

ITBI

LEI N.º 634

28 DE DEZEMBRO DE 1989

DISPÕE SOBRE O IMPOSTO INCIDENTE NA TRANSMISSÃO ONEROSA, ENTRE VIVOS, DE BENS IMÓVEIS OU DE DIREITOS A ELES RELATIVOS (ITBI).

TELMA DE SOUZA, Prefeita Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 26 de dezembro de 1989, e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI N.º 634

CAPÍTULO I

DA INCIDÊNCIA, CONTRIBUINTES E CÁLCULO

Artigo 1º - Sendo oneroso o ato, e entre vivos, o Imposto de que trata esta lei incide sobre:

- I. a transmissão da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física, como definidos na lei civil;
- II. a transmissão de direitos relativos a aquisição de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;
- III. a cessão de direitos relativos à aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores.

Artigo 2º - Estão compreendidos, entre outros casos, na incidência do Imposto:

- I. a compra e venda;
- II. a dação em pagamento;
- III. a permuta, inclusive nos casos em que a co-propriedade se tenha estabelecido pelo mesmo título aquisitivo ou em bens contíguos;
- IV. o mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de imóveis e respectivos substabelecimentos;
- V. a arrematação, adjudicação e a remição;
- VI. a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou de adjudicação;
- VII. o valor dos imóveis que na divisão de patrimônio comum ou na partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges desquitados, ou cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, acima da respectiva meação ou quinhão relativo a cada imóvel;
- VIII. a cessão de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda;
- IX. a cessão de direitos à sucessão aberta de imóveis situados no Município;
- X. a cessão de benfeitorias e construções em terreno comprometido à venda ou alheio;
- XI. o uso, o usufruto e a enfiteuse.

Artigo 3º - Não estão compreendidos na incidência do imposto:

- I. o substabelecimento de procuração em causa própria ou com poderes equivalentes, que se fizer para que o mandatário receba a escritura definitiva;
- II. a retrovenda, preempção ou retrocessão, bem como as transmissões com pacto de melhor comprador ou comissário, quando o bem volta ao domínio do alienante por força de estipulação contratual ou falta de destinação do imóvel desapropriado, não se restituindo o imposto pago.

Artigo 4º - O imposto não incide sobre a transmissão aos bens ou direitos referidos no Artigo 1º quando efetuada:

- I. a empresa pública ou a empresa cujo capital o Município tenha participação majoritária;
- II. a microempresa, para integralização de cotas do seu capital;

- III. a entidade declarada, pelo Município, como de fins filantrópicos;
- IV. para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 1º - Ficam isentos do imposto os imóveis adquiridos: (alterado pelo art. 120 da LC 1.085, de 30/12/2019)

- I. classificados como NP1a, NP1b, NP2a, NP2b e NP3a, conforme disposto no Programa de Revitalização e Desenvolvimento Urbano da Macrozona Centro - "Alegra Centro", após manifestação dos órgãos competentes.
- II. localizados na ZERU Valongo, na ZERU Paquetá, na APC1 e na APC2, nos termos previstos no Capítulo II do Título III, da lei instituidora do Programa de Revitalização e Desenvolvimento Urbano da Macrozona Centro - "Alegra Centro", após manifestação dos órgãos competentes.

§ 2º - (Revogado pelo art 121 da LC 1.085, de 30/12/2019)

§ 3º - (Revogado pelo art 121 da LC 1.085, de 30/12/2019)

§ 4º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no inciso IV deste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações de compra e venda de bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil, observado o disposto no parágrafo 5º. (acrescentado pelo art. 36 da L.C. 785 de 17/12/2012)

§ 5º - Se a pessoa jurídica 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-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data de aquisição. (acrescentado pelo art. 36 da L.C. 785 de 17/12/2012)

§ 6º - O reconhecimento pelo Município, de isenção ou de não incidência, em qualquer caso, deverá ser solicitado pelo contribuinte através de processo administrativo instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento mencionando a base legal, assinado por representante qualificado;

II - cópia do espelho do IPTU;

III - cópia da certidão da matrícula do imóvel atualizada;

IV - cópia da ata ou estatuto social ou contrato social, com alterações, se houver, com registro na Junta Comercial ou no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, conforme o caso;

V - laudo de atribuição de valor ao imóvel, se não estiver atribuído em contrato;

VI - cópia de comprovante de inscrição mobiliária, no caso de pessoa jurídica estabelecida neste município.

