

DECRETO Nº 51.627, DE 13 DE JULHO DE 2010

Aprova o Regulamento do Imposto sobre Transmissão “Inter Vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição – ITBI-IV.

ALDA MARCO ANTONIO, Vice-Prefeita, em exercício no cargo de Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovado, na forma do Anexo Único integrante deste decreto, o Regulamento do Imposto sobre Transmissão “Inter Vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição – ITBI-IV.

Art. 2º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogados os Decreto nº 42.478, de 7 de outubro de 2002, nº 46.228, de 23 de agosto de 2005, e nº 50.105, de 13 de outubro de 2008.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 13 de julho de 2010, 457º da fundação de São Paulo.

ALDA MARCO ANTONIO, Prefeita em Exercício

WALTER ALUISIO MORAIS RODRIGUES,
Secretário Municipal de Finanças

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 13 de julho de 2010.

CLOVIS DE BARROS CARVALHO,
Secretário do Governo Municipal

Anexo Único a que se refere o artigo 1º do Decreto nº 51.627, de 13 de julho de 2010

Regulamento do Imposto sobre Transmissão “Inter-Vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição – ITBI-IV

Índice Sistemático Artigos	Artigos
CAPÍTULO I – Fato Gerador e Incidência	1º ao 5º
CAPÍTULO II – Sujeito Passivo	6º
CAPÍTULO III – Cálculo do Imposto	
SEÇÃO I – Base de Cálculo	7º ao 11
SEÇÃO II – Alíquotas	12
CAPÍTULO IV – Declaração de Transação Imobiliária – DTI	13
CAPÍTULO V – Recolhimento do Imposto	14 ao 18
CAPÍTULO VI – Infrações e Penalidades	19 ao 24
CAPÍTULO VII – Isenções	25 ao 27
CAPÍTULO VIII – Obrigações dos Notários e Oficiais de Registro de Imóveis e seus Prepostos	28 ao 33
CAPÍTULO IX – Disposições Gerais	34 e 35

CAPÍTULO I – Fato Gerador e Incidência

Art. 1º O Imposto sobre Transmissão “Inter Vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, 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 regulamento refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território do Município de São Paulo.

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 inciso I do artigo 3º deste regulamento;

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 – a instituição e a extinção do direito de superfície;

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

Parágrafo único. Na hipótese prevista no inciso VI do “caput” deste artigo, a incidência do Imposto independe da existência de reposição em moeda na divisão do patrimônio comum.

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, 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 3º deste regulamento 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.

§ 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 § 1º deste artigo 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 §§ 1º e 2º deste artigo.

Art. 5º A Secretaria Municipal de Finanças disciplinará os procedimentos necessários para a concessão de isenção e o reconhecimento da não incidência e da imunidade, relativamente ao Imposto.

CAPÍTULO II – 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;

IV – os superficiários e os cedentes, nas instituições e nas cessões do direito de superfície.

CAPÍTULO III – Cálculo do Imposto

SEÇÃO I – Base de Cálculo

Art. 7º A base de cálculo do Imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

§ 1º Na apuração do valor venal do bem transmitido ou do seu respectivo direito, considera-se o valor das benfeitorias e construções nele incorporadas.

§ 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.

§ 4º Não se considera na apuração da base de cálculo do Imposto o valor das benfeitorias e construções incorporadas ao bem imóvel pelo adquirente ou cessionário, desde que comprovada, à Administração Tributária, na forma e condições estabelecidas pela Secretaria Municipal de Finanças, que a incorporação foi efetivada por tais agentes.

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 A Secretaria Municipal de Finanças deverá estabelecer a forma de publicação dos valores venais a que se refere o “caput” deste artigo.

§ 2º 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 Municipal de Valores Imobiliários.

§ 3º Os valores venais dos imóveis a que se refere o “caput” deste artigo têm presunção relativa e poderá ser afastada se:

I – o valor da transação for superior;

II – a Administração Tributária aferir base de cálculo diferente em procedimentos relativos, dentre outros, a avaliação especial, arbitramento e impugnação de lançamento;

III – a Administração Tributária constatar erro, fraude ou omissão, por parte do sujeito passivo, ou terceiro, em benefício daquele, na declaração dos dados do imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Fiscal e utilizados no cálculo do valor venal divulgado.

§ 4º Na falta da divulgação do valor venal do imóvel até a data prevista para o pagamento do Imposto, o contribuinte deverá solicitar à unidade competente da Secretaria Municipal de Finanças a disponibilização do referido valor.

