

DECRETO Nº 46.228, DE 23 DE AGOSTO DE 2005

Aprova o Regulamento do Imposto sobre transmissão "inter-vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e direitos reais sobre imóveis, bem como cessão de direitos à sua aquisição – ITBI-IV.

JOSÉ SERRA, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovado, na forma do texto anexo, o regulamento do Imposto sobre transmissão "inter-vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e direitos reais sobre imóveis, bem como a cessão de direitos à sua aquisição – ITBI-IV.

Art. 2º Este decreto entrará em vigor na data da sua publicação, produzindo efeitos a partir da publicação da Portaria do Secretário Municipal de Finanças, contendo as instruções necessárias ao cumprimento deste decreto, revogadas as disposições em contrário, em especial os artigos 1º a 5º do Decreto nº 31.134, de 24 de janeiro de 1992 e o Decreto nº 33.934, de 13 de janeiro de 1994.

ANEXO AO DECRETO Nº 46.228/2005

CAPÍTULO I – DA INCIDÊNCIA

Art. 1º O Imposto sobre transmissão "inter-vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e direitos reais sobre imóveis, bem como cessão de direitos à sua aquisição – ITBI-IV tem como fato gerador:

I - a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso:

a) de bens imóveis, por natureza ou acessão física;

b) de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia e as servidões;

II - a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Parágrafo único. O imposto de que trata este artigo refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território deste Município.

Art. 2º Estão compreendidos na incidência do imposto:

I - a compra e venda;

II - a dação em pagamento;

III - a permuta;

IV - o mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de bem imóvel e respectivo substabelecimento, ressalvado o disposto no artigo 3º, inciso I, deste Decreto;

V - a arrematação, a adjudicação e a remição;

VI - o valor dos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou na partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, acima da respectiva meação ou quinhão, considerando, em conjunto, apenas os bens imóveis constantes do patrimônio comum ou monte-mor.

VII - o uso, o usufruto e a enfiteuse;

VIII - a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

IX - a cessão de direitos decorrente de compromisso de compra e venda;

X - a cessão de direitos à sucessão;

XI - a cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda ou alheio;

XII - todos os demais atos onerosos translativos de imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis.

Art. 3º O imposto não incide:

I - no mandato em causa própria ou com poderes equivalentes e seu substabelecimento, quando outorgado para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;

II - sobre a transmissão de bem imóvel, quando este voltar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, de retrocessão ou pacto de melhor comprador;

III - sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;

IV - sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;

V - sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica.

VI - sobre a constituição e a resolução da propriedade fiduciária de coisa imóvel, prevista na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Art. 4º Não se aplica o disposto nos incisos III a V do artigo anterior, quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil.

§ 1º Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional do adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas no *caput* deste artigo, observado o disposto no parágrafo 2º.

§ 2º Se o adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior, levando em consideração os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º Fica prejudicada a análise da atividade preponderante, incidindo o imposto, quando a pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos tiver existência em período inferior ao previsto nos §§ 1.º e 2.º deste artigo.

Art. 5º O Executivo regulamentará o reconhecimento administrativo da não incidência e da imunidade e a concessão de isenção, nos casos previstos em lei.

CAPÍTULO II - DO SUJEITO PASSIVO

Art. 6º São contribuintes do imposto:

I - os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;

II - os cedentes, nas cessões de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda.

III - os transmitentes, nas transmissões exclusivamente de direitos à aquisição de bens imóveis, quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil.

CAPÍTULO III - DO CÁLCULO DO IMPOSTO

Seção I - Da Base de Cálculo

Art. 7º A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

§ 1º Considera-se valor venal, para efeitos deste imposto, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

§ 2º Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 3º Nas cessões de direitos à aquisição, o valor ainda não pago pelo cedente será deduzido da base de cálculo.

Art. 8º A Secretaria Municipal de Finanças tornará públicos os valores venais atualizados dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município de São Paulo.

§ 1º Os valores venais dos imóveis serão atualizados periodicamente, de forma a assegurar sua compatibilização com os valores praticados no Município, através de pesquisa e coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário, inclusive com a participação da sociedade, representada no Conselho de Valores Imobiliários.

