



DECRETO Nº 28695

de 31 de março de 2011.

Regulamenta a Lei Municipal nº 3.415, de 29 de dezembro de 1988 e alterações posteriores, que trata da Instituição 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 direito à sua aquisição - ITBI, e dá outras providências.

SEBASTIÃO ALMEIDA, PREFEITO MUNICIPAL DE GUARULHOS,
no uso das atribuições que lhe confere o inciso XIV, do artigo 63, da Lei Orgânica do Município e conforme consta do processo administrativo nº 56.330/2010;

DECRETA:

CAPÍTULO I **Fato Gerador e Incidência**

Art. 1º O Imposto sobre Transmissão “Inter-Vivos”, de bens imóveis, e de direitos reais sobre imóveis - ITBI 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;

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 Guarulhos.

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 - compensação ou reposição consistentes em imóveis, decorrentes de divisão para extinção de condomínio sobre imóvel, de dissolução de sociedade conjugal, quando for recebida por qualquer condômino ou cônjuge, quota-parte material cujo valor seja maior que o valor de sua quota ideal, incidindo o imposto sobre a diferença apurada pelo órgão fazendário;

VII - o uso, o usufruto, a habitação, a enfiteuse, a instituição e a extinção do direito de superfície e a servidão;

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 comprometido à venda ou alheio; e

XII - 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; e

V - sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica.

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, observado o parágrafo 2º.

§ 2º 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 1º deste artigo levando em consideração os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º Quando a transmissão de bens ou direitos for efetuada juntamente com a transmissão da totalidade do patrimônio do alienante, não se caracteriza a preponderância da atividade, para os fins deste artigo.

§ 4º Se o adquirente encerrar suas atividades antes dos prazos estabelecidos nos parágrafos 1º e 2º, o termo final do período de apuração da atividade preponderante coincidirá com a data de encerramento.

Art. 5º A inexistência da preponderância de que trata este artigo, será comprovada espontaneamente pelo interessado, no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados do primeiro dia útil subsequente ao do término do período que serviu de base para a apuração e análise da preponderância, previstos nos parágrafos 1º, 2º e 4º do artigo 4º deste Decreto, por meio da apresentação dos seguintes documentos:

a) ata da assembléia geral, minuta do contrato social, minuta da alteração do contrato social, protocolo da decisão ou, ainda, distrato social conforme o caso, contendo a descrição do imóvel;

b) documentos que apresentem as demonstrações financeiras, previstos em lei, relativos aos períodos tratados nos parágrafos 1º, 2º e 4º deste artigo, conforme o caso, devidamente assinados por profissional habilitado; e

c) cópia reprográfica de matrícula do imóvel descrito na guia de imposto de transmissão, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O prazo de 60 (sessenta) dias para apresentação dos documentos, de que trata o “*caput*” deste artigo, será contado:

I - a partir do primeiro dia útil seguinte ao período de 2 (dois) anos subseqüentes à aquisição, nos termos do que determina o parágrafo 1º do artigo 37, da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966-CTN, nos casos previstos no parágrafo 1º do artigo 4º deste Decreto, resultando na obrigatoriedade de apresentação de documentos relativos a 4 (quatro) exercícios.

II - a partir do primeiro dia útil seguinte ao período de 3 (três) anos subseqüentes à aquisição, nos casos previstos no parágrafo 2º do artigo 4º deste Decreto, resultando na obrigatoriedade de apresentação de documentos relativos à 3(três) exercícios; e

III - nos casos previstos no parágrafo 4º do artigo 4º deste Decreto, o termo inicial a ser utilizado para contagem do prazo será uma das hipóteses descritas nos incisos I e II deste artigo, resultando na obrigatoriedade de apresentação de documentos até a data do encerramento da pessoa jurídica.

§ 2º Para efeito do “*caput*” deste artigo, o Fisco Municipal poderá solicitar, por meio de Notificação, outros documentos que entenda necessários para a análise de preponderância.

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

CAPÍTULO II

Sujeito Passivo

Art. 6º São contribuintes do ITBI:

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; e

V - na permuta, cada um dos permutantes em relação ao bem ou do direito permutado, cabendo a cada permutante a obrigação pelo pagamento do ITBI sobre o valor do bem adquirido.

