



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel

Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 29/2025 - fl. 1

Autógrafo nº 29/2025

Dispõe sobre o Imposto sobre transmissão “inter vivos” de bens imóveis e de direitos reais sobre eles, e dá outras providências

A Câmara Municipal de Santa Isabel aprovou, com emenda, o Projeto de Lei nº 11, de 3-6-2025, do Poder Executivo, código externo: 358.617.490.491.309.474, com a seguinte redação:

A Câmara Municipal de Santa Isabel aprovou, e eu, Carlos Augusto Chinchilla Alfonzo, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I Do Fato Gerador e da Incidência

Art. 1º. O Imposto sobre Transmissão “**Inter vivos**” - ITBI, de bens imóveis e de direitos reais sobre eles, tem como fato gerador:

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

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

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

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

Parágrafo único. O imposto de que trata este artigo incide sobre atos relativos a imóveis situados no território do Município de Santa Isabel.

Art. 2º. O imposto incidirá sobre:

I - a compra e venda;

II - a dação em pagamento;

III - a permuta;

IV - a instituição de usufruto, uso e habitação;

V - o mandato em causa própria, ou com poderes equivalentes, para a transmissão de bem imóvel e respectivo substabelecimento, ressalvado o caso de o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;

VI - a arrematação, a adjudicação e a remição;

VII - as divisões de patrimônio comum ou partilha, quando for atribuído a um dos cônjuges, separado ou divorciado, valor de bens imóveis acima da respectiva meação, com pagamento da outra parte;



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel

Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 29/2025 - fl. 2

VIII - as divisões para extinção de condomínio de bem imóvel, quando for recebida por qualquer condômino quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal;

IX - a enfiteuse e a subenfiteuse;

X - a instituição, translação, cessão ou extinção do direito de superfície;

XI - as rendas expressamente constituídas sobre bem imóvel;

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

XIII - a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda e de promessa de cessão;

XIV - cessão à concessão de direito real de uso;

XV - a cessão de direitos de posse para efeito da usucapião;

XVI - a cessão de direitos de usufruto;

XVII - a cessão de direitos à sucessão;

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

XIX - a acessão física quando houver pagamento de indenização;

XX - a cessão de direitos possessórios;

XXI - qualquer ato judicial ou extrajudicial “inter vivos” não especificado neste artigo, que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

XXII - cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso XXI.

Art. 3º. O imposto não incidirá sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos nas seguintes hipóteses:

I - quando o adquirente for a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e respectivas autarquias e fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público para atendimento de suas finalidades essenciais;

II - o adquirente for entidade religiosa para atendimento de suas finalidades essenciais ou delas decorrentes;

III - o adquirente for partido político, instituição de educação e assistência social sem fins lucrativos que preencham os requisitos do §9º deste artigo, para atendimento de suas finalidades essenciais;

IV - efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital;

V - decorrente da fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel

Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 29/2025 - fl. 3

§ 1º. O disposto no inciso V deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda de bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 2º. Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional do adquirente, nos 2 (dois) exercícios anteriores até os 2 (dois) exercícios subsequentes à aquisição, decorrer das transações mencionadas no § 1º deste artigo.

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

§ 4º. Se a pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos tiver existência por período inferior ao previsto no § 2º e § 3º deste artigo, fica prejudicada a análise da atividade preponderante prevista no § 1º deste artigo, incidindo o imposto de transmissão “inter vivos”.

§ 5º. Para fins de apuração da preponderância prevista no § 1º deste artigo, a pessoa jurídica deverá apresentar ao Departamento de Gestão Tributária, no exercício imediatamente posterior ao do término do período que servirá de base para apuração da preponderância, a documentação contábil, tanto da pessoa jurídica quanto de seu quadro societário ou equivalente, desde que vinculados e no interesse da fiscalização tributária, que poderá solicitar outros documentos quando necessários ao procedimento fiscal.

§ 6º. Verificada a preponderância referida no § 1º deste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem atualizado ou dos direitos sobre ele.

§ 7º. Não apresentada a documentação prevista no § 5º deste artigo, tornar-se-á devido o imposto, sobre o valor do bem atualizado monetariamente desde a data da fusão, incorporação, cisão ou extinção, constante no contrato social devidamente registrado perante a respectiva Junta Comercial ou dos direitos sobre ele, nos termos da lei vigente à data da aquisição.

§ 8º. Não se considera preponderante a atividade para efeitos do § 1º deste artigo, quando a transmissão de bens ou direitos for realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

§ 9º. As instituições de educação e assistência social deverão observar ainda os seguintes requisitos:

I - não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a título de lucro ou participação no resultado;

II - aplicarem integralmente no país os seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos seus objetivos sociais;

III - manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar perfeita exatidão.