§ 2º Os valores venais dos imóveis divulgados na forma do *caput* têm presunção relativa, a qual será afastada sempre que:

I - o valor da transação for superior;

II - a Administração Tributária aferir base de cálculo diferente, em procedimento de pedido de avaliação especial, processo de arbitramento fiscal, processo de impugnação a lançamento ou outro procedimento no exercício de suas atribuições;

III - a Ação Fiscal constatar erro, fraude ou omissão, por parte do sujeito passivo, ou terceiro, em benefício daquele, na declaração dos dados do imóvel inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal e utilizados no cálculo do valor venal publicado.

§ 3º O valor venal divulgado, em nenhuma hipótese, será inferior à base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, utilizada no exercício da transação.

§ 4º Para os efeitos do §3º, não serão considerados os descontos eventualmente concedidos sobre o valor fiscal apurado para efeito do cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

§ 5º Caso não tenha havido, até a data prevista para o pagamento do imposto, a divulgação do valor venal do imóvel, cabe ao contribuinte dirigir-se ao órgão responsável pelo tributo, da Secretaria Municipal de Finanças, para que seja disponibilizado tal valor.

Art. 9º A base de cálculo apurada na forma do artigo anterior será reduzida:

I - na instituição de usufruto e uso, para 1/3 (um terço);

II - na transmissão de nua propriedade, para 2/3 (dois terços);

III - na instituição de enfiteuse e de transmissão dos direitos do enfiteuta, para 80% (oitenta por cento);

IV - na transmissão de domínio direto, para 20% (vinte por cento).

Parágrafo único. Consolidada a propriedade plena na pessoa do proprietário, o imposto será calculado sobre o valor do usufruto, uso ou enfiteuse.

Art. 10. Caso o contribuinte não concorde com a base de cálculo do imposto divulgada pela Administração, nos termos do *caput* do art. 8º, poderá requerer avaliação especial do imóvel, apresentando os dados da transação e os fundamentos do pedido, na forma prevista em Portaria da Secretaria Municipal de Finanças, que poderá, inclusive, viabilizar a formulação do pedido por meio eletrônico.

Seção II - Da Alíquota

Art. 11. O imposto será calculado:

I - nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação - SFH:

a) à razão de 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente financiado, até o limite de R\$ 42.800,00 (quarenta e dois mil e oitocentos reais);

b) pela aplicação da alíquota de 2% (dois por cento), sobre o valor restante.

II - nas demais transmissões, pela alíquota de 2% (dois por cento).

Parágrafo único. Na hipótese prevista no inciso I deste artigo, quando o valor da transação for superior ao limite nele fixado, o valor do imposto será determinado pela soma das parcelas estabelecidas nas alíneas "a" e "b".

CAPÍTULO IV – DA DECLARAÇÃO DE TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA – DTI

Art. 12. A Declaração de Transação Imobiliária – DTI é o instrumento pelo qual o contribuinte ou responsável informa à Administração Tributária a ocorrência do fato gerador do ITBI-IV.

§ 1º A Declaração deverá ser feita até a data em que se efetivar o ato ou contrato sobre o qual incide.

§ 2º A omissão de informações ou a prestação de declarações falsas na Declaração de Transação Imobiliária configuraram hipótese de crime contra a ordem tributária prevista no artigo 2º da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, sem prejuízo das demais sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 3º O formulário da Declaração de Transação Imobiliária será disponibilizado pela Secretaria Municipal de Finanças, por meio da Internet, no endereço eletrônico da Prefeitura do Município de São Paulo.

§ 4º O preenchimento da Declaração de Transação Imobiliária será feito consoante instruções

constantes de Portaria da Secretaria Municipal de Finanças e disponibilizadas pela Internet.

CAPÍTULO V - DO RECOLHIMENTO

Seção I – Do Documento de Arrecadação do ITBI-IV

Art. 13. Observado o disposto no Capítulo III, o imposto será pago mediante documento de arrecadação do Município de São Paulo para o ITBI-IV , nos termos deste Capítulo.

§ 1º O documento de arrecadação será emitido pelo próprio contribuinte ou responsável, em função dos dados previamente declarados na DTI, via Internet.

§ 2º Os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, ficam obrigados, nos atos em que intervierem, a verificar, na DTI ou no documento de arrecadação, a exatidão e a suprir as eventuais omissões dos elementos de identificação do contribuinte e do imóvel transacionado, efetuando DTI retificadora e emitindo documento de arrecadação complementar, se for o caso.

Art. 14. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos não praticarão atos atinentes a seu ofício, nos instrumentos públicos ou particulares relacionados com a transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, sem verificar a correção da DTI e a prova de pagamento do imposto devido, pela apresentação do documento de arrecadação, com autenticação de pagamento impresso por instituição bancária, ou declaração do órgão competente pelo tributo da Secretaria Municipal de Finanças.