Art. 7º São pessoalmente responsáveis e respondem solidariamente pelo pagamento do imposto, em razão das transações que efetuarem sem exigirem o pagamento do ITBI:

I - o transmitente ou o cessionário de bens ou direitos; e

II - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, perante os atos que intervierem ou pelas omissões que praticarem.

§ 1º A solidariedade referida neste artigo não comporta benefício de ordem e o pagamento efetuado por um dos obrigados aproveita aos demais

§ 2º A isenção ou remissão de crédito exonera todos os obrigados, salvo se outorgada pessoalmente a um deles, subsistindo, nesse caso, a solidariedade quanto aos demais pelo respectivo saldo.

Art. 8º O contribuinte ou o responsável pelo pagamento do imposto sempre que notificado pelo Fisco Municipal, fica obrigado a, no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação, apresentar documentos ou prestar esclarecimentos necessários à verificação da incidência do ITBI, sob pena de multa, pelo não atendimento.

CAPÍTULO III **Cálculo do Imposto**

Seção I **Base de Cálculo**

Art. 9º 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 Não serão abatidas do 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.

§ 3º Na apuração do valor venal do bem transmitido ou do seu respectivo direito, considera-se o valor das benfeitorias e construções nele incorporadas, no estado em que se encontrem, observado o disposto no artigo 10 deste Decreto.

Art. 10. 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 comprovado ao Fisco Municipal, a assunção do ônus da construção, por conta própria ou de terceiros, mediante requerimento dirigido à Secretaria de Finanças e a apresentação dos seguintes documentos:

I - cópia da certidão da matrícula do imóvel ou contrato particular de promessa de compra e venda do terreno ou de sua fração ideal, com firmas reconhecidas;

II - contrato de prestação de serviços de construção civil, celebrado entre o adquirente e o incorporador ou construtor, com firmas reconhecidas;

III - documentos fiscais ou registros contábeis de compra de serviços e de materiais de construção; e

IV - quaisquer outros documentos que, a critério do Fisco Municipal, possam ser exigidos, mediante notificação, os quais possam comprovar que o adquirente assumiu o ônus da construção.

Art. 11. 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 venal do imóvel, utilizado, no exercício, para efeito de base de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, 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 Para os efeitos do parágrafo 1º deste artigo, não serão considerados os descontos eventualmente concedidos sobre o valor venal apurado para efeito do cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

§ 3º Observado o valor mínimo previsto no parágrafo 1º deste artigo, quando da inexistência do valor venal predial no Cadastro Fiscal Imobiliário, poderão ser celebrados os atos somente com o valor venal territorial do exercício fiscal corrente, ressalvado o direito da Municipalidade de efetuar a cobrança da diferença do imposto, quando for o caso, referente ao prédio, após o cadastramento imobiliário, sem prejuízo das sanções cabíveis, relativas à falta de atualização cadastral do imóvel, conforme lei específica.

§ 4º Se no ato da transmissão ou cessão o contribuinte não tiver recebido notificação do lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, no exercício, para efeito do disposto no parágrafo 1º deste artigo, deverá requerer, junto ao órgão próprio da Secretaria de Finanças, a expedição de certidão do valor venal, devendo tal circunstância constar da respectiva escritura ou instrumento particular de transmissão.

§ 5º Se não houver lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, quanto ao imóvel objeto de transmissão ou cessão, os atos translativos somente serão celebrados mediante apresentação de certidão dessa circunstância, expedida pelo órgão próprio da Secretaria de Finanças, sem prejuízo do lançamento complementar do ITBI, quando cabível.

Art. 12. Em caso de incorreção de lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, utilizada para efeito de piso na forma do parágrafo 1º do artigo 11 deste Regulamento, o Fisco Municipal poderá rever de ofício os valores recolhidos a título de ITBI.

Art. 13. O valor mínimo da base de cálculo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 deste Decreto, 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); e
- 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. 14. Nas arrematações, o imposto será recolhido sobre o valor do maior lance e, nas adjudicações e remissões, sobre o maior lance ou avaliação, nos termos da lei processual, conforme o caso.

Art. 15. Sem prejuízo das penalidades cabíveis, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé os esclarecimentos, declarações, documentos e recolhimentos efetuados pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado, o Departamento de Receita Imobiliárias da Secretaria de Finanças, mediante processo regular, arbitrará o valor referido no "caput" do artigo 9º deste Regulamento.

