimento de isenção ou da imunidade do Imposto sobre Transmissão de Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos (ITBI).

Art. 29. A alteração de titularidade de imóvel arrematado em hasta pública poderá ensejar a criação de novo índice cadastral e Cadastro Imobiliário.

Art. 30. Não haverá transferência de titularidade de imóveis nos seguintes casos:

I – houver processo judicial em que se discute a propriedade ou posse do imóvel.

II – existindo registro de cartório, sem a quitação do ITBI, todos os titulares ou adquirentes poderão ser inseridos como corresponsáveis.

III – quando o imóvel tiver Dívida Ativa inscrita ou parcelamento de débitos ajuizados ou inscritos em andamento.

Parágrafo Único. Na hipótese do inciso I, o Cadastro Imobiliário deverá mencionar na inscrição imobiliária as informações sobre o litígio, nos termos da Lei.

Seção III

Alteração de Dados de Área

Art. 31. A alteração de área de construção de imóveis edificadas será instruída mediante a apresentação:

I – projeto Arquitetônico completo, ou, caso não exista, declaração na qual o titular do imóvel informe a área efetivamente construída e, se possível, anexe desenho ilustrativo de sua distribuição – croqui.

II – se tratando de condomínio edilício, a convenção de condomínio.



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

Parágrafo único. Tratando-se de construção regular aprovada pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras, Serviços Públicos, Transportes, Defesa Social e Defesa Civil – SEINFRA, ou por qualquer órgão que venha substituí-la, deverá ser apresentado:

I – projeto Arquitetônico completo aprovado.

II – habite-se, ou, caso não exista, Alvará de Construção.

Art. 32. A alteração de área de terreno será instruída mediante a apresentação de levantamento planimétrico do imóvel ou croqui com a descrição das dimensões e localização do terreno.

Parágrafo Único. Em caso de terreno com área superior a 800m² (oitocentos metros quadrados), ou a critério da Administração Tributária, deverá ser apresentado levantamento planimétrico assinado por profissional habilitado e elaborado com base no sistema de coordenadas georreferenciadas.

Art. 33. A alteração da área poderá ser feita de ofício ou por meio do Sistema de Informação Municipais – SIM, por meio de procedimento fiscal para fins de cobrança de IPTU.

Art. 34. Para glebas ou lotes não aprovados pelo Município, a alteração de área de terreno deverá ser efetuada por meio de levantamento planimétrico e memorial descritivo, conforme inciso III, do art. 10, do presente Decreto.

Seção IV

Alteração de Endereço do Imóvel e Domicílio Fiscal

Art. 35. Para alteração do logradouro deverá ser apresentada a lei de denominação do logradouro público, caso exista, e/ou, comprovante de residência.

Art. 36. Para alteração da numeração deverá ser apresentada a certidão de numeração fornecida pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras, Serviços Públicos, Transportes, Defesa Social e Defesa Civil – SEINFRA, comprovante de residência ou declaração firmada pelo contribuinte.

Art. 37. Para alteração de endereço de correspondência será exigido o comprovante de endereço atualizado, com até 60 (sessenta) dias de emissão.

Seção V

Alteração da Utilização do Imóvel

✉ prefeitura@amaraji.pe.gov.br ☎ (81) 3553 1944

Rua Rocha Pontual, no 72, Centro - CEP:55515-000 - CNPJ: 11.294.360/0001-60



Art. 38. O regime de utilização do imóvel poderá ser territorial, residencial ou não residencial, sendo vedada a indicação de mais de um tipo de ocupação para um mesmo índice cadastral.

Art. 39. Para alteração do regime de utilização do móvel será exigido requerimento declarando a efetiva utilização do imóvel ou apresentação de documentos que comprovem o alegado.

Parágrafo único. Poderá ser apresentado como documentação probatória o Cartão CNPJ ou comprovante de inscrição municipal ou de baixa de inscrição municipal.

Art. 40. Nos casos de identificação de novos estabelecimentos inscritos no Cadastro Fiscal do Município, de que trata o art. 101 do CTM, no exercício de atividade econômica, estando o imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário com regime de utilização residencial, poderá ser alterado de ofício o tipo de ocupação para não residencial, mantendo-se as demais características construtivas do imóvel.

Art. 41. O disposto no artigo anterior não se aplica ao imóvel utilizado pelo Microempreendedor Individual – MEI, optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições – Simples Nacional – e pelo profissional autônomo que exerçam a atividade fora do estabelecimento.