(acrescentado pelo art. 36 da L.C. 785 de 17/12/2012)

Artigo 4º- A - Ficam isentos do pagamento do imposto, todas as operações de aquisição de imóveis:

- I. pela Caixa Econômica Federal, por meio do Fundo de Arrendamento Residencial para o Programa de Arrendamento Residencial;
- II. pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU;
- III. pela Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB/Santista. (acrescentado pelo art. 1.º da Lei n.º 2180 de 30/12/2003)

Artigo 5º - O imposto é calculado:

- I. pela alíquota de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel., para cooperativas habitacionais destinadas à construção de moradias populares e COHABs;
- II. pela alíquota de 2% (dois por cento) nas demais transmissões efetuadas;
- III. pela alíquota de 1% (um por cento) sobre o valor financiado e pela alíquota prevista no inciso II sobre o valor não financiado do imóvel, quando de transmissões efetuadas através de financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação.

Artigo 6º - São contribuintes do imposto:

- I. o adquirente aos bens ou direitos transmitidos;
- II. na cessão de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda, o cessionário.

Parágrafo único - Na permuta, cada contratante deve pagar o imposto sobre o valor do bem adquirido.

Artigo 7º - A base de cálculo do imposto é o valor real, ou preço, do bem ou direito, sem dedução de qualquer encargo ou dívida que o onere.

§ 1º - A falta de outro indicador, considera-se valor real o referido no instrumento de transmissão.

§ 2º - Em nenhuma hipótese a base de cálculo do imposto poderá ser inferior ao valor utilizado, no exercício, para base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana. (alterado pelo art. 37 da L.C. 785 de 17/12/2012)

§ 3º - Tratando-se de transmissão de direito real limitado, utiliza-se a seguinte tabela:

- | | |
|--|---|
| a) direitos de usufruto, uso e habitação | = 1/3 (um terço) do valor do domínio pleno; |
| b) domínio útil | = 4/5 (quatro quintos) do valor do domínio pleno; |
| c) nua propriedade | = 2/3 (dois terços) do valor do domínio pleno. |

Artigo 8º - Havendo reserva, em favor ao transmitente, de direito real limitado, faculta-se o recolhimento do imposto sobre o valor do domínio pleno.

CAPÍTULO II DA ARRECADAÇÃO

Artigo 9º - O imposto é arrecadado até cinco dias após a data do ato translativo, se por instrumento público, e dentro de trinta dias de sua data, se por instrumento particular.

Parágrafo único - A responsabilidade pelo recolhimento será do Tabelião onde for lavrado o instrumento, bem como a remessa da relação das escrituras lavradas à Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Santos, quinzenalmente, como o número de seu respectivo livro de folhas, constando, dessa relação, o valor da transação.

Artigo 10 - Na arrematação, adjudicação, ou remição, o imposto é arrecadado dentro de sessenta dias desses atos, antes da assinatura da respectiva carta, e mesmo que esta não seja extraída.

Parágrafo único - Em caso de embargos, o prazo se conta do trânsito em julgado da sentença que os tenha rejeitado.

Artigo 11- Na transmissão realizada por termo judicial, em virtude de sentença judicial, ou por ato celebrado fora do município, o imposto deve ser pago dentro de sessenta dias contados da assinatura ao termo, do trânsito em julgado da sentença ou da celebração do ato.

Artigo 12 - O imposto não pago no vencimento será atualizado monetariamente de acordo com o parágrafo 4º do artigo 216 da Lei nº 3.750, de 20 de dezembro de 1971, da data em que é devido até o mês em que for efetuado o pagamento. (alterado pelo art. 38 da L.C. 785 de 17/12/2012)

Artigo 13 - Observado o disposto no artigo anterior, os débitos não pagos nos respectivos vencimentos ficam acrescidos de:

- I. Multa moratória de 0,1667% (um mil seiscentos e sessenta e sete décimos de milésimos por cento) por dia de atraso, a partir do primeiro dia seguinte ao vencimento, limitada a 10% (dez por cento); (alterado pela L.C. 373/99)
- 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 incidem sobre o valor integral ao crédito tributário, assim considerado o principal, acrescido de multas de qualquer natureza, atualizados monetariamente.

§ 2º - Inscrita ou ajuizada a dívida, serão devidos, também, custas, honorários e demais despesas na forma da legislação vigente.

§ 3º - Quando apurado pela fiscalização o recolhimento do imposto feito com atraso, sem a multa moratória, será o contribuinte notificado a pagá-la dentro de dez dias à razão de 50% (cinquenta por cento) do valor do imposto devido.

