



PREFEITURA DE GUARULHOS

LEI Nº 8.425, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2025.

Projeto de Lei nº 485/2025 de autoria do Poder Executivo.

Decreto

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 direito à sua aquisição; revoga a Lei nº 3.415, de 29/12/1988; e dá outras providências.

O Prefeito da Cidade de Guarulhos, no uso da atribuição que lhe confere o inciso VI do artigo 63 da Lei Orgânica Municipal, sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DA 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.

§ 1º O fato gerador ocorre com o registro do título translativo de propriedade do bem imóvel ou de direito real a ele relativo, exceto os de garantia, na sua respectiva matrícula imobiliária perante o órgão de registro de imóveis competente.

§ 2º O imposto de que trata este artigo se refere a atos e contratos relativos a imóveis situados no território do Município de Guarulhos.

Art. 2º Estão compreendidos na incidência do ITBI:

- I - a compra e venda;
- II - a doação 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 artigo 3º, I, desta Lei;
- V - a arrematação, a adjudicação, a adjudicação compulsória e a remição;
- VI - as transmissões onerosas decorrentes de divisão ou partilha de bens imóveis, quando houver excesso de meação ou de quinhão, assim caracterizado:
 - a) se, na partilha de bens comuns ou sucessórios, um dos cônjuges separado ou divorciado, o cônjuge supérstite ou qualquer herdeiro receber bem ou direito em valor superior ao de sua meação ou ao de seu quinhão hereditário, mediante reposição ou compensação onerosa;

b) se, na extinção de condomínio, qualquer condômino receber bem ou direito em valor superior ao de sua fração ideal, mediante reposição ou compensação onerosa;

VII - o uso, o usufruto, a habitação, a enfiteuse, o 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 compromissado à venda ou alheio;

XII - a consolidação de propriedade;

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

Art. 3º O ITBI 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 integralizados 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;

V - sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;

VI - na extinção de condomínio, desde que a divisão não resulte em aumento patrimonial para qualquer das partes.

Parágrafo único. A não incidência prevista nos incisos III e IV deste artigo restringe-se ao valor do imóvel utilizado para o aumento do capital social, incidindo o imposto sobre o excedente de seu valor de mercado, se houver, que será apurado na forma regulamentar.

Art. 4º Não se aplica o disposto nos incisos III a V do artigo 3º desta Lei quando o 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 do adquirente, nos dois exercícios anteriores à aquisição e nos dois exercícios posteriores, decorrer dos contratos referidos no *caput*, observado o disposto no § 2º deste artigo.

§ 2º Se o adquirente iniciar sua atividade após a aquisição ou menos de dois anos antes dela, serão consideradas as receitas relativas aos três exercícios subsequentes à aquisição, para efeitos do disposto no § 1º deste artigo.

§ 3º Quando a transmissão de bens ou direitos for feita junto 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 §§ 1º e 2º deste artigo, o termo final do período de apuração da atividade preponderante coincidirá com a data de encerramento.

§ 5º A inexistência da preponderância de que trata este artigo será comprovada pelo interessado, no prazo de até sessenta dias, contados do primeiro dia útil subsequente ao do término do período que serviu de base para a apuração da preponderância, na forma regulamentar.

§ 6º Verificada a preponderância referida no § 1º deste artigo ou não apresentada a documentação prevista na forma regulamentar, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da Lei vigente à data da transmissão, sobre o valor da base de cálculo, tornando-se devido o imposto respectivo corrigido monetariamente e com os devidos acréscimos legais, desde a data da ocorrência do fato gerador.

CAPÍTULO II DO SUJEITO PASSIVO

Art. 5º São sujeitos passivos para efeitos desta Lei:

- I - os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;
- II - os cessionários nas cessões de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda;
- III - os adquirentes, 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 cessões de direito de superfície;
- 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.

Parágrafo único. 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 cedente de bens ou direitos; e
- II - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, perante os atos que intervierem ou pelas omissões que praticarem.

Art. 6º A Administração Tributária poderá instituir declaração obrigando o sujeito passivo a apresentar ao órgão fazendário informações acerca dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, na forma e prazo a serem fixados em regulamento.

Parágrafo único. O contribuinte ou o responsável pelo pagamento do imposto sempre que notificado pelo Fisco Municipal, fica obrigado, no prazo de dez dias contados da data da notificação, a apresentar documentos ou prestar esclarecimentos necessários à verificação da incidência do ITBI.

CAPÍTULO III DO CÁLCULO DO ITBI E ALÍQUOTA

Art. 7º A base de cálculo do ITBI 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, que poderá ser afastado, nos termos do regulamento, mediante regular instauração de processo administrativo próprio.