§ 1º Para determinação do valor arbitrado e conseqüente cálculo do imposto, serão consideradas as informações obtidas, especialmente:

- I - preços correntes das transações 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.

§ 2º O sujeito passivo poderá apresentar impugnação do valor arbitrado, na forma, condições e prazos previstos na Lei Municipal nº 5.420, de 19 de outubro de 1999, que rege o Processo Administrativo Tributário, ou outra que vier a substituí-la.

Seção II Alíquotas

Art. 16. O Imposto será calculado:

I - nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, aplicando-se a alíquota:

a) zero, sobre o valor concedido ao mutuário, a título de subvenção estatal, exclusivamente no ato da operação de financiamento;

b) de 0,5% (meio por cento), sobre o valor efetivamente financiado até o limite de 60.000 UFG (sessenta mil Unidades Fiscais de Guarulhos);

c) à alíquota de 2% (dois por cento) sobre o valor financiado acima do limite previsto na alínea “b” e sobre o valor não financiado, observada a alínea “a”.

II - nas demais transmissões, à alíquota de 2% (dois por cento).

Parágrafo único. Para a concessão da exoneração de alíquota de que trata a alínea “a” do inciso I deste artigo, a guia de recolhimento deverá ser vistada pelo setor competente da Secretaria de Finanças, mediante a comprovação documental do recebimento da subvenção estatal.

CAPÍTULO IV Declaração de Transação Imobiliária - DTI

Art. 17. Fica a Secretaria Municipal de Finanças autorizada a expedir e publicar Ato Normativo que institua a obrigação do contribuinte ou responsável pelo Imposto a apresentar Declaração de Transação Imobiliária - DTI, na forma, prazo e demais condições a serem estabelecidas no referido Ato.

CAPÍTULO V ARRECADAÇÃO

Seção I Recolhimento do Imposto

Art. 18. O recolhimento do Imposto deverá ser efetuado, exclusivamente, por meio de documento de arrecadação instituído pela Secretaria de Finanças, disponibilizado e emitido, via Internet e obtido no site oficial do Município.

Parágrafo único. Após instituída a Declaração de Transmissão Imobiliária - DTI, na forma do artigo 17 deste Regulamento, a guia deverá ser emitida com base nos dados nela declarados.

Art. 19. O documento de arrecadação do ITBI deverá conter, no mínimo:

I - nome, domicílio fiscal e número de inscrição, no CPF ou no CNPJ, do adquirente e do transmitente;

II - natureza da transmissão;

III - identificação e valor do bem, sua localização, dimensões, e informação sobre a existência de edificação ou benfeitoria;

IV - fração ideal, área útil e área total construída, no caso de imóvel em condomínio;

V - data da última transmissão da propriedade do imóvel, número de matrícula, folha e livro em que está registrado no Cartório de Registro Imobiliário;

VI - preço pelo qual se realiza a transmissão; e

VII - número de inscrição do imóvel no cadastro fiscal imobiliário do Município.

Art. 20. Ressalvado o disposto nos artigos 21 e 22 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 30 (trinta) dias de sua data, se por instrumento particular.

§ 1º No caso de lavratura do instrumento público após o expediente bancário, o recolhimento poderá ser efetuado no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao ato, devendo no corpo do instrumento constar esta situação, bem como o valor do recolhimento a ser efetuado.

§ 2º Ocorrendo a situação do parágrafo anterior, a Municipalidade deverá ser comunicada do fato pelo responsável que lavrou o instrumento, também no primeiro dia útil subsequente

Art. 21. Na arrematação ou adjudicação, o Imposto deverá ser pago dentro de 30 (trinta) dias desses atos, antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que esta não seja extraída.

Parágrafo único. No caso de oferecimento de embargos, o prazo será de 30 (trinta) dias, a contar do trânsito em julgado da sentença que os rejeitar.

Art. 22. Nas transmissões realizadas por termo judicial em virtude de sentença judicial, o Imposto deverá ser pago dentro de 30 (trinta) dias, contados do trânsito em julgado da sentença ou da data do termo de homologação de seu cálculo, o que primeiro ocorrer.

Art. 23. 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 Guarulhos.

