

LEI COMPLEMENTAR N. 696, DE 23 DE SETEMBRO DE 2025

Dispõe sobre o Imposto sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DA INCIDÊNCIA E DO FATO GERADOR

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e Direitos a eles relativos - ITBI, com base no inciso II do art. 156 da Constituição da República Federativa do Brasil.

Art. 2º O ITBI tem como hipótese de incidência:

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

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

III - a cessão de direitos à sua aquisição, por ato oneroso, relativos às transmissões referidas nos incisos I e II deste artigo.

Art. 3º Considera-se ocorrido o fato gerador na data da 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 à sua aquisição.

Art. 4º O ITBI refere-se à transmissão de imóveis situados no território do Município, ainda que a transmissão patrimonial decorra de ato ou contrato celebrado ou de sucessão aberta fora do respectivo território.

CAPÍTULO II

DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 5º Além das hipóteses previstas no art. 150, inciso VI, da Constituição Federal, o ITBI não incide sobre:

I - a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital nela subscrito;

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

II - a transmissão de bens ou direitos em decorrência de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

III - a transmissão aos mesmos alienantes dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;

IV - a aquisição de bens e direitos por usucapião;

V - a transmissão ao alienante anterior, em razão do desfazimento da alienação condicional ou com pacto comissório, pelo não-cumprimento da condição ou pela falta de pagamento do preço;

VI - na retrovenda e na volta dos bens ao domínio do alienante em razão de compra e venda com pacto de melhor comprador;

VII - na extinção de condomínio, desde que a divisão não resulte em aumento patrimonial para qualquer das partes; e

VIII - na transmissão de bens ou direitos de propriedade do Município em operação de permuta, até o limite do valor dos bens ou direitos adquiridos pelo Poder Público em contrapartida.

§ 1º O disposto nos incisos I e II deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis e seus direitos reais, a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil.

§ 2º Considera-se caracterizada a atividade preponderante, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores e nos 24 (vinte e quatro) meses posteriores à aquisição, decorrer das transações mencionadas no parágrafo anterior.

§ 3º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 24 (vinte e quatro) meses antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando-se em conta os 36 (trinta e seis) primeiros meses seguintes à data da aquisição.

§ 4º Verificada a preponderância da atividade conforme §§ 2º e 3º deste artigo, tornar-se-á devido o imposto nos termos da lei vigente à data da transmissão, sobre o valor do bem ou direito nessa data, devendo o sujeito passivo declarar esta condição ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, recolhendo o imposto devido.

§ 5º Para fins da não incidência, considera-se receita operacional nos termos do § 2º deste artigo, aquela realizada em consequência das atividades empresariais típicas da pessoa jurídica, excluindo-se as receitas financeiras, quando não decorrerem da atividade fim da sociedade.

CAPÍTULO III

DA BASE DE CÁLCULO

Art. 6º A base de cálculo do imposto é o valor declarado pelo contribuinte do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, no momento do pagamento.

§ 1º O valor da cessão será atualizado monetariamente pelo índice Nacional de Preços ao Consumidor do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - INPC/IBGE, desde a data do instrumento até a data do lançamento.

§ 2º Nos casos de resgate de enfiteuse, a base de cálculo do ITBI será o valor declarado da área de terreno.

§ 3º Não serão deduzidos da base de cálculo do ITBI os valores de quaisquer dívidas ou gravames, ainda que judiciais, que onerem o bem, nem os valores das dívidas do espólio.

Art. 7º Ao se verificar que o valor declarado pelo contribuinte não corresponde ao valor de mercado do bem, a base de cálculo do imposto será o valor determinado pelo Município, mediante arbitramento.

§ 1º No arbitramento serão considerados os valores correntes das transações de bens da mesma natureza no mercado imobiliário local, que poderá ter como fontes dados de mercado, tais como declaração do valor da transação pelo contribuinte, preços de transações imobiliárias, ofertas, aluguéis, custos de construção, avaliações prévias e indicadores relacionados ao setor imobiliário.

§ 2º Na determinação do valor do imóvel por arbitramento a Administração Municipal poderá recorrer a bancos de dados informatizados, que permitam capturar, armazenar, analisar e entregar informação econômica predial e territorial referenciada cartograficamente.