Seção VI

Alteração nos Atributos de Valoração Territorial e Predial

Art. 42. O patrimônio do imóvel poderá ser particular, público municipal, estadual ou federal ou religioso, e poderá ser alterado com apresentação de:

I – matrícula do registro.

II – termo de imissão de posse provisória ou definitiva.

III – escritura pública de desapropriação.

IV – declaração atestando a desapropriação e informando a data da imissão na posse, emitida pelo órgão responsável pelo ato.

Art. 43. A alteração dos atributos de melhoramentos será feita mediante apresentação de declaração do órgão ou da concessionária responsável que ateste a inexistência destes ou da indisponibilidade do serviço público.

Art. 44. Para alteração do tipo de solo será exigido requerimento declarando o percentual aproximado da superfície que caracteriza o lote como firme, rochoso ou pantanoso.

Art. 45. Para alteração da topografia será exigido requerimento declarando qual a topografia do imóvel.



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

Parágrafo único. Caso seja indeferido o pedido de alteração, o titular poderá renová-lo, anexando laudo técnico firmado por profissional habilitado comprovando o desnível, na forma prevista na legislação.

Art. 46. Para alteração do estado de conservação da edificação deverá ser apresentado requerimento declarando o estado de conservação do imóvel, se possível, apresentando relatório fotográfico ou vídeo do imóvel.

Art. 47. Para alteração do padrão da edificação deverá ser apresentado requerimento declarando as divergências entre as características construtivas lançadas no cadastro imobiliário e as de fato existentes no imóvel, indicando qual o padrão predominante na edificação, ou laudo técnico elaborado por profissional habilitado.

Seção VII

Cancelamento da Inscrição Imobiliária

Art. 48. São motivos para cancelamento da inscrição imobiliária:

- I – localização fora dos limites do Município de Amaraji - PE;
- II – duplicidade;
- III – erro no cadastramento;
- IV – desapropriação;
- V – decisão judicial;
- VI – desdobro de condomínio realizado de forma integral;
- VII – alteração de identificação cadastral;
- VIII – aprovação ou modificação de parcelamento do solo;
- IX – impossibilidade de localização geográfica do imóvel ou se tratar de leito de via pública sem desapropriação oficial;
- X – caducidade da aprovação do projeto de parcelamento ou modificação do imóvel.

Art. 49. Deverão ser apresentados os seguintes documentos, quando o pedido de cancelamento de inscrição imobiliária ocorrer por iniciativa do contribuinte:



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

I – declaração do órgão ou entidade competente para definir os limites territoriais dos municípios no Estado de Pernambuco, na hipótese de alegação de que o imóvel está localizado fora dos limites do Município;

II – nos casos de desapropriação, um dos seguintes documentos:

- a. registro ou matrícula de escritura pública de desapropriação;
- b. termo de imissão de posse provisória ou definitiva;
- c. escritura pública de desapropriação;
- d. declaração atestando a desapropriação e informando a data da imissão na posse, emitida pelo órgão responsável pelo ato.

III – cópia da decisão judicial que fundamenta o pedido;

IV – documento de titularidade, nos termos do art. 6º, de todos os imóveis envolvidos, nos casos previstos nos incisos II, IV e V, do art. 48.

Parágrafo único. No caso de desapropriação realizada pelo Município, fica dispensada a apresentação dos documentos previstos no inciso II, do presente artigo.

Art. 50. Na hipótese do art. 29 do presente Decreto, o índice cadastral e o cadastro anterior será inativado até que os débitos pretéritos sejam resolvidos, após isso o status será alterado para “excluído” no sistema de gestão tributária.

CAPÍTULO V

ARBITRAMENTO DE DADOS CADASTRAIS

Art. 51. Para fins de tributação, os dados e as informações necessárias à caracterização e avaliação do imóvel serão arbitrados pela Administração Tributária Municipal, quando seu levantamento for impedido ou dificultado pelo sujeito passivo, nos termos do CTM.

§1º O arbitramento não terá caráter punitivo, determinará a base tributária e servirá de fundamento à constituição do crédito tributário.

§2º Os dados a que se referem o *caput* dizem respeito:

I – à área construída;

II – ao ano de construção;



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

III – às características construtivas;

IV – ao padrão de acabamento;

V – ao regime de utilização;

VI – à espécie da edificação.

§3º Serão tomados como parâmetros os imóveis de características e dimensões semelhantes situados na mesma quadra ou na mesma região em que se localizar o imóvel cujo valor venal estiver sendo arbitrado, nos termos do art. 25, do CTM.

