



ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

Instrução Normativa de nº 004 do dia 15 de outubro de 2025.

**“DISPÕE SOBRE REQUISITOS PARA O
REQUERIMENTO DE CADASTRO
MOBILIÁRIO E IMOBILIÁRIO E EMISSÃO
DE CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS”.**

Considerando as disposições das Leis nº 6.015/73, 6.766/79, 10.257/01, 26/2002, 199/2012 e 13.465/17, acerca de registro, cadastro e regularização fundiária;

Considerando as medidas de responsabilidade fiscal exigidas pelos órgãos externos de fiscalização e dispostos na Lei Complementar nº 101/2000;

Considerando os princípios da transparência e do devido processo legal;

Considerando a necessidade de se ampliar as medidas de utilização social da propriedade,

**O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DE FINANÇAS DO
MUNICÍPIO DE SÃO GABRIEL -BA, no uso das atribuições legais.**

RESOLVE:

Art. 1º A partir da publicação desta Instrução Normativa, os pedidos para cadastro mobiliário e imobiliário e emissão de certidão de regularização fundiária deverão ser protocolizados, por meio de requerimento único (Anexo II), por intermédio do e-mail



tributos@saogabriel.ba.gov.br ou pessoalmente no setor de protocolo deste Município, conforme Anexo I desta Instrução Normativa.

Art. 2º O requerimento único (Anexo II) para abertura de Processo Administrativo conterá os dados do interessado, devendo indicar o objetivo e juntar, de acordo com o assunto, os documentos listados no Anexo I desta Instrução Normativa.

Art. 3º Para abertura do Processo Administrativo será necessária, pelo menos, a apresentação de cópias dos documentos de identificação do interessado.

§ 1º Quando o requerente for pessoa física, devem ser apresentados:

I - Cópia do Registro Geral (RG) ou Carteira Nacional de Habilitação;

II - Cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF);

III - Comprovante de endereço;

IV - Número de Telefone e e-mail.

§ 2º Quando o requerente for pessoa jurídica:

I - Cópia do instrumento de Constituição (Contrato Social, ATA/Estatuto, Requerimento de Empresário ou certificado de microempreendedor Individual) e alterações;

II - Cópia do cartão CNPJ;

III - Cópia do (RG e CPF) dos sócios e representantes legais;



IV - Comprovante de endereço;

V - Número de Telefone e e-mail.

§ 3º Quando a abertura do Processo Administrativo for requerida por representante legal, deverá ser anexada ao pedido a procuração (com firma reconhecida), RG, CPF, telefone, e-mail e comprovante de endereço do procurador.

Art. 4º Os Processos Administrativos para cadastro mobiliário e imobiliário e emissão de certidão de regularização fundiária, envolvem demandas referentes a, dentre outros:

I - Cadastramento de área urbana com origem rural;

II - Desmembramento de Área;

III - Lançamento de unidade de empreendimento Imobiliário (Loteamento, Condomínio e similares);

IV - Individualização de unidades Imobiliárias;

V - Transferência de titularidade Imobiliária;

VI - Revisão Imobiliária;

VII - Lançamento de Inscrição Imobiliária;

VIII - Averbação;

IX - Certidão de Comprovação de Endereço;



ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

X - Certidão de Lançamento;

XI - Certidão de Lançamento de número de Imóvel;

XII - Certidão de Valor Venal;

XIII - Lançamento de Imóvel (área construída);

XIV - Lançamento de Número de Porta;

XV - Revisão de Área;

XVI - Revisão de Cálculo de IPTU;

XVII - Revisão de Cálculo de ITIV;

XVIII - Isenção de ITIV;

XIX - Consultas Diversas;

XX - Reconhecimento de Imunidade;

XXI - Compensação;

XXII - Restituição;

XXIII - Prescrição de Crédito Tributário;



XXIV - Inscrição Municipal;

XXV- Alteração de Cadastro econômico;

XXVI - Suspensão do Cadastro;

XXVII - Baixa do Cadastro de Inscrição Municipal;

XXVIII - Inclusão ou atualização cadastral;

XXIX - Certidão de inexistência de inscrição;

XXX - Certidão de Inscrição;

XXXI - Revisão de cálculo de TFF;

XXXII - Inscrição de processo ou alteração contratual por meio do sistema REGIN;

XXXIII - Emissão de Certidão de Regularização Fundiária;

Art. 5º A apuração de valor venal de unidade imobiliária, será procedida mediante avaliação específica, por meio de emissão de laudo técnico.

Parágrafo único. A avaliação específica poderá ser contraditada desde que acompanhada de laudo técnico.

Art. 6º A certidão de regularização fundiária será fornecida mediante apresentação dos documentos indicados no anexo desta instrução normativa.



ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

§ 1º Quando do requerimento da certidão de regularização fundiária o interessado pela regularização do imóvel deverá fornecer ao poder Público arquivo eletrônico indicando:

I – Número da inscrição imobiliária;

II – Número da Matrícula do imóvel;

III – Números de inscrições imobiliárias confrontantes;

IV – Proprietário e ou possuidor do imóvel;

V – CPF ou CNPJ do proprietário e ou possuidor do imóvel;

VI – Endereço do imóvel;

VII – Área territorial;

VIII – Área construída;

IX – Fatores de ponderação do terreno, tais como, topologia, pedologia, situação na quadra, delimitação;

X – Materiais construtivos do imóvel, tipo e natureza, tais como, alinhamento, cobertura, estrutura de parede, instalação elétrica, instalação sanitária, piso, tipo de edificação, uso do imóvel;

XI – Valor venal do imóvel.



ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

§ 2º Quando se tratar de imóvel situado em loteamento ou condomínio, poderá ser requisitada a respectiva planta gráfica da repartição de solo da área.

§ 3º A análise dos dados e documentos será procedida pela administração municipal e prioritariamente se verificará a consistência dos dados prestados pelo profissional credenciado e à eventual sobreposição com outros existentes nos arquivos municipais.

Art. 7º A empresa e ou profissional técnico responsável pela elaboração de plantas gráficas, memoriais, laudos e outros documentos relacionados à regularização fundiária e ou cadastro de imóvel, deverá estar regularmente cadastrado no município.

Art. 8º Os prazos para tramitação e conclusão dos processos obedecerão ao princípio da razoabilidade.

Art. 9º Após o cadastro e autenticação do Processo Administrativo, fica o setor de protocolo responsável pelo respectivo trâmite.

Art. 10. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Secretário, aos 14 de outubro de 2025.

ODIRLEI PEREIRA ROCHA

Secretário Municipal de Planejamento e Finanças



Instrução Normativa de nº 004 do dia 15 de outubro de 2025.

ANEXO I

Os requerimentos dos contribuintes devem prioritariamente estar acompanhados dos seguintes documentos, observadas as respectivas solicitações de:

1 - Cadastramento de área urbana com origem rural:

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;

Contrato de Compra e Venda com assinaturas reconhecidas em cartório, devidamente registrado e/ou Escritura Pública;

Comprovante de recolhimento do imposto Territorial Rural – ITR dos últimos 5 (cinco) anos;

Memorial Descritivo Georeferenciado da área;

Projeto e planta do imóvel;

Anotação de Responsabilidade técnica – ART;

RG, endereço e telefone do técnico responsável.

2 - Desmembramento de Área:

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;

Escritura Pública, Certidão de Inteiro Teor ou Contrato de Compra e Venda Devidamente Registrado;

Certidão Negativa de Débitos;

(02) Duas vias do projeto (plantas das áreas: total, desmembrada e remanescente, respectivos memoriais descritivos georreferenciados e art/rrt) *.

* Para imóvel que possui matrícula em registro público.

3 - Lançamento de unidades empreendimento Imobiliário/Loteamento:

Requerimento;

Escritura Pública ou Certidão de Inteiro Teor Válida;



Certidão Negativa de Débitos;

Projeto do Empreendimento/loteamento aprovado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano.

4 - Individualização de unidades Imobiliárias:

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;

Planta e memorial descritivo da unidade;

Croquis que demonstre as divisões pretendidas, a utilização de cada subunidade (se residencial ou comercial e as características do imóvel (forro, pintura, revestimento, entre outros) assinado pelo proprietário do imóvel;

Comprovante de recolhimento do IPTU dos últimos 05(cinco) anos.

5 - Transferência de titularidade Imobiliária

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;

Escritura Pública, contrato de compra e venda registrado em cartório;

Certidão Negativa de Débitos.

6 - Revisão Imobiliária

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente.

7 - Lançamento de Inscrição Imobiliária

Requerimento, RG, CPF, telefone e e-mail do requerente;

Escritura Pública, Certidão de Inteiro Teor válida, ou Contrato Particular de Compra e Venda devidamente registrado;

Certidão Negativa de Débitos.

8 - Averbação

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;



ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

Escritura pública (original);
Certidão de inteiro teor atualizada;
Certidão negativa de débitos.

9 - Certidão de Comprovação de Endereço

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;
Escritura Pública, Certidão de Inteiro Teor válida ou contrato de compra e venda devidamente registrado;
Certidão negativa de débitos.

10 - Certidão de Lançamento

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;
Escritura Pública, Certidão de Inteiro Teor válida ou contrato de compra e venda devidamente registrado;
Certidão negativa de débitos.