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel

Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 29/2025 - fl. 4

Art. 4º. São isentos do imposto:

I - a extinção do usufruto, quando seu instituidor tenha continuado proprietário da nua-propriedade;

II - a transmissão dos bens ao cônjuge, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;

III - a transmissão em que o alienante seja o Poder Público;

IV - a indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário, consideradas aquelas de acordo com a lei civil;

V - a transmissão de gleba rural de área não excedente a 25 (vinte e cinco) hectares, que se destine ao cultivo pelo proprietário e sua família, não possuindo outro imóvel no Município;

VI - a transmissão decorrente de investidura;

VII - a transmissão decorrente de execução de planos de habitação para população de baixa renda, patrocinado ou executado por órgãos públicos ou seus agentes;

VIII - a transmissão cujo valor seja inferior a 1 (uma) Unidade Fiscal Municipal - UFM vigente no Município;

IX - as transferências de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

Art. 5º. O procedimento fiscal de análise dos pedidos de imunidade, isenção e/ou fiscalização concedidos sob forma condicionada, nos termos do inciso I, § 2º, do art. 156, da Constituição Federal e do art. 37 do Código Tributário Nacional, apurará a observância às normas e princípios contábeis vigentes, em relação à escrituração da empresa e aos documentos apresentados.

CAPÍTULO II Do Sujeito Passivo

Art. 6º. São sujeitos passivos para efeitos desta Lei os adquirentes ou cessionários de bens imóveis ou direitos a ele relativos.

Art. 7º. Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto:

I - o transmitente e o cedente nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto;

II - os tabeliães e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles ou perante eles praticados, em razão do seu ofício ou pelas omissões em que incorrerem e pelas quais sejam responsáveis;

III - aos agentes delegados e serventuários dos cartórios que deixarem de fazer constar na escritura pública as cessões de direitos anteriores e a identificação dos respectivos cedentes e cessionários, observada a hipótese do art. 289 da Lei de Registros Públicos.



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel

Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 29/2025 - fl. 5

Art. 8º. São pessoalmente responsáveis pelos créditos correspondentes a obrigações tributárias resultantes de atos praticados com excesso de poderes ou infração de lei, contrato social ou estatutos:

- I - as pessoas referidas no art. 7º desta Lei;
- II - os mandatários, prepostos e empregados;
- III - os diretores, gerentes ou representantes de pessoas jurídicas de direito privado.

CAPÍTULO III

Da Base de Cálculo e da Alíquota

Art. 9º. Para fins de lançamento do imposto, a base de cálculo é o valor da negociação constante do negócio jurídico em condições normais de mercado.

§ 1º. Para efeito de apuração da respectiva base de cálculo, a avaliação será precedida com base nos elementos constantes no Cadastro Imobiliário e nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, relativas à avaliação de imóveis urbanos.

§ 2º. O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, presunção esta, que somente poderá ser afastada pelo fisco, mediante a regular instauração de processo administrativo próprio.

§ 3º. Caso a Administração Tributária identifique indícios de que o valor declarado na transação é notoriamente inferior ao valor de mercado, poderá instaurar processo administrativo fiscal, visando a apuração da base de cálculo real, com a emissão de laudo técnico de avaliação, elaborado pela comissão criada por esta lei.

§ 4º. O laudo técnico da comissão integrará o processo administrativo fiscal, e será considerado para fins de fixação da base de cálculo, assegurados ao contribuinte o contraditório e a ampla defesa, nos termos do art. 5º, incisos LIV e LV, da Constituição Federal.

§ 5º. Em caso de aquisição por arrematação judicial ou hasta pública, a base de cálculo será o valor alcançado na arrematação, devidamente atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA desde a data do leilão, apurado por meio de processo administrativo, conforme documentação solicitada pela Administração Pública.

§ 6º. Não serão abatidos da base de cálculo do imposto quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 7º. A Administração Tributária poderá, mediante instauração de processo administrativo fiscal, solicitar ao adquirente e/ou transmitente a apresentação das declarações do Imposto de Renda da Pessoa Física ou Jurídica referentes ao ano da transação e ao exercício subsequente, quando houver indícios de subavaliação do valor declarado, com base no disposto nos art. 194 a 197 do Código Tributário Nacional, resguardado o sigilo fiscal e assegurado o contraditório.



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel

Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 29/2025 - fl. 6

Art. 10. O imposto de transmissão “inter vivos” será calculado aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo as seguintes alíquotas:

I - nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação, em relação à parcela financiada, a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento);

II - nas demais transmissões, a alíquota de 3% (três por cento).