Parágrafo único. Os notários e seus prepostos transcreverão o respectivo recibo no instrumento, termo ou escritura que lavrarem.

Seção II – Dos Prazos para Pagamento do Tributo

Art. 15. Ressalvado o disposto nos artigos seguintes, o imposto será pago antes de se efetivar o ato ou contrato sobre o qual incide, se por instrumento público e, no prazo de 10 (dez) dias de sua data, se por instrumento particular.

Art. 16. Na arrematação, adjudicação ou remição, o imposto será pago dentro de 15 (quinze) dias desses atos, antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que essa não seja extraída.

Parágrafo único. Caso oferecidos embargos, o prazo será de 10 (dez) dias, a contar do trânsito em julgado da sentença que os rejeitar.

Art. 17. Nas transmissões realizadas por termo judicial, em virtude de sentença judicial, o imposto será pago dentro de 10 (dez) dias, contados do trânsito em julgado da sentença ou da data da homologação de seu cálculo, o que primeiro ocorrer.

Seção III – Dos Acréscimos Pecuniários

Art. 18. O imposto não pago no vencimento será atualizado monetariamente, de acordo com a variação de índices oficiais, da data em que é devido até a data em que for efetuado o pagamento.

Art. 19. Observado o disposto no artigo anterior, os débitos não pagos nos respectivos ven-

cimentos ficam acrescidos de:

I - multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do imposto devido, quando espontaneamente recolhido pelo contribuinte;

II - multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) do imposto devido, quando apurado o débito pela fiscalização;

III - juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir do mês imediato ao do vencimento, contando-se como mês completo qualquer fração dele.

§ 1º Os juros de mora incidirão sobre o valor integral do crédito tributário, assim considerado o principal acrescido de multa de qualquer natureza, atualizado monetariamente.

§ 2º Quando apurado pela fiscalização, o recolhimento do imposto feito com atraso, sem a multa moratória, será o contribuinte notificado a pagá-la dentro do prazo de 10 (dez) dias, à razão de 30% (trinta por cento) do valor do imposto devido, atualizada monetariamente e acrescida dos juros de mora cabíveis, nos termos do § 1º.

Art. 20. Comprovada, a qualquer tempo, pela fiscalização, a omissão de dados ou a falsidade das declarações consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, o imposto ou sua diferença serão exigidos com o acréscimo da multa de 100% (cem por cento), calculada sobre o montante do débito apurado, sem prejuízo dos acréscimos devidos em razão de outras infrações eventualmente praticadas.

§ 1º Pela infração prevista no *caput* deste artigo respondem, solidariamente com o contribuinte, o alienante ou cessionário.

§ 2º Nos casos de omissão de dados ou de documentos demonstrativos das situações previstas no artigo 5º, além das pessoas referidas no parágrafo anterior, respondem solidariamente com o contribuinte, os notários e os oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos.

Seção IV - Do Parcelamento

Art. 21. Os débitos relativos aos lançamentos deste imposto, efetuados de ofício e ainda não inscritos na Dívida Ativa, poderão ser parcelados em até 18 (dezoito) prestações mensais e sucessivas, a exclusivo critério da autoridade fazendária, na forma e condições estabelecidas neste Decreto.

§ 1º O pedido de parcelamento constitui confissão irretratável e irrevogável de dívida, para os fins do inciso IV do parágrafo único do artigo 174 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, mas a exatidão do valor dele constante poderá ser objeto de verificação.

§ 2º O pedido de parcelamento deverá ser formalizado por escrito pelo sujeito passivo ou seu representante legal, junto ao Departamento de Rendas Imobiliárias, da Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 22. Para fins de parcelamento, o débito resultará da soma do principal, da multa aplicada, dos juros de mora e da atualização monetária, calculada nos termos da legislação em vigor na data da concessão, sendo o valor consolidado dividido pelo número de parcelas concedidas.

§ 1º O valor de cada prestação mensal, por ocasião da concessão, será acrescido de juros

equivalentes a 1% (um por cento) ao mês.

§ 2º As prestações vencidas e não pagas dentro do prazo serão acrescidas de multa de 10% (dez por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês.