Art. 9º O valor da base de cálculo será reduzido:

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 não concorde com a base de cálculo do Imposto divulgada pela Secretaria Municipal de Finanças, na conformidade do artigo 8º deste regulamento, o contribuinte poderá requerer avaliação especial do imóvel, apresentando os dados da transação e os fundamentos do pedido, na forma estabelecida pela Secretaria Municipal de Finanças, que poderá, inclusive, viabilizar a formulação do pedido por meio eletrônico.

Art. 11. Não concordando a Administração Tributária com o valor declarado do bem transmitido, ou com os esclarecimentos, declarações, documentos ou recolhimentos prestados, expedidos ou efetuados pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado, instaurar-se-á o respectivo procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo e aplicação das demais cominações legais.

Parágrafo único. O contribuinte poderá oferecer avaliação contraditória ao valor arbitrado, na forma, condições e prazos regulamentares.

SEÇÃO II – Alíquotas

Art. 12. O Imposto será calculado:

I – nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação – SFH, no Programa de Arrendamento Residencial – PAR e de Habitação de Interesse Social – HIS, aplicando-se a alíquota de:

a) 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) 2% (dois por cento), sobre o valor restante.

II – nas demais transmissões, aplicando-se a alíquota de 2% (dois por cento).

Parágrafo único. Na hipótese prevista no inciso I do “caput” deste artigo, quando o valor da transação for superior a R\$ 42.800,00 (quarenta e dois mil e oitocentos reais), o valor do Imposto será determinado pela soma das parcelas estabelecidas nas alíneas “a” e “b” do referido inciso.

CAPÍTULO IV – Declaração de Transação Imobiliária – DTI

Art. 13. O contribuinte ou responsável pelo Imposto fica obrigado a apresentar Declaração de Transação Imobiliária – DTI, na forma, prazo e demais condições estabelecidas pela Secretaria Municipal de Finanças.

Parágrafo único. A omissão de informações ou a prestação de declarações falsas na DTI configuram 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.

CAPÍTULO V – Recolhimento do Imposto

Art. 14. O recolhimento do Imposto deverá ser feito exclusivamente por meio do documento de arrecadação emitido, via Internet, com base nos dados da DTI, na forma estabelecida pela Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 15. Ressalvado o disposto nos artigos 16 e 17 deste regulamento, o Imposto deverá ser 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 deverá ser pago dentro de 15 (quinze) dias desses atos, antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que esta 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 deverá ser 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.

Art. 18. A data fixada para pagamento do Imposto será postergada para o primeiro dia útil seguinte, caso ocorra em dia em que não haja expediente bancário no Município de São Paulo.

CAPÍTULO VI – Infrações e Penalidades

Art. 19. A falta de recolhimento ou o recolhimento a menor do Imposto, pelo sujeito passivo, nos prazos previstos em lei ou regulamento, ficam acrescidos de:

I – multa moratória, calculada à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do Imposto, até o limite de 20% (vinte por cento), desde que não iniciado o procedimento fiscal;

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 com atraso, sem a multa moratória, o contribuinte será 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 deste artigo.

§ 3º A multa a que se refere o “caput” deste artigo será calculada a partir do primeiro dia subsequente ao do vencimento do prazo previsto para o recolhimento do Imposto até o dia em que ocorrer o efetivo pagamento.

§ 4º A multa não recolhida poderá ser lançada de ofício, conjunta ou isoladamente, no caso de não recolhimento do Imposto com esse acréscimo.

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 será exigido 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 o cessionário.

§ 2º Nos casos de omissão de dados ou de documentos demonstrativos das situações previstas no artigo 5º deste regulamento, além das pessoas referidas no § 1º deste artigo, respondem solidariamente com o contribuinte os notários, os oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos.

Art. 21. Apurada qualquer infração à legislação relativa ao Imposto de que trata este regulamento, será efetuado lançamento complementar e/ou lavrado Auto de Infração e Intimação.

§ 1º Caso o contribuinte ou o autuado reconheça a procedência do Auto de Infração e Intimação, efetuando o pagamento das importâncias exigidas, dentro do prazo para apresentação de impugnação, o valor das multas será reduzido em 50% (cinquenta por cento).

§ 2º Caso reconheça a procedência do Auto de Infração e Intimação, efetuando o pagamento das importâncias exigidas, no curso da análise da impugnação ou no prazo para interposição de recurso ordinário, o valor das multas será reduzido em 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 22. 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. 23. O débito vencido será encaminhado para cobrança, com inscrição na dívida ativa.

Parágrafo único. Inscrita ou ajuizada a dívida, serão devidos também custos, honorários e demais despesas, na forma da legislação vigente.

Art. 24. Não serão efetuados lançamentos complementares nem serão emitidas notificações para pagamento de multas moratórias ou quaisquer acréscimos, quando resultarem em quantias inferiores a 953,21% (novecentos e cinquenta e três inteiros e vinte e um centésimos por cento) do valor da Unidade Fiscal de Referência – UFIR, vigente na data de sua apuração.