§ 1º Na hipótese em que o valor declarado esteja abaixo do valor venal constante na inscrição imobiliária do imóvel objeto da transmissão, desconsiderando eventuais descontos concedidos para o IPTU, o contribuinte poderá utilizar o valor venal como base de cálculo, caso reconheça que o valor por ele atribuído não condiz com o real valor de mercado, sendo dispensado, neste caso, instauração de processo administrativo próprio, conforme disposto no *caput* deste artigo.

§ 2º Para a apuração do real valor de mercado dos bens ou dos direitos transmitidos ou cedidos, por meio de processo administrativo próprio, nos termos do *caput* deste artigo, e na forma prevista em regulamento, serão considerados, isolado ou conjuntamente, dentre outros, os seguintes elementos quanto ao imóvel:

- I - zoneamento urbano;
- II - características da região;
- III - características do terreno;
- IV - características da construção;
- V - valores aferidos no mercado imobiliário;
- VI - outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

§ 3º Não serão abatidas do valor do imóvel quaisquer dívidas que o onerem.

§ 4º Nas cessões de direitos à aquisição, será deduzido da base de cálculo o valor ainda não pago pelo cedente.

§ 5º Na apuração do valor do bem transmitido ou do seu respectivo direito, considera-se o valor das benfeitorias e construções nele incorporadas, no estado em que se encontrem.

§ 6º Não se aplica o disposto no § 5º deste artigo, se comprovado, na forma definida em regulamento, que o adquirente ou o cessionário assumiu o ônus da construção, por conta própria ou de terceiros.

§ 7º O sujeito passivo poderá apresentar impugnação do valor apurado nos termos do § 2º deste artigo, na forma, condições e prazos previstos na [Lei nº 5.420, de 19/10/1999](#), que rege o Processo Administrativo Tributário, ou outra que vier a substituí-la, e em conformidade com o decreto que regulamenta esta Lei.

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

I - na dissolução da sociedade conjugal a base de cálculo será o valor dos bens imóveis incluídos no quinhão de um dos cônjuges, que ultrapasse a meação;

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, na forma regulamentar;

V - na transmissão de terreno ou fração ideal com edificação inacabada ao tempo da transmissão da propriedade, a base de cálculo será composta pelo valor do terreno e da edificação no estado em que se encontrar no momento em que o adquirente assumiu o ônus da construção, por conta própria ou de terceiros;

VI - na transmissão de fração ideal de terreno com previsão de construção de unidade imobiliária para entrega futura, a base de cálculo será o valor do imóvel como se pronto estivesse, salvo se comprovado, na forma regulamentar, que o contribuinte assumiu o ônus da construção por conta própria ou de terceiros;

VII - nas operações de permuta de imóvel particular com bens ou direitos de propriedade do Município de Guarulhos, 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;

VIII - o valor da base de cálculo será reduzido:

- a) em se tratando de instituição de usufruto e uso, para 1/3 (um terço);
- b) no caso de transmissão de nua propriedade, para 2/3 (dois terços);

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

d) no caso de transmissão de domínio direto, para 20% (vinte por cento);

IX - consolidada a propriedade plena na pessoa do proprietário, o ITBI será calculado sobre o valor do usufruto, uso ou enfiteuse.

Art. 9º Nas arrematações, adjudicações e remições a base de cálculo observará o seguinte:

I - nas arrematações o ITBI será recolhido sobre o valor do maior lance, atualizado monetariamente, na forma regulamentar;

II - nas adjudicações e remições, quando não houver valor estabelecido no processo judicial ou o valor não seja condizente com o valor atual de mercado, a base de cálculo será estabelecida em avaliação administrativa, por meio de processo administrativo próprio, assegurando o direito ao contraditório e à ampla defesa, permitindo ao contribuinte a apresentação de laudo técnico, na forma regulamentar.

Art. 10. A alíquota do ITBI é de 3,0% (três por cento).

CAPÍTULO IV DO PAGAMENTO DO ITBI

Art. 11. O ITBI deverá ser pago quando do ingresso, no Ofício de Registro de Imóveis competente, do título translativo de propriedade do bem imóvel, ou de direito real a ele relativo, mediante documento de arrecadação próprio previsto em regulamento.

Art. 12. O ITBI lançado de ofício, 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. 13. Observado o disposto no artigo 12 desta Lei, os débitos não pagos nos respectivos vencimentos ficam acrescidos de multa e juros, em conformidade com a legislação tributária municipal vigente.

Art. 14. O débito vencido será encaminhado à Secretaria de Justiça e Cidadania para imediata providência de cobrança, com inscrição na Dívida Ativa.