Art. 24. O imposto não pago no seu vencimento será atualizado monetariamente, nos termos da legislação específica do Município, calculado a partir do primeiro dia subsequente ao do vencimento do prazo previsto para o recolhimento até o dia em que ocorrer o efetivo pagamento

Parágrafo único. Quando apurado, pelo Fisco Municipal, o recolhimento do Imposto com atraso, sem a multa moratória pertinente e os juros cabíveis, o contribuinte será notificado a pagá-los dentro do prazo de 30 (trinta) dias, atualizados monetariamente e acrescidos dos juros de mora cabíveis, nos termos do “*caput*” deste artigo, sem prejuízo da multa cabível.

Art. 25. O débito vencido será encaminhado para cobrança, com inscrição na dívida ativa.

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

Seção II

Parcelamento do Imposto

Art. 26. O valor do imposto de que trata o presente Regulamento poderá ser pago em até seis parcelas mensais, mediante a formalização de termo de parcelamento.

Parágrafo único. O valor de cada parcela não poderá ser inferior a 50 UFG (cinquenta Unidades Fiscais de Guarulhos), no momento do parcelamento.

Art. 27. A formalização do termo de parcelamento implicará reconhecimento irrevogável e irretratável da procedência do crédito e da concordância com a base de cálculo adotada.

Art. 28. A solicitação de parcelamento do imposto deverá ser promovida pelo próprio contribuinte ou por seu representante legal junto à Rede de Atendimento ao Cidadão - FÁCIL.

§ 1º O contribuinte, primeiramente, deverá solicitar o cálculo do valor a ser recolhido integralmente, fornecendo todos os dados constantes da guia de ITBI, inclusive a indicação do Tabelionato de Notas em que será lavrada a escritura.

§ 2º Calculado o valor do imposto, o contribuinte solicitará o parcelamento informando a quantidade de parcelas desejadas e assinando o respectivo termo, devendo o valor de cada parcela ser convertido em reais para a emissão das guias de arrecadação.

§ 3º No ato do parcelamento serão emitidas as guias de arrecadação vincendas no mesmo exercício, fixando-se a data de vencimento da primeira parcela em até dois dias úteis da data da formalização do termo e as demais parcelas na mesma data nos meses subseqüentes.

§ 4º Havendo parcelas vincendas no exercício seguinte, os valores serão atualizados monetariamente a partir de 1º de janeiro com base na variação da Unidade Fiscal de Guarulhos e as guias de arrecadação deverão ser retiradas pelo contribuinte ou seu representante legal, a partir do primeiro dia útil de janeiro até o respectivo vencimento.

§ 5º O não pagamento da parcela inicial no prazo de trinta dias, contados da data da sua emissão, ou a falta de pagamento de duas parcelas consecutivas ou não, acarretará o cancelamento automático do respectivo parcelamento, aplicando-se neste caso, o disposto no artigo 30 deste Decreto, quanto à documentação e o pedido de devolução dos valores eventualmente pagos.

§ 6º O pagamento das guias de arrecadação poderá ser efetuado em qualquer agência da rede bancária credenciada, observados os prazos de validade e vencimento das mesmas.

§ 7º As guias de arrecadação emitidas para o parcelamento não são válidas como comprovante de quitação do imposto.

Art. 29. Será permitido ao contribuinte, quando não efetuar o pagamento da guia de arrecadação no prazo estabelecido, solicitar ao órgão competente a emissão de 2ª via, que terá como novo prazo de validade o vencimento da parcela subseqüente.

§ 1º Na emissão da 2ª via serão adicionados multa, juros e atualização monetária sobre o valor da parcela em questão, em conformidade com a legislação tributária municipal vigente.

§ 2º A emissão de 2ª via prevista no “caput” fica condicionada a não ocorrência de fato determinante do cancelamento do parcelamento.

Art. 30. O contribuinte poderá requerer, a qualquer momento, o cancelamento do parcelamento, apresentando, para tanto, certidão do Tabelionato de Notas, indicado no pedido do parcelamento, constando que a escritura não foi lavrada.

Parágrafo único. No ato do pedido de cancelamento, o contribuinte deverá requerer a restituição dos valores eventualmente pagos, conforme previsto na legislação vigente.

Art. 31. O contribuinte deverá solicitar a emissão da Certidão de Quitação após o adimplemento de todas as parcelas, devendo a Administração Municipal fornecê-la em até 30 (trinta) dias após o requerimento.