CAPÍTULO VII – Isenções

Art. 25. 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. 26. 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\$ 35.704,26 (trinta e cinco mil, setecentos e quatro reais e vinte e seis centavos) na data do fato gerador, quando o contribuinte for pessoa física.

Parágrafo único. Observado o disposto no artigo 35 deste regulamento, a importância fixa prevista neste artigo será atualizada na forma do artigo 2º da Lei nº 13.105, de 29 de dezembro de 2000.

Art. 27. Ficam isentas do Imposto as transmissões de bens ou de direitos relativos a imóveis adquiridos pela:

I – Caixa Econômica Federal, por meio do Fundo de Arrendamento Residencial para o Programa de Arrendamento Residencial;

II – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU;

III – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB.

CAPÍTULO VIII – Obrigações dos Notários e Oficiais de Registros de Imóveis e seus Prepostos

Art. 28. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos ficam obrigados a verificar a exatidão e a suprir as eventuais omissões dos elementos de identificação do contribuinte e do imóvel transacionado no documento de arrecadação, nos atos em que intervierem.

Art. 29. Para lavratura, registro, inscrição, averbação e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos, ficam os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos obrigados a verificar:

I – a existência da prova do recolhimento do Imposto ou do reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade ou da concessão de isenção;

II – por meio de certidão emitida pela Administração Tributária, a inexistência de débitos de IPTU referentes ao imóvel transacionado até a data da operação;

III – a manifestação da Administração Tributária quanto à comprovação, pelo sujeito passivo, da situação prevista no § 4º do artigo 7º deste regulamento.

Parágrafo único. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos deverão transcrever os termos dos documentos a que se refere este artigo no instrumento, termo ou escritura que lavrarem.

Art. 30. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e 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 dados relativos às guias de recolhimento.

Art. 31. Para lavratura, registro, averbação e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos, referentes à aquisição de unidades habitacionais financiadas pelo Fundo Municipal de Habitação, a que se refere o artigo 25 deste regulamento, ficam os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos dispensados de exigir documento ou certidão, emitido pela Administração Tributária, que comprove a concessão de isenção do ITBI-IV.

Parágrafo único. A dispensa a que se refere o “caput” deste artigo fica condicionada ao atendimento das seguintes condições:

I – comprovação de que a origem dos recursos do financiamento é exclusivamente do Fundo Municipal de Habitação, o que deverá obrigatoriamente constar dos contratos aquisitivos;

II – ser a primeira aquisição feita pelo mutuário através do Fundo Municipal de Habitação, comprovada por declaração da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – CO-HAB, constante do contrato.

Art. 32. Nas transmissões a que se refere o artigo 26 deste regulamento, ficam os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos:

I – dispensados de exigir documento ou certidão que comprove a concessão da isenção;

II – obrigados a enviar mensalmente à Secretaria Municipal de Finanças relação com a identificação dos contribuintes beneficiados (nome, endereço e número de inscrição no Cadastro de Pessoa Física – CPF), o número do cadastro do imóvel e os dados da transmissão (data e valor).

§ 1º Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos que infringirem o disposto no inciso II do “caput” deste artigo ficam sujeitos à multa de R\$ 1.190,13 (mil, cento e noventa reais e treze centavos), por transação não relacionada.

§ 2º Observado o disposto no artigo 35 deste regulamento, valor da multa prevista no § 1º deste artigo será atualizado na forma do artigo 2º da Lei nº 13.105, de 29 de 2000.

Art. 33. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos que infringirem o disposto neste regulamento ficam sujeitos à multa de:

I – R\$ 230,77 (duzentos e trinta reais e setenta e sete centavos), por item descumprido, pela infração ao disposto no artigo 28 deste regulamento;

II – R\$ 5.769,54 (cinco mil, setecentos e sessenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos), por item descumprido, pela infração ao disposto nos artigos 29 e 30 deste regulamento.

Parágrafo único. Observado o disposto no artigo 35 deste regulamento, os valores das multas previstas neste artigo serão atualizados na forma do artigo 2º da Lei nº 13.105, de 29 de 2000.

CAPITULO IX – Disposições Gerais

Art. 34. A devolução do Imposto indevidamente pago, ou pago a maior, será feita pelo seu valor corrigido monetariamente de acordo com os índices oficiais adotados para atualização dos débitos fiscais, até a regular intimação do interessado para receber a importância a ser devolvida.

Art. 35. As importâncias previstas neste regulamento foram atualizadas, para o exercício de 2010, na forma do artigo 2º da Lei nº 13.105, de 2000.