CAPÍTULO IV

Do Pagamento

Art. 11. O imposto de que trata essa Lei deverá ser pago na forma e nas condições previstas em regulamento próprio, não podendo ultrapassar:

I - 30 (trinta) dias, contados da data da lavratura do instrumento que ensejar o registro da transmissão do imóvel referente às hipóteses de incidência descritas no art. 2º desta Lei;

II - 30 (trinta) dias, contados do trânsito em julgado da sentença ou da data da assinatura do termo, o que ocorrer primeiro, se o instrumento que servir de base à transmissão do imóvel for decorrente de sentença judicial;

III - 30 (trinta) dias, contados da data da homologação judicial da arrematação, adjudicação ou remição, independentemente da expedição ou assinatura da respectiva carta, e mesmo que essa não seja extraída.

Art. 12. Para a emissão da devida guia de ITBI, deverão ser encaminhadas as matrículas registradas ao Fisco Municipal através do endereço eletrônico regulamentado ou presencialmente ao setor de Cadastro Municipal, no prazo máximo de 10 (dez) dias do efetivo registro.

Parágrafo único. A não apresentação das matrículas no prazo determinado acarretará a multa de 20 (vinte) Unidade Fiscal do Município – UFM por dia de atraso.

Art. 13. O imposto não pago no vencimento será atualizado monetariamente, de acordo com a variação de índices oficiais, da data em que é devido até o mês em que for efetuado o pagamento, acrescido de:

I - multa moratória de 10% (dez por cento) do valor do imposto devido;

II - 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, que incidirão sobre o valor integral do crédito tributário, assim considerado o principal acrescido de multas de qualquer natureza, atualizado monetariamente.

§ 1º. Quando apurado pela fiscalização que o recolhimento do imposto foi feito com atraso e sem os acréscimos legais previsto nos incisos I e II deste artigo, será o contribuinte notificado a pagar a diferença apurada, em até 30 (trinta) dias, com a devida atualização monetária.



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel

Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 29/2025 - fl. 7

§ 2º. Pela infração prevista no *caput* deste artigo respondem com o contribuinte, o alienante ou cessionário, solidariamente.

CAPÍTULO V

Do Parcelamento do ITBI

Art. 14. O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI poderá ser parcelado em até 5 (cinco) parcelas mensais e sucessivas, sendo o valor mínimo de cada parcela fixado em regulamento próprio, a ser definido por decreto do Poder Executivo.

Art. 15. O parcelamento do ITBI será concedido durante a lavratura do instrumento que servir de base à transmissão do bem imóvel e somente alcançará os imóveis que não possuam débitos de qualquer natureza com o Município.

§ 1º. A primeira parcela do pagamento do imposto de que trata o art. 14 desta Lei deverá ser paga no ato do parcelamento.

§ 2º. Em se tratando de documentos expedidos pelo Poder Judiciário autorizando a transferência, o contribuinte terá o prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da publicação dos atos, para solicitar o parcelamento do ITBI.

Art. 16. O registro do instrumento que servir de base para a transmissão do bem imóvel somente será efetivado após a quitação integral das parcelas do ITBI, com a consequente emissão da certidão negativa de débitos ou documento equivalente, que ateste a inexistência de pendências tributárias relativas ao referido imóvel.

Art. 17. O lançamento do parcelamento do ITBI deverá ocorrer isoladamente, não sendo permitido fazê-lo em conjunto com qualquer outro crédito, de natureza tributária ou não tributária, inscrito ou não em dívida ativa.

Art. 18. O valor correspondente ao ITBI já parcelado não poderá ser reparcelado ou repactuado em nova condição de pagamento.

Art. 19. O imóvel que possua ITBI parcelado, vencido ou vincendo, em conformidade com esta Lei, deverá ter seu débito quitado junto à Prefeitura para nova transmissão, independentemente de essa transmissão originar imunidades, isenções ou tributação de impostos distintos ou não do ITBI.



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel
Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 29/2025 - fl. 8

CAPÍTULO VI

Da Restituição

Art. 20. A restituição do valor do imposto recolhido dar-se-á mediante requerimento e com a devida instrução da auditoria fiscal, nas seguintes hipóteses:

- I - quando indevidamente recolhido;
- II - quando recolhido a maior;
- III - quando a transmissão não seja efetivada ou seja anulada por decisão judicial transitada em julgado.

§ 1º. O valor a ser restituído será corrigido monetariamente de acordo com os índices oficiais adotados para atualização dos débitos fiscais.

§ 2º. O prazo para pleitear a restituição do imposto é de 5 (cinco) anos, contados da data do pagamento do imposto.