11 - Certidão de Lançamento de Número de Imóvel

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;
Escritura Pública, Certidão de Inteiro Teor válida ou contrato de compra e venda devidamente registrado;
Certidão negativa de débitos.

12 - Certidão de Valor Venal

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;
Escritura Pública, Certidão de Inteiro Teor válida ou contrato de compra e venda devidamente registrado;
Certidão negativa de débitos.



ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

13 - Lançamento de Imóvel (área construída)

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;

Escritura Pública, certidão de inteiro teor válida ou contrato de compra e venda devidamente registrado;

Certidão negativa de débitos;

Projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e planejamento urbano;

Alvará de construção;

Habite-se/ocupe-se.

14 - Lançamento de Número

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;

Escritura Pública, Certidão de Inteiro Teor válida ou contrato de compra e venda devidamente registrado;

Certidão negativa de débitos.

15 - Revisão de Área

Documentos necessários:

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;

Escritura Pública, Certidão de Inteiro Teor válida ou contrato de compra e venda devidamente registrado;

02 duas) vias do projeto (plantas, memorial descritivo e art) *

*para imóvel que possui matrícula em registro público.

16 - Revisão de Cálculo de IPTU

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;

Escritura Pública, Certidão de Inteiro Teor válida ou contrato de compra e venda devidamente registrado.



17 - Revisão de Cálculo de ITIV

RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;

Escritura pública e/ou certidão de inteiro teor válida;

02 (duas) avaliações emitidas por profissionais habilitados e regulares nos respectivos órgãos de classe.

18 - Isenção

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;

Escritura pública, certidão de inteiro teor válida ou contrato particular de compra e venda com força de escritura pública;

Certidão negativa de débitos;

19 - Consulta

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente

20 - Reconhecimento de Imunidade, Isenção ou Não Incidência

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;

Estatuto / contrato social/ Ata;

Na hipótese de incorporação de bem a capital social, também devem ser apresentados a cópia do contrato social contendo incorporação dos bens e o balanço patrimonial da empresa;

Outros documentos fiscais e contábeis a critério do agente público responsável pelo processo.

21 - Compensação

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica / CPF;

Comprovante de recolhimento do tributo ou renda.



22 - Restituição de Tributo

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica / CPF;

Cópia do comprovante de recolhimento do tributo ou renda;

Número da conta corrente do contribuinte ou da pessoa jurídica.

23 - Prescrição de crédito tributário ou de renda

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente e do contribuinte;

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;

Escritura Pública, Contrato de Compra e Venda (registrado em Cartório), ou Certidão de Inteiro Teor válida.

24 - Inscrição Municipal

Requerimento de Inscrição;

Contrato social / Estatuto social e alterações;

Cartão CNPJ Atualizado;

RG E CPF) dos proprietários, sócios, procuradores e representantes;

Comprovante de Endereço dos Sócios / Proprietário;

Inscrição Estadual;

Dados do cadastro imobiliário (quando estabelecido em imóvel urbano)

RG do órgão de classe (quando profissional autônomo);

25 - Alteração do cadastro econômico

Boletim de Cadastro de Atividades;

Requerimento, RG, CPF, e-mail e telefone do responsável legal;

Instrumento que originou as Alterações.

26 - Suspensão do cadastro econômico



ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

Requerimento, RG, CPF, telefone e e-mail do requerente;

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;

Estatuto / contrato social;

Documentos fiscais e contábeis a critério do agente Auditor Fiscal.

27 - Baixa do Cadastro de Inscrição Municipal

Requerimento, RG, CPF, telefone e e-mail do requerente;

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;

Estatuto / contrato social;

Documentos fiscais e contábeis a critério do agente público responsável pelo processo.

28 - Inclusão ou atualização Cadastral

Requerimento assinado pelo representante legal, RG, CPF, e-mail e telefone de cada usuário a ser cadastrado.

29 - Certidão de Regularização Fundiária

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do interessado;

Escritura Pública e Certidão de inteiro teor atualizada; ou Contrato de compra e venda, registrado;

Certidão negativa de débitos;

Alvará Ambiental ou Certidão de Dispensa de Alvará Ambiental;

Alvará de construção;

Habite-se/ocupe-se;

Certidão do Órgão Municipal de Assistência Social, apontando o enquadramento da unidade imobiliária, se Reurb-E ou Reurb-S;

Conta de Energia;

Conta de Água;

Certidão de primeiro lançamento imobiliário;



Declaração de confrontantes;
Planta georeferenciada do imóvel;
Memorial descritivo do Imóvel;
Croqui de localização do imóvel;
Boletim de cadastro imobiliário;
Planta de localização do imóvel na quadra;
Foto frontal do imóvel;
Anotação de Responsabilidade técnica – ART;
Outros documentos que o Poder Público entender relacionados à regularização fundiária;
Quando se tratar de imóvel adquirido pelo FAR Fundo de Arrendamento Residencial, deverá ser apenso também contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional vinculada a empreendimento, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações.