§4º A Administração Tributária Municipal poderá utilizar dados e informações derivadas de levantamento aerofotogramétrico e imagem de satélite, de cadastros tributários e de datas de construção aparentes ou presumidas, de tipo construtivos, tipologias, padrões de acabamento e outros parâmetros obtidos por meio de recursos tecnológicos disponíveis.

Art. 52. O cadastro imobiliário efetuado de ofício, ou decorrente de arbitramento, só poderá ser revisto em face da superveniência de prova irrecusável que modifique a base de cálculo utilizada, ou quando ocorrer erro na sua fixação.

CAPÍTULO VI

CONSULTA AOS DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS

Art. 53. Para fins do disposto neste Decreto, considera-se:

I – dado – valor ou expressão resultante de processo de mensuração de fonte submetida à análise ou à observação;

II – informação – resultado do processamento, da manipulação e da interpretação de dados organizados ou obtidos com base em documentos, de modo a constituir significado para os destinatários;

III – consulentes de dados e de informações – as pessoas naturais e as pessoas jurídicas de direito público ou privado.

Art. 54. Os dados constantes no Cadastro Imobiliário Municipal são considerados públicos, salvo aqueles que permitam a identificação do titular do imóvel ou contribuinte do respectivo IPTU, seja pessoa natural ou jurídica, classificados como dados pessoais pela Lei Federal nº 13.708, de 2018.

§1º O tratamento de dados pessoais deverá observar o disposto na Lei Federal nº 13.708, de 2018 e nos atos normativos ou regulamentares expedidos pelo Município, especialmente:

✉ prefeitura@amaraji.pe.gov.br ☎ (81) 3553 1944

Rua Rocha Pontual, no 72, Centro - CEP:55515-000 - CNPJ: 11.294.360/0001-60



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

- a) atendimento a sua finalidade pública;
- b) persecução do interesse público;
- c) objetivo de executar as competências legais ou cumprir as atribuições legais do serviço público.

§2º As características físicas ou jurídicas dos imóveis, isoladamente, não estão inseridos na categoria de dados pessoais.

Art. 55. O acesso/consulta aos dados e informações do Cadastro Imobiliário Municipal poderá ser realizado por qualquer interessado, assegurados a privacidade e a proteção de dados pessoais.

Art. 56. Para obtenção de qualquer dado o consulente deverá fornecer informações que permitam a localização da unidade imobiliária, preferencialmente, o índice cadastral ou o número cadastro referidos no art. 3º, do presente Decreto.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57. As informações constantes do Cadastro Imobiliário do Município serão disponibilizadas por meio de certidões instituídas e disciplinadas em portaria da SEMUFIT.

Art. 58. O Cadastro Imobiliário deverá ser atualizado permanentemente, de ofício, sempre que se verificar qualquer alteração decorrente de transmissão a qualquer título, parcelamento, desdobro, fusão, demarcação, divisão, ampliação ou, ainda, medição judicial definitiva, bem como de edificação, reconstrução, reforma, demolição ou outra iniciativa ou providência que modifique a situação anterior do imóvel.

Art. 59. Quando qualquer agente do cadastro imobiliário promover inscrição de imóvel ou lançamento de área construída para os quais se tenha notícia que não foi expedido o “Baixa e Habite-se”, deverá informar a Secretaria Executiva de Tributos, para que seja comunicado a SEINFRA e a fiscalização.

Art. 60. O Cadastro Imobiliário poderá ser atualizado por geoprocessamento ou por qualquer outra tecnologia que permita à Administração Tributária obter informações sobre os imóveis urbanos.

Art. 61. O prazo para conclusão dos procedimentos que tratam este decreto será de 30 (trinta) dias úteis, salvo se:



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

I – o pedido não for instruído com os documentos necessários à sua apreciação;

II – forem solicitados ao interessado informação, dados, atuações ou documentos necessários à apreciação do pedido;

III – da sua conclusão dependa de manifestação de outro órgão;

IV – para sua instrução seja necessária realização de diligência fiscal;

V – ocorrência de força maior.

Parágrafo único. A prorrogação de prazo será expressamente motivada.

Art. 62. É garantido ao interessado o direito à revisão de decisões administrativas proferidas.

§1º O duplo grau administrativo será aplicável a todas as decisões proferidas no âmbito de competência do Cadastro Imobiliário Municipal.

§2º O recurso administrativo deverá conter os fundamentos fáticos e jurídicos que justifiquem a revisão da decisão proferida;

§3º O recurso administrativo será dirigido ao agente público que proferiu a decisão, que poderá reconsiderá-la ou encaminhá-la a autoridade competente emitindo, neste caso, parecer instrutório;

§4º O prazo para interposição de recurso é de 15 dias, contado da divulgação oficial da decisão administrativa.