Art. 8º A apuração da base de cálculo observará as seguintes situações específicas:

I - na transmissão de bens imóveis derivados de partilha judicial, considera-se como base de cálculo da transmissão o valor da parte excedente da meação, quinhão ou da parte ideal dos imóveis;

II - na cessão onerosa de direitos hereditários formalizada no curso do inventário, a base de cálculo será o valor dos bens imóveis que ultrapassar o respectivo quinhão;

III - na arrematação em hasta pública judicial e extrajudicial, o valor da base de cálculo será aquele consignado no documento comprobatório como o valor da aquisição;

IV - na transmissão de terreno ou fração ideal que esteja edificado ao tempo da transmissão da propriedade, a base de cálculo será composta pelo valor do terreno e da edificação,

salvo se comprovado que o contribuinte assumiu o ônus da construção por conta própria ou de terceiros;

V - nas operações de dação em pagamento ou permuta de imóvel particular com bens ou direitos de propriedade do Município, quando não houver coincidência entre os valores permutados, a base de cálculo corresponderá ao montante que ultrapassar o valor dos bens adquiridos pelo particular em contrapartida;

VI - nas transmissões de direitos reais e da nua propriedade, a base de cálculo será o equivalente a 2/3 (dois terços) do valor de aquisição do bem;

VII - no momento da instituição e da extinção do usufruto, a base de cálculo será equivalente a 1/3 (um terço) do valor aquisição do bem.

CAPÍTULO IV

DAS ALÍQUOTAS

Art. 9º A alíquota do ITBI a ser aplicada sobre a base de cálculo será de 2%.

Parágrafo único. Nos seguintes casos, a alíquota do ITBI será de 0,5% (meio por cento):

I - sobre o valor efetivamente financiado nos casos de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação; e

II - de imóvel com valor de até R\$ 128.024,29 quando os adquirentes ou cessionários não tiverem outro imóvel.

CAPÍTULO V

DO SUJEITO PASSIVO E DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA

Art. 10. Contribuinte do ITBI é:

I - nas cessões de direito, o cessionário;

II - na permuta, cada um dos permutantes em relação ao imóvel ou ao direito adquirido; ou

III - nas demais transmissões, o adquirente do imóvel ou do direito transmitido;

Art. 11. Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles ou perante eles praticados, em razão de seu ofício, ou pelas omissões de que forem responsáveis.

CAPÍTULO VI

DAS ISENÇÕES

Art. 12. São isentas do imposto de que trata esta Lei Complementar, exclusivamente na aquisição de imóveis para estabelecer sua sede e a serem utilizados na realização de suas atividades estatutárias, as Sociedades Amigos de Bairros declaradas de utilidade pública pelo Município e que nele tenham sede e foro.

CAPÍTULO VII

DECLARAÇÃO, LANÇAMENTO E RECOLHIMENTO

Art. 13. Fica autorizado o Poder Executivo a instituir a Declaração de Transmissão de Bens Imóveis - DTBI, a ser definida em ato infralegal.

Art. 14. O ITBI será recolhido até a data do ato de transmissão de bens ou direitos reais, exceto na cessão, ocasião em que o imposto será recolhido dentro de 30 (trinta) dias após a data de celebração do instrumento particular.

Art. 15. Quando apurado o Imposto Sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis ou diferença por fiscalização tributária, o lançamento ou sua complementação será efetuado pelo Município, com consequente notificação do sujeito passivo para recolhimento em até 30 (trinta) dias, sem prejuízo das demais penalidades previstas nesta Lei Complementar.

Art. 16. O ITBI poderá ser pago integralmente de uma só vez ou em até 3 (três) parcelas mensais, acrescidos de juros de 0,5% (meio por cento) ao mês.

§ 1º O parcelamento previsto no "caput" deste artigo deverá ser requerido pelo interessado, através de processo administrativo.

§ 2º A falta de pagamento de qualquer parcela implicará na denúncia do acordo e imediata inscrição do débito remanescente em dívida ativa.

Art. 17. Para a transcrição do título de transferência no Cartório de Registro de Imóveis é obrigatório o pagamento do total do imposto devido.

Parágrafo único. No caso de pagamento parcelado do imposto, a certidão de quitação será emitida somente após o adimplemento de todas as parcelas.

Art. 18. A falta de pagamento do Imposto Sobre a Transmissão 'Inter Vivos' de Bens Imóveis, nos vencimentos estipulados sujeitará o contribuinte ou responsável tributário à multa de 3% (três por cento) sobre o valor do imposto atualizado, à cobrança de juros moratórios à razão de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês e à atualização monetária calculada nos termos das Leis n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000, e n. 5.831, de 9 de março de 2001, ou outras que venham a substituí-las.

CAPÍTULO VIII

OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Art. 19. Não serão lavrados, registrados, inscritos ou averbados pelos tabeliães, escrivães, notários, oficiais de registro de imóveis, ou seus prepostos, os atos e termos relacionados à transmissão ou cessão de bens imóveis, sem a prova do pagamento do Imposto Sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis, ou da declaração de não-incidência, imunidade ou concessão de isenção.

