

LEI Nº 10.721, DE 27 DE JANEIRO DE 1989

Institui 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 a sua aquisição, e dá outras providências.

LUIZA ERUNDINA DE SOUSA, Prefeita do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei. Faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 24 de janeiro de 1989, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

CAPÍTULO I DA INCIDÊNCIA

Art. 1º - O imposto sobre Transmissão "inter vivos" por ato oneroso de bens imóveis e de direitos a eles relativos incide:

I - sobre a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;

II - sobre a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia e as servidões;

III - sobre a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores.

Art. 2º - Estão compreendidos 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 - os mandatos em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de imóveis e respectivos subestabelecimentos;

V - a arrematação e adjudicação e a remição;

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

VII - o valor dos imóveis que na divisão de patrimônio comum ou na partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges desquitados, ao cônjuge superstite ou a qualquer herdeiro, acima da respectiva meação ou quinhão;

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, exceto a indenização de benfeitorias pelo proprietário do solo;

XI - todos os demais atos translativos de imóveis por natureza ou acessão física e constitutivos de direitos reais sobre imóveis.

Art. 3º - Ressalvado o disposto no artigo seguinte, o imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos referidos no artigo 1º:

I - quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito;

II - quando decorrente da incorporação ou da fusão de uma pessoa jurídica por outra ou com outra;

III - aos mesmos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

Art. 4º - O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

§ 1º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste 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 mencionadas neste artigo.

§ 2º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar sua atividade após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo antecedente levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º - Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data.

§ 4º - A disposição deste artigo não é aplicável à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

Art. 5º - Não é devido o imposto:

I - (VETADO)

II - (VETADO)

III - (VETADO)

IV - no subestabelecimento de procuração em causa própria ou com poderes equivalentes que se fizer, para o efeito de receber o mandatário a escritura definitiva do imóvel;

V - na retrovenda, preempção ou retrocessão, bem como nas transmissões clausuladas com pacto de melhor comprador ou comissário, quando voltem os bens ao domínio do alienante por força de estipulação contratual ou falta de destinação do imóvel desapropriado, não se restituindo o imposto pago.

Art. 6º - Fica isenta do imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos a aquisição de imóveis, por desapropriação, feita por empresa pública ou por empresa em cujo capital o Município tenha participação majoritária, pela sua Administração Centralizada ou Descentralizada.

CAPÍTULO II DAS ALÍQUOTAS DO IMPOSTO

Art. 7º - As alíquotas do imposto são as seguintes:

- I - transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação:
- a) sobre o valor efetivamente financiado: 0,5% (meio por cento);
 - b) sobre o valor restante: 2% (dois por cento);
- II - demais transmissões: 2% (dois por cento).

CAPÍTULO III DOS CONTRIBUINTE

Art. 8º - São contribuintes do imposto:

- I - os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;
- II - nas cessões de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda, os cedentes.
- Parágrafo único - Nas permutas, cada contratante pagará o imposto sobre o valor do bem adquirido.

CAPÍTULO IV DO VALOR DOS BENS E DIREITOS TRANSMITIDOS

Art. 9º - A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Art. 10 - Para efeito de recolhimento do imposto, deverá ser utilizado o valor constante da escritura ou instrumento particular de transmissão ou cessão.

§ 1º - Em nenhuma hipótese esse valor poderá ser inferior ao valor do imóvel utilizado, no exercício, para base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, atualizado monetariamente, de acordo com a variação de índices oficiais, correspondente ao período de 1º de janeiro à data em que for lavrada a escritura ou instrumento particular.

§ 2º - Na inexistência de lançamento do imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, os atos translativos somente serão celebrados mediante apresentação de certidão dessa circunstância, expedida pela unidade competente.

Art. 11 - Nas arrematações o valor será o correspondente ao preço do maior lance e nas adjudicações e remição o correspondente ao maior lance ou à avaliação nos termos do disposto na lei processual, conforme o caso.

Art. 12 - Na apuração do valor dos direitos adiante especificados, serão observadas as seguintes normas:

I - o valor dos direitos reais de usufruto, uso e habitação será o de 1/3 (um terço) do valor da propriedade;

II - o valor da nua-propriedade será o de 2/3 (dois terços) do valor do imóvel;

III - na constituição de enfiteuse e transmissão do domínio útil, o valor será de 80% (oitenta por cento) do valor da propriedade;

IV - o valor do domínio direto será de 20% (vinte por cento) do valor da propriedade.

Art. 13 - Nas transmissões "inter vivos" em que houver reserva em favor do transmitente do usufruto, uso ou habitação sobre o imóvel, o imposto será recolhido na seguinte conformidade:

I - no ato da escritura, sobre o valor da nua-propriedade;

II - por ocasião da consolidação da propriedade plena, na pessoa do nu-proprietário, sobre o valor do usufruto, uso ou habitação.

Parágrafo único - Fica facultado o recolhimento, no ato da escritura, do imposto sobre o valor integral da propriedade.

Art. 14 - Nas cessões de direito decorrentes de compromisso de compra e venda, será deduzida do valor tributável a parte do preço ainda não paga pelo cedente.

Art. 15 - Não serão abatidas do valor da base para o cálculo do imposto quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

CAPÍTULO V

DA ARRECADAÇÃO DO IMPOSTO

Art. 16 - Excetuadas as hipóteses expressamente previstas nos artigos seguintes, o imposto será arrecadado antes de efetivar-se o ato ou contrato sobre o qual incide, se por instrumento público, e no prazo de 30 (trinta) dias de sua data, se por instrumento particular.

Art. 17 - Na arrematação, adjudicação ou remição, o imposto será pago dentro de 60 (sessenta) dias desses atos, antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que essa não seja extraída.

Parágrafo único - No caso de oferecimento de embargos, o prazo se contará da sentença transitada em julgado, que os rejeitar.

Art. 18 - Nas transmissões realizadas por termo judicial, em virtude de sentença judicial, ou fora do município o imposto será pago dentro de 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura do termo, do trânsito em julgado da sentença ou da celebração do ato, ou contra to conforme o caso.

Art. 19 - 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.

Art. 20 - Observado o disposto no artigo anterior, os débitos não pagos nos respectivos vencimentos 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% (hum 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 multas de qualquer natureza, atualizado monetariamente.

§ 2º - Inscrita ou ajuizada a dívida, se não 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 10 (dez) dias à razão de 50% (cinquenta por cento) do valor do imposto devido.

Art. 21 - Comprovada pela fiscalização, a falsidade das declarações consignadas em escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, relativamente ao valor dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, o imposto ou a sua diferença serão exigidos com acréscimo de 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, o alienante ou cessionário e, nos atos em que intervierem, os tabeliães, escreventes e demais serventuários de ofício.

Art. 22 - O débito vencido será encaminhado à Procuradoria Geral do Município, para cobrança, com inscrição na Dívida Ativa.

CAPÍTULO VI

DA RESTITUIÇÃO DO IMPOSTO

Art. 23 - O imposto será restituído quando indevidamente recolhido, ou quando não se efetivar o ato ou contrato por força do qual foi pago.

CAPÍTULO VII

DAS RECLAMAÇÕES E RECURSOS

Art. 24 - As reclamações e recursos serão julgados pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, observadas as normas pertinentes à matéria.

CAPÍTULO VIII

DAS OBRIGAÇÕES DOS SERVENTUÁRIOS DA JUSTIÇA

Art. 25 - Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício não praticarão quaisquer atos atinentes a seu ofício, nos instrumentos públicos ou particulares relacionados com a transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, sem a prova do pagamento do imposto ora instituído.

Art. 26 - Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício 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, concernentemente a imóveis ou direitos a eles relativos;

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

Art. 27 - Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício que infringirem o disposto nos artigos 25 e 26 desta lei ficam sujeitos à multa de 5 Unidades de Valor Fiscal do Município - UFM's, por item descumprido.

Parágrafo único - A multa prevista neste artigo terá como base o valor da Unidade de Valor Fiscal do Município - UFM vigente à data da sua aplicação.

Art. 28 - Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com ele, nos atos que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis, os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício.

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 29 - (VETADO)

Art. 30 - Em caso de incorreção do lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana utilizado para efeito de piso na forma do parágrafo 1º do artigo 10 desta lei, o Fisco Municipal poderá reaver, 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 inferiores a 20% (vinte por cento) da Unidade de Valor Fiscal do Município - UFM vigente na data de sua apuração.

Art. 31 - 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 9º desta lei, na forma e condições regulamentares.

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

Art. 32 - O procedimento tributário relativo ao imposto ora instituído será disciplinado em regulamento.

Art. 33 - A presente lei entrará em vigor a 19 de março de 1989, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 27 de Janeiro de 1989, 4369 da fundação de São Paulo.
LUIZA ERUNDINA DE SOUSA, PREFEITA
HÉLIO PEREIRA BICUDO, Secretário dos Negócios Jurídicos
AMIR ANTONIO KHAIR, Secretário das Finanças
LUIZ EDUARDO RODRIGUES GREENHALGH, Secretário dos Negócios Extraordinários
Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 27 de Janeiro de 1989.
JOSÉ EDUARDO MARTINS CARDOZO, Secretário do Governo Municipal