§ 1º A Certidão de Quitação é o único documento válido para lavratura de escritura pública nos Tabelionatos de Notas ou para registro e/ou averbação do título de transmissão no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º Toda e qualquer solicitação de alteração nos dados informados para a transação imobiliária será atendida até o momento da emissão da Certidão de Quitação, que conterá as informações declaradas pelo contribuinte.

§ 3º A emissão da Certidão de Quitação fica condicionada ao pagamento ou à exoneração da guia retificativa que for emitida para atender a solicitação prevista no parágrafo anterior.

§ 4º Constatado recolhimento menor ao imposto apurado ou pagamento sem observância do disposto no artigo 29 deste Decreto, a Certidão de Quitação só será emitida após a emissão e pagamento de guia complementar, na qual será lançada a diferença devida, adicionada de multa, juro e atualização monetária, nos termos da legislação tributária municipal vigente.

Art. 32. A lavratura de escritura pública nos Tabelionatos de Notas ou o registro e/ou averbação do título de transmissão no Cartório de Registro de Imóveis far-se-á mediante a comprovação do pagamento integral do imposto devido, através dos dados constantes na Certidão de Quitação.

Art. 33. A resolução do parcelamento com a quitação de suas parcelas e a emissão da Certidão de Quitação, não impedem o Fisco Municipal de rever de ofício os valores recolhidos, nos termos dispostos na Lei Municipal nº 3.415, de 29 de dezembro de 1988 e no presente Regulamento.

CAPÍTULO VI

Infrações e Penalidades

Art. 34. O descumprimento da obrigação tributária principal, instituída pela legislação do Imposto sobre a Transmissão Bens Imóveis - ITBI, quando constatado por meio de ação fiscal, ou denunciado após o seu início, fica sujeito às seguintes penalidades:

I - **multa de 50%** (cinquenta por cento) aplicada ao sujeito passivo ou responsável, sobre o valor atualizado do imposto devido e não pago, ou pago a menor, exceto nos casos de dolo, fraude ou simulação; e

II - **multa de 100%** (cem por cento) aplicada ao contribuinte ou responsável, sobre o valor atualizado do imposto devido e não pago, ou pago a menor, quando verificado o emprego, pelo sujeito passivo ou por terceiro em benefício daquele, de dolo, fraude ou simulação, com o intuito de escusar-se do cumprimento, parcial ou total, da obrigação, em especial, a omissão dolosa de dados ou a falsidade das

declarações consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão.

Parágrafo único. Para os casos em que o autuado reconheça a procedência do lançamento, com o pagamento integral do crédito tributário, o valor da multa aplicada nos termos do inciso I, deste artigo, sofrerá as seguintes reduções para pagamento à vista efetuado até o 30º (trigésimo) dia seguinte à cientificação:

I - do lançamento: 50% (cinquenta por cento); e

II - da decisão de primeira instância administrativa: 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 35. Excetuando-se os responsáveis de que trata o inciso II do artigo 7º deste Decreto, que serão regidos pelo disposto no artigo 36, o descumprimento de obrigações acessórias relativas ao imposto será punido com as seguintes penalidades:

I - deixar de atender notificação ou intimação, em procedimento administrativo ou como medida preparatória à sua instauração, ou atendê-la de forma incompleta ou parcial: multa de 100 UFG (cem Unidades Fiscais de Guarulhos);

II - deixar de fornecer informações ou de prestar declarações relacionadas ao lançamento do imposto ou quando prestadas, fazê-lo de forma incorreta, inexata ou com omissão de elementos: multa de 150 UFG (cento e cinquenta Unidades Fiscais de Guarulhos);

III - fornecer declarações com dados falsos ou fraudulentos ou, ainda, sonegar elementos indispensáveis à apuração do imposto: multa de 500 UFG (quinhentas Unidades Fiscais de Guarulhos); e

IV - impedir, dificultar ou provocar qualquer embaraço à ação fiscal: multa de 300 UFG (trezentas Unidades Fiscais de Guarulhos).

Art. 36. Os Tabeliães, Escrivães e Oficiais de Registros Públicos que infringirem as obrigações previstas no Capítulo VII deste Regulamento, ficam sujeitos à multa de 500 UFG (quinhentas Unidades Fiscais de Guarulhos), por obrigação descumprida, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades previstas na condição de responsáveis tributários.