CAPÍTULO V DAS OBRIGAÇÕES DOS TABELIÃES E OFICIAIS DE REGISTROS PÚBLICOS

Art. 15. Os oficiais de Registro de Imóveis não praticarão quaisquer atos atinentes a seu ofício, relacionados à transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, sem a prova do pagamento do ITBI.

§ 1º A Declaração de Não Incidência Tributária de Divisão Amigável será emitida pelo setor competente da Municipalidade.

§ 2º Os notários, oficiais de registros e seus prepostos ficam obrigados a verificar a exatidão e a suprir as eventuais omissões dos elementos de identificação dos sujeitos passivos e do imóvel transacionado no documento de arrecadação, nos atos em que intervierem.

§ 3º Para registro, inscrição, averbação e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos, ficam os oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos, obrigados, além do disposto no *caput* deste artigo, a exigir:

I - documento que comprove o reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade e da concessão de isenção, bem como, da manifestação administrativa quanto à comprovação, pelo sujeito passivo, da situação prevista no § 6º do artigo 7º desta Lei;

II - certidão emitida pela Administração Tributária, que ateste a inexistência de débitos de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU referentes ao imóvel transacionado, até a data da operação.

§ 4º Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus respectivos prepostos sempre que notificados pelo Fisco Municipal ficam obrigados a, no prazo de dez dias contados da data da notificação, apresentar documentos ou prestar esclarecimentos necessários à verificação da incidência do ITBI.

Art. 16. Os tabeliães e oficiais de Registros Públicos ficam obrigados:

I - a inscrever seus cartórios e a comunicar qualquer alteração, junto à Secretaria da Receita, na forma regulamentar;

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

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

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

Art. 17. Os Tabeliães, Escrivães e Oficiais de Registros Públicos que infringirem o disposto nos artigos 15 e 16 desta Lei, ficam sujeitos à multa de 500 UFGs (quinhentas Unidades Fiscais de Guarulhos), por obrigação descumprida, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas no artigo 18, quando cabível.

CAPÍTULO VI DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 18. O descumprimento da obrigação tributária principal, instituída pela legislação do 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 ITBI devido e não pago, ou pago a menor, exceto nos casos de dolo, fraude ou simulação;

II - multa de 100% (cem por cento) aplicada ao contribuinte ou responsável, sobre o valor atualizado do ITBI 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 de 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 trigésimo dia seguinte à cientificação:

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

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

Art. 19. Excetuando-se os responsáveis de que trata o inciso II do parágrafo único do artigo 5º, que serão regidos pelo disposto no artigo 17 desta Lei, o descumprimento de obrigações acessórias relativas ao ITBI 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 UFGs (cem Unidades Fiscais de Guarulhos);

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

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

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

Art. 20. As penalidades previstas nesta Lei poderão ser excluídas mediante denúncia espontânea da infração, acompanhada, se for o caso, do pagamento do ITBI devido e dos acréscimos moratórios, desde que realizados antes do início de ação fiscal.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 21. Em caso de incorreção do valor venal constante na inscrição imobiliária, utilizada para efeito de base de cálculo na forma do § 1º do artigo 7º desta Lei, o Fisco Municipal poderá rever de ofício os valores recolhidos a título de ITBI.

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

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 de Arrecadação Imobiliária da Secretaria da Receita, mediante processo regular, arbitrará o valor referido no artigo 7º desta Lei, 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 do ITBI são de competência privativa do Departamento de Arrecadação Imobiliária da Secretaria da Receita.

Art. 24. O procedimento tributário relativo ao ITBI será disciplinado em regulamento.

Art. 25. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a [Lei nº 3.415, de 29/12/1988](#).

Art. 26. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

§ 1º As disposições que importem majoração do ITBI somente produzirão efeitos após observado o disposto nas alíneas “b” e “c” do inciso III do artigo 150 da Constituição Federal.

§ 2º Até o termo inicial de eficácia referida no § 1º deste artigo, permanecem vigentes, para fins de lançamento e cobrança do ITBI, as disposições da [Lei nº 3.415, de 1988](#), e seus atos regulamentares.

Guarulhos, 15 de dezembro de 2025.

LUCAS SANCHES
Prefeito

Registrada no Departamento de Gestão Legislativa, da Secretaria da Casa Civil, da Prefeitura de Guarulhos e afixada no lugar público de costume aos quinze dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco.

CARLOS SANTIAGO
Secretário-Chefe da Casa Civil

Publicada no Diário Oficial do Município nº 118 de 16 de dezembro de 2025 - Páginas 1 e 2.

Processo SEI nº 1132.2025/0000207-0.

Texto atualizado em 17/12/2025.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial do Município.