§ 3º A falta de pagamento de duas prestações consecutivas implicará a imediata rescisão do parcelamento e exigibilidade do crédito remanescente, aplicando-se sobre o montante devido os acréscimos legais, inclusive o pagamento integral das multas aplicadas, e remessa do débito remanescente para inscrição na Dívida Ativa, sendo vedado o parcelamento e a restituição de quantias pagas.

Art. 23. A Secretaria Municipal de Finanças expedirá portaria, regulamentando:

I - a competência para autorizar o parcelamento, com ou sem o estabelecimento de alçadas de valor;

II - o valor mínimo de cada parcela;

III - os requisitos necessários à instrução e ao deferimento dos pedidos de parcelamento.

CAPÍTULO VI – DAS ISENÇÕES

Art. 24. Fica isento do imposto o ato transmissivo relativo à primeira aquisição de unidades habitacionais financiadas pelo Fundo Municipal de Habitação, na forma da Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994.

Art. 25. Ficam isentas do imposto as transmissões de bens ou de direitos a eles relativos para imóveis de uso exclusivamente residencial, cujo valor total seja igual ou inferior a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) na data do fato gerador, quando o contribuinte for pessoa física.

§ 1º Ficam os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, dispensados de exigir documento ou certidão que comprove a concessão da isenção estabelecida no "caput" deste artigo.

§ 2º Ficam os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, obrigados a enviar mensalmente ao Departamento de Rendas Imobiliárias, da Secretaria Municipal de Finanças, relação com a qualificação dos contribuintes beneficiados (nome, endereço, CPF), do imóvel (número do contribuinte do IPTU) e da transmissão (data e valor), conforme regulamento.

§ 3º Os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, que infringirem o disposto no § 2º ficam sujeitos à multa de R\$ 1.000,00 (mil reais), por transação não relacionada.

Art. 26. Ficam isentas do imposto as transmissões de bens ou de direitos relativos a imóveis adquiridos pela Caixa Econômica Federal por meio do Fundo de Arrendamento Residencial para o Programa de Arrendamento Residencial.

CAPÍTULO VII - DAS OBRIGAÇÕES DOS NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTROS DE IMÓVEIS E SEUS PREPOSTOS

Art. 27. Não serão lavrados, registrados, inscritos ou averbados pelos notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, os atos e termos relacionados à transmissão de bens

imóveis ou de direitos a eles relativos, sem a prova do pagamento do imposto, observado o disposto artigo 8º e 14 deste Decreto, ou do reconhecimento administrativo da não-incidência, da imunidade ou da concessão de isenção.

Art. 28. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos ficam obrigados:

I - a facultar, aos encarregados da fiscalização, o exame em cartório dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do imposto;

II - a fornecer aos encarregados da fiscalização, quando solicitada, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernente a imóveis ou direitos a eles relativos;

III - a fornecer, na forma regulamentar, dados relativos às guias de recolhimento.

Art. 29. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, que infringirem o disposto nesta Consolidação, ficam sujeitos à multa de:

I - R\$ 50,00 (cinquenta reais), por item descumprido, pela infração ao disposto no § 2º do artigo 13 deste Decreto;

II - R\$ 1.000,00 (mil reais), por item descumprido, pela infração ao disposto nos artigos 27 e 28 deste Decreto.

CAPITULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 30. Se devolvido por haver sido julgado indevido ou a maior o seu recolhimento, o valor do imposto será atualizado monetariamente, de acordo com a variação dos índices oficiais ocorrida no período compreendido entre a data do recolhimento e o mês em que ocorrer a restituição, observado o disposto no parágrafo único.

Parágrafo único. A atualização monetária cessará 30 (trinta) dias após a regular notificação do interessado para receber a importância a ser devolvida.

Art. 31. Apurada qualquer infração à legislação relativa a este imposto, será efetuado lançamento complementar do tributo e/ou lavrado Auto de Infração.

§ 1º Poderá o contribuinte ou o autuado pagar a multa fixada no lançamento complementar com desconto de:

I - 50% (cinquenta por cento), dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados de sua notificação;

II - 30% (trinta por cento), até 30 (trinta) dias, contados da notificação da decisão de primeira instância;

III - 15% (quinze por cento), antes de sua inscrição da Dívida Ativa.

§ 2º O pagamento efetuado nos termos deste artigo implica renúncia à defesa ou a recursos previstos na legislação, e não dispensa, nem elide, a aplicação dos juros de mora e atualização monetária devidos, nos termos da legislação vigente.

Art. 32. Os casos omissos serão objeto de regulamentação por ato do Secretário Municipal de Finanças.