Art. 37. As penalidades previstas neste Capítulo poderão ser excluídas mediante denúncia espontânea da infração, acompanhada, se for o caso, do pagamento do imposto devido e dos acréscimos moratórios, desde que realizados antes do início de ação fiscal.

CAPÍTULO VII

Obrigações dos Tabeliães e Oficiais de Registros de Imóveis e seus Prepostos

Art. 38. Os tabeliães, escrivães e 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. 39. Observado o disposto no inciso II do artigo 7º deste Decreto, os tabeliães, escrivães e oficiais de Registro de Imóveis não praticarão quaisquer atos atinentes a seu ofício, nos instrumentos públicos ou particulares relacionados a transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, sem a prova do pagamento do imposto, ressalvado o disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 20 deste Regulamento.

Art. 40. Ficam os tabeliães, notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos obrigados a verificar o atendimento ao disposto no parágrafo 1º do artigo 17 da Lei Municipal nº 3.415, de 29 de dezembro de 1988 e alterações posteriores, o qual determina que sejam obrigatoriamente vistas pelo setor competente da Secretaria de Finanças, as guias de recolhimento referentes a instrumento público de Divisão Amigável.

Art. 41. Para lavratura, registro, inscrição, averbação e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos, ficam os tabeliães, notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos obrigados a exigir:

I - a existência da prova do recolhimento do Imposto ou do reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade ou da concessão de isenção; bem como da manifestação administrativa, quanto à comprovação, pelo sujeito passivo, do previsto no artigo 10 deste Decreto; e

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

§ 1º Nos casos de exoneração tributária previstos no inciso I deste artigo, em que fique impossibilitada a análise imediata pelo setor competente da Fazenda Pública, deverá ser exigida a guia com o reconhecimento provisório, vista por agente competente do órgão fazendário;

§ 2º Os tabeliães, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos deverão transcrever os termos dos documentos a que se referem os incisos I e II deste artigo no instrumento, termo ou escritura que lavrarem, nos termos do que prevê a Lei Federal nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.

Art. 42. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus respectivos prepostos sempre que notificados pelo Fisco Municipal ficam obrigados a, no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação, apresentar documentos ou prestar esclarecimentos necessários à verificação da incidência do ITBI.

Art. 43. Os tabeliães e oficiais de Registros Públicos ficam obrigados:

I - a inscrever seus cartórios no Cadastro Fiscal Mobiliário e a comunicar qualquer alteração, junto à Secretaria das Finanças, conforme legislação específica;

II - a facultar, aos encarregados da fiscalização, o exame em cartório dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do imposto;

III - a fornecer, quando solicitado, aos encarregados da fiscalização, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos; e

IV - a fornecer, em cartório ou mediante notificação, dados relativos às guias de recolhimento do ITBI.

Parágrafo único. Os tabeliães, notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos que infringirem o disposto neste artigo, com exceção do disposto no inciso I, que fica subordinado às penalidades aplicáveis pelo Departamento de Receita Mobiliária da Secretaria de Finanças, ficam sujeitos à multa prevista no artigo 36 deste Regulamento.

CAPITULO VIII **Disposições Gerais**

Art. 44. 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. 45. Não serão efetuados lançamentos complementares para diferenças apuradas no imposto devido, quando inferiores a 10 UFG (dez Unidades Fiscais de Guarulhos) vigentes na data do lançamento.

Art. 46. O lançamento e a fiscalização do ITBI são de competência privativa do Departamento de Receita Imobiliária da Secretaria das Finanças.

Art. 47. O procedimento e o processo tributário relativo ao ITBI regula-se pela Lei Municipal nº 5.420, de 19 de outubro de 1999, ou outra que vier a substituí-la.

Art. 48. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial o Decreto Municipal nº 15.217, de 21 de fevereiro de 1989.

Guarulhos, 31 de março de 2011.

SEBASTIÃO ALMEIDA
Prefeito Municipal

NESTOR CARLOS SEABRA MOURA
Secretário de Finanças

Registrado no Departamento de Relações Administrativas - Secretaria do Governo Municipal da Prefeitura do Município de Guarulhos e afixado no lugar público de costume aos trinta e um dias do mês de março de dois mil e onze.

Engº JOÃO ROBERTO ROCHA MORAES
Secretário de Governo

ADRIANA GALVÃO FARIAS
Gestora do Departamento de
Relações Administrativas

Publicado no Diário Oficial do Município em 01 de abril de 2011.