Art. 20. Os tabeliães, escrivães, notários, oficiais de registro de imóveis ou seus prepostos ficam obrigados:

I - a permitir e facilitar ao Município o exame em cartório, dos livros, autos e documentos que interessem à arrecadação do ITBI; e

II - a fornecer ao Município, quando solicitada, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernente aos imóveis.

Art. 21. Os adquirentes e cessionários dos imóveis ou de direitos reais, sempre que solicitados pelo Município, ficam obrigados a apresentar os contratos de compromisso de compra e venda, de cessão e outros instrumentos, que deram origem ou comprovem a transmissão imobiliária.

CAPÍTULO IX

FISCALIZAÇÃO

Art. 22. A fiscalização do ITBI é de competência do Município e será exercida:

I - sobre todo o território do Município;

II - junto aos órgãos competentes do Sistema Financeiro da Habitação;

III - nos Cartórios de Notas e Registros de Imóveis; e

IV - demais órgãos que pratiquem atos que afetem a incidência, o cálculo, o lançamento e a cobrança deste imposto.

Parágrafo único. Aplica-se este artigo às pessoas físicas ou jurídicas, contribuintes ou não, inclusive às que gozem de imunidade tributária ou de isenção de caráter pessoal.

Art. 23. O sujeito passivo ou responsável pelo ITBI deve permitir e facilitar a fiscalização dos documentos referentes à transmissão ou cessão de bens imóveis e seus direitos.

Parágrafo único. Depois de efetuado o recolhimento do imposto, haverá atualização cadastral do responsável tributário, para inclusão do sujeito passivo como compromissário comprador do imóvel objeto da transação imobiliária.

Art. 24. A qualquer momento o Município pode expedir notificação ao sujeito passivo ou responsável com finalidade de comprovação da transmissão ou cessão de bens imóveis para verificação do fato imponible.

CAPÍTULO X

PENALIDADES

Art. 25. Estão sujeitos à multa os contribuintes ou responsáveis, após iniciada a fiscalização tributária, que não realizaram o recolhimento do ITBI, nos seguintes percentuais:

I - 1% (um por cento) do valor da base de cálculo do imposto, atualizado monetariamente, não pago ou pago a menor pelo contribuinte;

II - 2% (dois por cento) do valor da base de cálculo do imposto, atualizado monetariamente, aos que efetuarem omissão ou inexatidão fraudulenta no valor constante do instrumento de transmissão ou cessão.

Art. 26. Está sujeito à multa o contribuinte ou responsável que descumprir o disposto nesta Lei Complementar, equivalente a 1% (um por cento) do valor da base de cálculo do imposto, observada a imposição mínima de R\$ 100,00 (cem reais), nos seguintes casos, em que:

I - descumprir o disposto no art. 21 desta Lei Complementar;

II - impedir, dificultar ou embaraçar a fiscalização tributária;

III - fornecer ao Município dados ou informações inverídicas;

IV - deixar de cumprir qualquer obrigação acessória prevista em ato infralegal; ou

V - deixar de atender a notificação prevista no art. 24, desta Lei Complementar.

Art. 27. Está sujeito à multa o contribuinte ou responsável que descumprir o disposto nesta Lei Complementar, equivalente a 2% (dois por cento) do valor da base de cálculo do imposto, observada a imposição mínima de R\$ 300,00 (trezentos reais), nos seguintes casos, em que:

I - instruir pedidos de isenção ou imunidade com documentos falsos ou com dados inverídicos; ou

II - omitir informações ou fornecê-las de forma ou conteúdo inverídico ao Município, com intuito fraudulento.

Art. 28. Estão sujeitos à multa os tabeliães, escrivães, notários, oficiais de registro de imóveis ou seus prepostos, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por infração ao disposto nos arts. 19 e 20 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO XI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. Os valores previstos nesta Lei Complementar serão atualizados, a partir de 2026, inclusive, de acordo com o estabelecido nas leis municipais nº 5.784, de 19 de dezembro de 2000 e suas alterações.

Art. 30. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar 383, de 7 de janeiro de 2009.

Art. 31. Esta Lei Complementar entra em vigor em 1º de janeiro de 2026.

São José dos Campos, 23 de setembro de 2025.


Anderson Farias Ferreira
Prefeito


José Nabuco Sobrinho
Secretário de Gestão Administrativa e Finanças


Jhonis Rodrigues Almeida Santos
Secretário de Governança

Registrado no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Governança, aos vinte e três dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco.


Everton Almeida Figueira
Diretor de Assuntos Legislativos

(Projeto de Lei Complementar n. 21/2025, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 45/SAJ/DAL/2025