Artigo 14 - Provada, em qualquer caso, a falsidade das declarações consignadas em escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, relativamente o valor dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, o imposto ou a sua diferença serão exigidos com acréscimo da multa de 100% (cem por cento), calculada sobre o montante do débito apurado, independentemente de sanção penal.

Parágrafo Único - Pela infração prevista no "caput" deste artigo respondem, solidariamente com o contribuinte, os demais figurantes no negócio, e, nos atos em que intervierem com dolo ou culpa, os tabeliães, escreventes e demais serventuários de ofício.

CAPÍTULO III DA RESTITUIÇÃO, RECLAMAÇÕES E RECURSOS

Artigo 15 - O imposto, atualizado monetariamente, será restituído quando indevidamente recolhido ou quando não se efetive o ato em razão do qual tenha sido pago.

Artigo 16 - As reclamações e recursos serão julgados pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, observadas as normas pertinentes à matéria.

CAPÍTULO IV

DAS OBRIGAÇÕES DOS SERVENTUÁRIOS DA JUSTIÇA

Artigo 17- Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, não praticarão quaisquer atos atinentes a seu ofício, nos instrumentos públicos ou particulares relacionados com as transmissões de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, sem a comprovação do pagamento ou sem a comprovação da isenção ou da não incidência do Imposto de que trata esta lei.

Parágrafo único - A comprovação da isenção ou da não incidência será feita por meio do “Documento de Arrecadação Municipal - Documento Não Tributável” que será obtido mediante solicitação do interessado, por processo administrativo, constando menção a circunstância e seu fundamento legal.

(alterado pelo art. 20 da L.C. 706 de 17/12/2010)

Artigo 18 - Os proprietários, os promitentes compradores, os promitentes vendedores, tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício ficam obrigados, perante a fiscalização tributária municipal: (alterado pelo art. 20 da L.C. 587 de 27/12/2006)

- I. a facultar o exame em cartório dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do imposto;
- II. a fornecer, quando solicitada, informação relativa aos atos lavrados ou registrados, concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos;
- III. a fornecer, na forma regulamentar, dados relativos às guias de recolhimento;
- IV. a apresentar instrumentos e/ou contratos de compra e venda, bem como qualquer documento relativo ao imóvel objeto da transmissão nos termos do artigo 2º desta lei, sempre que solicitado.

Artigo 19- Os tabeliães, escrivães e demais serventuários que infringirem o disposto no artigo 17 desta lei ficam sujeitos à multa de R\$ 8.440,99 (oito mil, quatrocentos e quarenta reais e noventa e nove centavos), por guia não emitida apurada. (alterado pelo art. 21 da L.C. 587 de 27/12/2006) (alterado pelo art. 21 da L.C. 706 de 17/12/2010) (valor atualizado até o decreto 9.084, de 18/09/2020)

Artigo 19-A – Os infratores do disposto no artigo 18 desta lei ficam sujeitos à multa de R\$ 3.376,42 (três mil, trezentos e setenta e seis reais e quarenta e dois centavos) por item descumprido. (acrescido pelo art. 22 da L.C. 587 de 27/12/2006) (alterado pelo art. 22 da L.C. 706 de 17/12/2010) (valor atualizado até o decreto 9.084, de 18/09/2020)

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 20- Nos casos de impossibilidade de exigência ao cumprimento da obrigação principal ao contribuinte, respondem solidariamente com ele, pelas omissões de que forem responsáveis, os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício.

Artigo 21- Em caso de incorreção da base de cálculo do imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana utilizada para efeito de piso na forma do parágrafo 2º do artigo 7º desta lei, o Fisco Municipal pode rever, de ofício, os valores recolhidos a título do imposto de transmissão.

Parágrafo único- Não serão efetuados lançamentos complementares para diferenças verificadas no imposto devido quando iguais ou inferiores a R\$ 17,09 (dezesete reais e nove centavos). (valor atualizado até o decreto 9.084, de 18/09/2020)

Artigo 22- Quando os esclarecimentos, as declarações, os documentos e os recolhimentos prestados, expedidos ou efetuados pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado, forem omissos ou não mereçam fé, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará o valor referido no artigo 7º, caput, desta lei, na forma e condições regulamentares.

Parágrafo Único - O sujeito passivo poderá apresentar avaliação contraditória, na forma, condições e prazos regulamentares.

Artigo 23- O Poder Executivo fica autorizado a celebrar convênio com outros Municípios, objetivando facilitar o recolhimento do imposto com relação a atos translativos praticados em local diverso da situação do imóvel.