Art. 63. A secretaria Municipal de Finanças e Tributos poderá, mediante Portaria, estabelecer disposições complementares para a execução do presente Decreto.

Art. 64. Fica criado o Grupo Especial de Trabalho – GET; para revisão e atualização geral do Cadastro Imobiliário Municipal, composto pelas pessoas a seguir relacionadas, com prazo de 180 (cento e oitenta dias) para realização dos trabalhos:

I – GEORGE DO RÊGO BARROS DA SILVA – Consultor de Gestão Pública – Coordenador do GET;

II – CLAYTON MANASSÉS SOUZA DA SILVA - Secretário Municipal de Infraestrutura, Obras, Serviços Públicos, Transportes, Defesa Social e Defesa Civil – Secretário do GET;

III - HAIANNA CAROLA DIAS DE OLIVEIRA - Secretária Executiva de Planejamento e Gestão Tributária e Fiscal – Membro do GET;

✉ prefeitura@amaraji.pe.gov.br ☎ (81) 3553 1944

Rua Rocha Pontual, no 72, Centro - CEP:55515-000 - CNPJ: 11.294.360/0001-60



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

IV – JOSÉ EDUARDO SILVA DOS SANTOS - Diretor de Infraestrutura Urbana – Membro do GET;

V – MARCOS ANTÔNIO DA SILVA - Diretor de Obras e Manutenção – Membro do GET.

§ 1º A SEINFRA dará o suporte administrativo-financeiro para o funcionamento do GET;

§ 2º A SEMUFIT designará fiscais para apoio aos trabalhos de campo e regularização dos cadastros individuais, bem como atualizará os sistemas de informações cadastrais;

§ 3º O GET poderá requisitar a contratação de serviços técnicos especializados de apoio.

§ 4º Os trabalhos devem ser realizados bairro a bairro, seguindo a seguinte ordem: Recanto dos Pássaros, Alice Batista, João Paulo II, Vila N. Srª da Conceição, Centro, José Ozório, Estação, Santo Amaro, Cruzeiro, Vila Nossa Senhora de Fátima, e Demarcação.

§5º O cadastro dos imóveis do bairro Recanto dos Pássaros servirá projeto piloto para aprimorar o trabalho para os demais bairros e distrito.

Art. 65. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Município de Amaraji - PE, 17 de novembro de 2025.

FLÁUCIO DE ARAÚJO GUIMARÃES

Prefeito de Amaraji - PE



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

ANEXO ÚNICO

Modelo de Ficha Cadastral

FICHA CADASTRAL			
PROPRIETÁRIO () POSSUIDOR ()		CPF N°	R.G. N°
NOME:			
Nacionalidade	Est. Civil	Data de Nascimento	Estado
Filiação:			
Endereço:			Tel.:()
			Tel.:()
Paga Aluguel ?	A(o) Sr.(a):		
Caso possuidor, informar endereço do Proprietário:		Bairro:	Tel.:()
Em caso negativo, explicar porque:			
INSCRIÇÃO DO IMÓVEL:	SEQUENCIAL:	NATUREZA DO IMÓVEL:	
ATIVIDADE MERCANTIL:		ÁREA DO TERRENO:	

✉ prefeitura@amaraji.pe.gov.br ☎ (81) 3553 1944

Rua Rocha Pontual, no 72, Centro - CEP:55515-000 - CNPJ: 11.294.360/0001-60



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

ÁREA CONSTRUÍDA:	TESTADA PRINCIPAL:
REFERÊNCIA DO LOTEAMENTO:	DETALHAMENTO DO LOTE:
REFERÊNCIAS DE BENFEITORIAS:	VALOR VENAL DECLARADO/AVALIADO:

DECLARAÇÃO

Declaro serem verdadeiras as informações aqui prestados sobre as quais assumo todas as responsabilidades, sob pena de incorrer nas sanções previstas no art. 299 do Código Penal.

Amaraji - PE, de de 202__

ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

OBSERVAÇÕES PARA USO GERAL DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Habite-se? Licenciado?

.....
.....
.....

✉ prefeitura@amaraji.pe.gov.br ☎ (81) 3553 1944

Rua Rocha Pontual, no 72, Centro - CEP:55515-000 - CNPJ: 11.294.360/0001-60



PREFEITURA DE
AMARAJI
Escrevendo um novo futuro

.....

.....

Amaraji - PE, de de 202__

ASSINATURA DO FISCAL RESPONSÁVEL PELO LEVANTAMENTO

NOME:.....

MATRÍCULA: