

# LEI Nº 6.488, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1988

(Publ. "D. Grande ABC", 23.12.88, n.º 6943, pág. 5/6B)

## VIDE DEC. 12.175/89

A Câmara Municipal de Santo André decreta e eu promulgo a seguinte lei:

### CAPÍTULO I - DA INCIDÊNCIA

**Art. 1º** - O imposto sobre transmissão "inter-vivos", de bens imóveis e de direitos reais sobre eles, tem como fato gerador:

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

de bens imóveis, por natureza ou acessão física;

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 doação em pagamento;

III - a aquisição por usucapião;

IV - a permuta;

V - 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, dessa lei;

VI - a arrematação, a adjudicação e a remição;

VII - o valor dos bens imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou na partilha, foram atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, acima da respectiva meação;

VIII - o uso, o usufruto e a enfiteuse;

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

X - a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda;

XI - a cessão de direitos à sucessão;

XII - a cessão de direitos possessórios;

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

XIV - a promessa de transmissão de propriedade, através de compromissos devidamente quitados;

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

**Art. 3º** - O imposto não incide:

I - no caso de substabelecimento de mandato em causa própria, ou com poderes equivalentes, feito para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;

II - sobre a transmissão de bem imóvel, quando volta 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 decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

**Art. 4º** - O disposto nos incisos III e IV do artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil.

**§ 1º** - Considera-se preponderante a atividade, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores à aquisição, decorrer dos contratos referidos no "caput" deste artigo, observado o disposto no § 2º.

**§ 2º** - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar sua atividade após a aquisição ou menos de 2 (dois) anos antes dela, serão consideradas as receitas relativas aos 3 (três) exercícios subseqüentes à aquisição, para efeitos do disposto no § 1º.

**§ 3º** - Quando a transmissão de bens ou direitos for feita junto com a transmissão da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante, não se caracteriza a preponderância da atividade, para os fins deste artigo.

## CAPÍTULO II - DOS CONTRIBUINTES

**Art. 5º** - 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 a prazo;

III - os cessionários, nas cessões de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda à vista e com quitação do preço.

### CAPÍTULO III - DO CÁLCULO DO IMPOSTO

**Art. 6º** - A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

**§ 1º** - Não serão abatidas no valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

**§ 2º** - Nas cessões de direitos à aquisição, será deduzido da base de cálculo o valor ainda não pago pelo cedente.

**Art. 7º** - Para efeito de recolhimento do imposto deverá ser utilizado o valor constante da escritura ou instrumento particular de transmissão ou cessão.

**§ 1º** - Prevalecerá o valor venal do imóvel, apurado no exercício, tomando por base a planta de valores imobiliários do Município e a Tabela dos valores unitários do metro quadrado dos diversos padrões de construção, quando os valores referidos no "caput" forem inferiores.

**§ 2º** - A planta de valores imobiliários e a Tabela dos valores unitários do metro quadrado dos diversos padrões de construção serão elaborados tendo em vista as transações realizadas ou em opção, as datas destas transações, as condições de mercados imobiliários, os valores declarados pelos contribuintes, os melhoramentos e serviços públicos dos logradouros e outros informes orientadores.

**§ 3º** - A planta de valores imobiliários e a Tabela dos valores unitários do metro quadrado dos diversos padrões de construção, anexas a esta lei, são aprovadas para vigorar a partir de 1º de março de 1989, e, em seguida, afixadas na Secretaria da Fazenda para conhecimento e consulta dos contribuintes.

**§ 4º** - A planta de valores e a Tabela mencionadas no parágrafo anterior, serão atualizadas conforme o disposto no parágrafo 2º deste artigo e aprovadas por ato do Executivo, para vigorar a partir do exercício subsequente.

**§ 5º** - O método para cálculo do valor venal será regulamentado por ato do Executivo e levará em consideração a área de cada terreno, a forma, as dimensões, a localização e os acidentes naturais, a área construída com observância do padrão ou qualidade da construção, de sua idade e de mais características que possam influir na sua avaliação para efeito fiscal.

**Art. 8º** - O valor mínimo fixado no § 1º do artigo 7º será reduzido:

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

II - no caso de transmissão de nu propriedade, para 2/3 (dois terços);

III - em se tratando de instituição de enfiteuse e de transmissão dos direitos da enfiteuta, para 80% (oitenta por cento);

IV - no caso de 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. 9º** - Nas arrematações, o imposto será recolhido sobre o valor do maior lance e, nas adjudicações e remições sobre o maior lance ou avaliação, nos termos da lei processual, conforme o caso.

**Parágrafo único** - No caso de lances ou avaliações inferiores ao valor venal, este será prevalente para efeito de recolhimento do imposto, observadas as disposições do § 1º do artigo 7º.

**Art. 10** - A alíquota do imposto será de 1% (um por cento).

**Parágrafo único** - O imposto será reduzido em 50% (cinquenta por cento) se a aquisição se destinar à moradia do adquirente e este não for proprietário ou compromissário comprador de outro imóvel no Município.

#### CAPÍTULO IV - DO PAGAMENTO DO IMPOSTO

**Art. 11** - Ressalvado o disposto nos artigos seguintes, o imposto será pago mediante documento de arrecadação próprio, na forma regulamentar, antes de efetivar-se o ato ou contrato sobre o qual incide.

**Parágrafo único** - Recolhido o imposto, os atos ou contratos correspondentes deverão ser efetivados no prazo de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de caducidade do documento de arrecadação.

**Art. 12** - Na arrematação, adjudicação ou remição, o imposto será pago dentro de 30 (trinta) 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 será contado da sentença transitada em julgado que os rejeitar.

**Art. 13** - Nas transmissões realizadas por termo judicial ou em virtude de sentença judicial, o imposto será pago dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da assinatura do termo ou do trânsito em julgado da sentença.

**Art. 14** - 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. 15** - Observado o disposto no artigo anterior, os débitos não pagos nos respectivos vencimentos ficam acrescidos de multa e juros moratórios, aplicadas as disposições do Código Tributário Municipal.

#### CAPÍTULO V - DA RESTITUIÇÃO DO IMPOSTO

**Art. 16** - O imposto será restituído quando indevidamente recolhido ou quando não se efetivar o ato ou contrato por força do qual foi pago.

## CAPÍTULO VI - DAS OBRIGAÇÕES DOS TABELIÃES E OFICIAIS DE

### REGISTROS PÚBLICOS

**Art. 17** - Os tabeliães e oficiais de Registro de Imóveis 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.

**Art. 18** - Os tabeliães e oficiais de Registros Públicos 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, quando solicitado, aos encarregados da fiscalização, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernentes à imóveis ou direitos a eles relativos;

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

**Art. 19** - Os tabeliães, escrivães e oficiais de Registros Públicos que infringirem o disposto nos artigos anteriores, ficam sujeitos às seguintes penalidades:

I - por infração ao artigo 17, multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do imposto ou da diferença, em caso de falta de recolhimento ou recolhimento a menor, atualizado monetariamente na forma do artigo 14, sem prejuízo da responsabilidade solidária pelo imposto;

II - por infração ao artigo 18, multa de 5 (cinco) Unidades do Fator Monetário Padrão - FMP, por item descumprido.

§ 1º A penalidade prevista no inciso I será também aplicada quando o documento a ser anexado à guia de recolhimento não estiver preenchido de acordo com a escritura ou instrumentos públicos e particulares.

§ 2º - A multa revista no inciso II terá como base o valor da FMP vigente à data da sua aplicação.

**Art. 20** - Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com ele, nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis, os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício.

## CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 21** - O Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU terá por limite a aplicação da respectiva alíquota sobre a planta de valores vigentes nos exercícios de 1988, sucessiva e anualmente atualizada pelos índices oficiais aplicáveis à época. (Vide Decreto n.º 12.143/88)

**Art. 22** - Sempre que sejam omissos ou não mereçam fé os esclarecimentos, as declarações, os documentos e os recolhimentos prestados, expedidos ou efetuados pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado, o Departamento da Receita

da Secretaria da Fazenda, mediante processo regular, arbitrará o valor referido no artigo 6º, na forma e condições regulamentares.

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

**Art. 23** - O lançamento e a fiscalização deste imposto são de competência privativa do Departamento da Receita da Secretaria da Fazenda.

**Art. 24** - A planta de valores imobiliários e respectiva tabela serão remetidas anualmente, até o dia 31 de dezembro do exercício anterior ao de sua vigência, aos cartórios de Notas e de Registro Imobiliário da Comarca, para os devidos fins.

**Art. 25** - O procedimento tributário relativo ao imposto será disciplinado em regulamento.

**Art. 26** - A presente lei entrará em vigor em 1º de março de 1989, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Santo André, em 19 de dezembro de 1988.

DR. NEWTON BRANDÃO

PREFEITO MUNICIPAL

DR. SÉRGIO CYRINO DA SILVA

SECRETÁRIO DE ASSUNTOS JURÍDICOS

DR. FRANCISCO COCCI

SECRETÁRIO DA FAZENDA

LUIZ OLIVIERI

CHEFE DE GABINETE