Artigo 24- Esta lei entra em vigor na data da publicação, revogadas a Lei n.º 455, de 05 de dezembro de 1988, e demais disposições em contrário.

Registre-se e publique-se.

Palácio “José Bonifácio”, em 28 de dezembro de 1989.

TELMA DE SOUZA

Prefeita Municipal

FABIO BARBOSA DA SILVA

Secretário de Finanças

Registrada no livro competente.

Departamento Administrativo da Secretaria de Assuntos Jurídicos, em 28 de dezembro de 1989.

HELOISA HELENA MOROZETTI RAMAJO

Chefe do Departamento

(Redação de acordo com alterações posteriores, introduzidas através de Leis Complementares publicadas no D.O.M. até 31/12/2020)

DECRETO N.º 1070

DE 23 DE JANEIRO DE 1990
REGULAMENTA A LEI N.º 634 (ITBI)

DE 28 DE DEZEMBRO DE 1989, QUE DISPÕE SOBRE O IMPOSTO INCIDENTE NA TRANSMISSÃO ONEROSA, DE BENS IMÓVEIS OU DE DIREITOS A ELES RELATIVOS.

TELMA DE SOUZA, Prefeita Municipal de Santos, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,
DECRETA:

Artigo 1º - O imposto sobre a transmissão onerosa, entre vivos, de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, arrecada-se mediante guia, segundo modelo anexo a este decreto.

Artigo 2º - Os Tabeliães, escrivães, e demais serventuários não praticarão quaisquer atos atinentes a seu ofício, nos instrumentos relacionados com as transmissões a que se refere este decreto, sem a prova do pagamento do imposto.

§ 1º - O serventuário preencherá a guia para pagamento do imposto e transcreverá a quitação no respectivo instrumento.

§ 2º - A guia deve ser emitida mesmo havendo não incidência (artigos 3º e 4º da Lei 634, de 28/12/89) ou imunidade, casos em que do instrumento deve constar menção à circunstância, e seu fundamento legal.

§ 3º - Sendo particular o instrumento, ou sendo a transmissão por ato judicial, a guia deve ser preenchida em nome do contribuinte; havendo mais de um, do primeiro nomeado.

Artigo 3º - A guia de recolhimento contém quatro vias de igual teor, com a seguinte destinação: a primeira, branca, para o contribuinte; a segunda, amarela, para o cartório; a terceira, azul, para a Prefeitura (SETRIB); e a quarta, rosa, para a Prefeitura (Setrib-controle).

§ 1º - A via amarela deve ser anexada ao instrumento, e, sendo judicial a transmissão, aos respectivos autos.

§ 2º - O recolhimento é feito após o visto da guia pela Secretaria de Assuntos Jurídicos - se judicial a transmissão - e pela Secretaria de Finanças nos demais casos.

§ 3º - Para obtenção do visto o interessado deve apresentar, quando for o caso o instrumento particular ou os autos judiciais, além ao comprovante ao valor venal (carnê ou certidão).

§ 4º - Na transmissão por instrumento público a guia também fica sujeita a visto prévio pela Secretaria de Finanças, devendo ser apresentada juntamente com o comprovante do valor venal.

§ 5º - O recolhimento do imposto pode ser efetuado em qualquer agência ou posto de serviço do Banco do Estado de São Paulo S/A, do Banco do Brasil S/A, da Nossa Caixa-Nosso Banco S/A e da Caixa Econômica Federal, localizados no Município de Santos.

Artigo 4º - Em caso de arbitramento do valor do bem, serão considerados, isolada ou conjuntamente:

- I. os preços correntes dos negócios e das ofertas de venda no mercado imobiliário;
- II. custos de reprodução;
- III. locações correntes;
- IV. características da região em que se situa o imóvel;
- V. outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

Artigo 5º - O lançamento, controle e fiscalização deste imposto, são de competência privativa da Seção de Fiscalização de Rendas Diversas (Sefird) - Secretaria Municipal de Economia e Finanças.

Artigo 6º - A Secretaria de Finanças expedirá, na forma própria, as instruções que se fizerem necessárias ao cumprimento deste decreto.

Artigo 7º - Este decreto entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente o Decreto n.º 827, de 27 de fevereiro de 1989.

Registre-se e publique-se.

Palácio "José Bonifácio", em 23 de janeiro de 1990.

TELMA DE SOUZA
Prefeita Municipal

NOTA DO ORGANIZADOR: *Os dispositivos constantes na legislação aqui reproduzidos estão de acordo com as modificações introduzidas por leis complementares a este código tributário até 31.12.2020, não constituindo informação oficial.*