CAPÍTULO VII

Da Dívida Ativa

Art. 21. Os débitos de ITBI não pagos nas condições previstas no Capítulo IV desta Lei serão encaminhados para inscrição em dívida ativa, após a notificação do contribuinte e/ou dos demais responsáveis solidários, que será realizada:

I - por via postal ou qualquer outro meio com prova de recebimento no domicílio tributário do sujeito passivo;

II - por meio eletrônico disponibilizado pela Secretaria da Fazenda ou em endereço eletrônico indicado pelo sujeito passivo ou seu representante legal;

III - quando resultarem improfícuas quaisquer das modalidades anteriormente previstas, por publicação única em edital na Imprensa Oficial do Município.

CAPÍTULO VIII

Da Comissão Permanente de Avaliação do ITBI

Art. 22. Fica criada a Comissão Permanente de Avaliação do ITBI—CPA-ITBI, com a finalidade de emitir laudos técnicos de valor venal de imóveis nos casos de indício de subavaliação, para fins de apuração do ITBI, que será composta por membros designados por ato próprio do Chefe do Poder Executivo, nos termos definidos no art. 9º, §§ 3º, 4º e 5º desta Lei.

Parágrafo único. A CPA-ITBI será composta por 1 (um) Agente de Fiscalização Tributária, 1 (um) Agente de Fiscalização de Obras, 1 (um) Agente de Fiscalização Ambiental, e será incumbida da emissão de parecer técnico



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel

Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 29/2025 - fl. 9

fundamentado com base em normas oficiais de avaliação, especialmente, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

CAPÍTULO IX

Disposições Finais

Art. 23. Os notários e oficiais de registro, as instituições financeiras, as construtoras, as incorporadoras, as imobiliárias e as demais pessoas físicas e jurídicas que realizem ou que figurem como intermediários em compra e venda ou cessão de direitos reais, relativas a bens imóveis estabelecidos no Município de Santa Isabel, são obrigados a entregar à Administração Tributária Municipal, quando solicitado, informações relacionadas a todos os atos e termos lavrados, registrados, inscritos ou averbados sob sua responsabilidade, referentes à transmissão ou cessão de direitos relativos a bens imóveis, sem prejuízo do disposto no art. 197 do Código Tributário Nacional.

Parágrafo único. Quando os documentos e elementos juntados ao procedimento administrativo, tanto por parte dos interessados, quanto por parte da Administração Pública, constituírem prova de que as situações ou informações trazidas aos autos pela parte interessada, não condizem com a realidade, poderão ser desconsiderados os atos ou negócios jurídicos praticados, notoriamente, quando presente a finalidade de dissimular a ocorrência do fato gerador do tributo ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária.

Art. 24. Nos procedimentos administrativos em que forem constatadas pela fiscalização a falsidade ou inexatidão das informações ou das declarações consignadas em escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, relativamente ao valor dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, ou a recusa de apresentação de documentos fiscais comprobatórios da situação de pessoas físicas ou jurídica, o imposto ou a sua diferença serão exigidos com o acréscimo de multa de 100% (cem por cento), calculado sobre o valor real da transação.

Parágrafo único. Responderão, solidariamente, com o contribuinte, o alienante ou cessionário e, nos atos em que intervierem, os tabeliães, escreventes e demais serventuários de ofício.

Art. 25. A Secretaria Municipal da Fazenda poderá, a seu critério, realizar a emissão de guias de ITBI por meio eletrônico ou similar, conforme regulamento.

Art. 26. O Poder Executivo regulamentará, se necessário, a presente Lei no prazo de sessenta (60) dias após a sua publicação.



Paraíso da Grande São Paulo

Câmara Municipal de Santa Isabel
Palácio Vereador Levy de Oliveira Lima

Autógrafo nº 29/2025 - fl. 10

Art. 27. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial, a Lei nº 1.528, de 14 de fevereiro de 1989 e a Lei nº 2.862, de 20 de setembro de 2017.

Santa Isabel, 29 de agosto de 2025.

NEURISVAN LUCIO DE AZEVEDO
Presidente

Registrado e publicado nesta Secretaria Administrativa, na data supra.

MARICÉLIA DOS SANTOS
Secretário Administrativo



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: A363-7C38-46F7-796F

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ NEURISVAN LUCIO DE AZEVEDO (CPF 273.XXX.XXX-75) em 29/08/2025 12:08:58 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ MARICELIA DOS SANTOS (CPF 153.XXX.XXX-10) em 29/08/2025 12:10:00 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cmsantaisabel.1doc.com.br/verificacao/A363-7C38-46F7-796F>