30 - Cancelamento ou Baixa de Crédito Tributário

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;
Comprovante de recolhimento do tributo ou renda;
Cópia do DAM (Documento de arrecadação Municipal ou Guia de Arrecadação).

31 - Parcelamento de Débito

Requerimento, RG, CPF, número de telefone e e-mail do requerente;
Documentos do imóvel, quando se tratar de imobiliária: Escritura Pública, ou Contrato de Compra e Venda (registrados em cartório), ou Certidão de Inteiro Teor válida.

32 - Certidão de Inexistência de Inscrição

Requerimento, RG, CPF, telefone e e-mail do requerente;

33 - Certidão de Inscrição



Requerimento, RG, CPF, telefone e e-mail do requerente;

BCE – Boletim de Cadastro Econômico.

34 - Revisão de cálculo de TFF

Requerimento, RG, CPF, telefone e e-mail do requerente;

Documentos fiscais e contábeis a critério do agente público responsável pelo processo.

35 - Inscrição de processo ou alteração contratual por meio do Sistema de Registro Integrado – REGIN, e da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios - REDESIM*

Requerimento, RG, CPF, telefone e e-mail de todos os sócios;

Comprovante de endereço dos sócios;

Comprovante de endereço da empresa;

Inscrição Estadual;

Contrato Social/ Alteração contratual ou ata e estatuto;

Declarações apresentadas a outras secretarias - com data de assinatura e recebimento do servidor municipal;

Alvará sanitário, se houver;

TCA (termo de compromisso ambiental);

Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB;

*Acessar o site: <http://www.juceb.ba.gov.br/>

36 - Cancelamento/Retificação de NFS-e

Requerimento, RG, CPF, declaração do tomador do serviço, telefone e e-mail do requerente;

37 - Outros (Especificar)



ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

Instrução Normativa de nº 004 do dia 15 de outubro de 2025.

ANEXO II- REQUERIMENTO

Contribuinte / responsável: _____

CNPJ/CPF: _____ Inscrição Municipal: _____

Endereço: _____

Telefone: _____ Email: _____

Por meio deste requer a V. S^a., nos termos da Lei nº. 713/2020 – Código Tributário do Município de São Gabriel, o seguinte:

- ☐ Cadastramento de área urbana com origem rural;
- ☐ Desmembramento de área;
- ☐ Lançamento de unidade de empreendimento Imobiliário (Loteamento, Condomínio e similares);
- ☐ Individualização de unidades Imobiliárias;
- ☐ Transferência de titularidade Imobiliária;
- ☐ Revisão Imobiliária;
- ☐ Lançamento de Inscrição Imobiliária;
- ☐ Averbação;
- ☐ Certidão de Comprovação de Endereço;
- ☐ Certidão de Lançamento;
- ☐ Certidão de Lançamento de número de Imóvel;
- ☐ Certidão de Valor Venal;
- ☐ Lançamento de Imóvel (área construída);
- ☐ Lançamento de Número de Porta;
- ☐ Revisão de Área;
- ☐ Revisão de Cálculo de IPTU;



ESTADO DA BAHIA
Prefeitura Municipal de São Gabriel
CNPJ (MF) 13.891.544/0001-32

- ☐ Revisão de Cálculo de ITIV;
 - ☐ - Isenção de ITIV;
 - ☐ Consulta;
 - ☐ Reconhecimento de Imunidade;
 - ☐ Compensação;
 - ☐ Restituição;
 - ☐ Prescrição de Crédito Tributário;
 - ☐ Inscrição Municipal;
 - ☐ Alteração de Cadastro econômico;
 - ☐ Suspensão do Cadastro;
 - ☐ Baixa do Cadastro de Inscrição Municipal;
 - ☐ Inclusão ou atualização cadastral;
 - ☐ Certidão de inexistência de inscrição;
 - ☐ Certidão de Inscrição;
 - ☐ Revisão de cálculo de TFF;
 - ☐ Inscrição de processo ou alteração contratual por meio do sistema REGIN;
 - ☐ Emissão de Certidão de Regularização Fundiária;
 - ☐ Cancelamento e/ou retificação de nota fiscal eletrônica de prestação de serviços NFS-e ;
 - ☐ Outros (Especificar)_____
-

São Gabriel/ Ba, ____ de ____ de _____.

Requerente / responsável

CPF: