



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

Regulamenta os dispositivos do §5º do art. 373, art. 383 e demais dispositivos da Lei Municipal nº 6.289, de 28 de dezembro de 2017, “Código Tributário do Município de São Luís”, para disciplinar as regras para lançamento, contestação, homologação, impugnação, restituição, reconhecimento de benefício fiscal dos valores de Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, e demais afetas à matéria.

O **PREFEITO DE SÃO LUÍS**, no exercício das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, e em conformidade com o art. 10 da Lei nº 6.289, de 28 de dezembro de 2017;

CONSIDERANDO as regras previstas pela Constituição Federal de 1988, pela Lei Nº 5.172 de 1966 (Código Tributário Nacional) e pela Nº Lei 6.289 de 2017 (Código Tributário Municipal de São Luís), afetas ao lançamento do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar e dar maior transparência ao processo de contestação da base de cálculo do ITBI pelo contribuinte, em consonância com o julgado do REsp 1937821/SP- Tema 1113;

CONSIDERANDO a necessidade de disciplinar a competência, os critérios a serem utilizados e a composição da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, criada pelo art. 377, § 3º, do Novo Código Tributário Municipal, para aferir os valores de mercado dos imóveis para fins de definição da base de cálculo do ITBI;

CONSIDERANDO a necessidade de atualização das regras de procedimentos para utilização do módulo ITBI-e;

CONSIDERANDO a necessidade de definir e padronizar a documentação necessária à instrução dos processos administrativos de requerimento de imunidade (ou de “não incidência” constitucionalmente qualificada) do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, asseguradas pela Constituição Federal de 1988, pela Lei Nº 5.172 de 1966 (Código Tributário Nacional) e pelo artigo 17 da Nº Lei 6.289 de 2017 (Código Tributário Municipal de São Luís).

DECRETA:

CAPÍTULO I

DO LANÇAMENTO DO ITBI POR MEIO DO MÓDULO ITBI-e

Art. 1º Os elementos obrigatórios para lançamento do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso inter vivos (ITBI) constam dos artigos 372 e seguintes do Código Tributário do Município, devendo-se observar referidas normas independente dos mecanismos utilizados para lançamento e arrecadação do imposto.

Art. 2º Na forma permitida pelo § 5º do art. 373 do Código Tributário do Município, o ITBI será lançado por meio eletrônico, através do software ITBI-e, integrado ao Sistema Tributário do Município - STM, disponível na página oficial da SEMFAZ na internet.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

Parágrafo único. Os requerimentos de lançamento e homologação de ITBI por meio de processos administrativos serão tratados como exceções, sempre a interesse justificado da Administração Tributária.

Art. 3º Para utilização do módulo ITBI-e, e dentro de suas competências legais, estão obrigados a prévio credenciamento junto à Secretaria Municipal de Fazenda de São Luís:

I - os titulares das serventias extrajudiciais de ofícios de notas e de registros de imóveis, ou aqueles que legalmente respondam por elas, ainda que interinamente;

II - as instituições financeiras, desde que devidamente autorizadas a funcionar, na forma da legislação específica;

III - demais entes que, em cumprimento de lei, sejam responsáveis por expedir documentos que tenham força de escritura pública e que formalizem fatos geradores do ITBI.

§ 1º As pessoas elencadas nos incisos do art. 3º deverão formalizar o pedido de credenciamento junto à SEMFAZ, informando os dados dos representantes que receberão login e senha para acesso ao ITBI-e, responsabilizando-se pelos atos praticados por esses.

§ 2º Todos os acessos ao ITBI-e deverão se dar por meio de certificado digital.

Art. 4º Os notários, os registradores oficiais de imóveis, ou quem legalmente represente a serventia, as instituições financeiras e demais credenciados, na forma do art. 3º, deverão, para fins da realização de lavratura, registro, inscrição, averbação e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos:

I - verificar a existência da prova do recolhimento do ITBI, do reconhecimento da não incidência, da imunidade ou da concessão de isenção, por meio de certidão específica expedida pela SEMFAZ;

II - verificar, por meio de certidão emitida pela SEMFAZ, a inexistência de débitos de Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) ou de outra natureza referentes ao imóvel objeto da transação até a data da operação.

III – Nos casos de transação onerosa, os cartórios deverão anexar no Sistema Tributário Municipal de São Luís, no momento do registro de qualquer transação de ITBI, o documento que originou a operação.

§ 1º As pessoas elencadas no caput deste artigo deverão transcrever os termos das certidões relacionadas nos incisos I e II no instrumento, termo ou escritura que lavrarem.

§ 2º Para alteração do nome do proprietário no cadastro imobiliário, deverá o representante do ofício de Registro de Imóveis informar, em campo específico do módulo do ITBI-e, que a transferência foi concluída no registro de imóveis.

Art. 5º Para formalização do requerimento de lançamento e homologação no módulo ITBI-e:

I - a pessoa credenciada preencherá formulário eletrônico contendo dados sobre a pretensa transação;

II - devidamente preenchido o formulário, será expedido eletronicamente número de protocolo de requerimento, de onde contará prazo para homologação do valor do tributo;

III - a SEMFAZ deverá homologar o valor do ITBI no prazo de até 10 (dez) dias úteis, oportunizando ao contribuinte o direito de contestar eletronicamente o valor da avaliação



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

antes do lançamento, ou aceitar, caso em que a guia de arrecadação (DAM) será disponibilizada eletronicamente.

IV - Após a compensação bancária da Guia DAM, a SEMFAZ disponibilizará eletronicamente a certidão de quitação do ITBI.

CAPÍTULO II DA CONTESTAÇÃO E DA IMPUGNAÇÃO DO ITBI

Art. 6º Considera-se Contestação a manifestação do contribuinte anterior à homologação definitiva do tributo pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação, após ter conhecimento de que o valor da transmissão informado difere do valor de mercado aferido preliminarmente.

Art. 7º Nos termos do inciso III do art. 5º, o contribuinte poderá apresentar Contestação, por meio eletrônico, do valor preliminar da avaliação, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a partir da data da disponibilização eletrônica de documento com informações sobre o lançamento.

§ 1º São legitimados para apresentar a Contestação o proprietário ou adquirente e/ou representante legal através de procuração. Em ambos os casos, munidos com documentos pessoais e endereço eletrônico válido.

§ 2º A Contestação deverá ser elaborada por meio de protocolo eletrônico aberto na plataforma oficial de protocolo da Prefeitura, endereçada à SEMFAZ, contendo o motivo da discordância do valor avaliado, anexando-se os seguintes documentos:

I – Documentos de identificação:

- a) em caso de pessoa física: documento de identificação do adquirente e proprietário, contendo CPF e foto;
- b) em caso de pessoa jurídica: contrato social e cartão de CNPJ;

II – Registro do imóvel atualizado (até 1 ano);

III – Documento (título público ou particular) que transmita, por ato oneroso, bens imóveis, por natureza ou acessão física, e direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, em respeito a todas as hipóteses de incidência do artigo 373 do Código Municipal, a exemplo de:

- a) Carta de Arrematação ou Documento de Adjudicação;
- b) Contrato de compra e venda registrado em cartório;
- c) Contrato de financiamento;
- d) Escritura pública;
- e) Contrato ou Estatuto Social contendo a integralização de bens imóveis ao capital social;
- f) Contrato de cessão de direitos;

IV – Laudo Técnico de avaliação do imóvel elaborado por profissional registrado no conselho profissional devido (atualizado até 60 dias);

V – Certidão Negativa de Débitos do Município (do imóvel).



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

§ 3º A Comissão de Avaliação efetuará a análise da Contestação em até 20 (vinte) dias úteis, ocasião em que homologará em definitivo o valor de avaliação que servirá como base de cálculo do lançamento de ITBI, disponibilizando a guia DAM para pagamento.

§ 4º Em caso de indeferimento da Contestação, a SEMFAZ disponibilizará as razões, que poderão ser consultadas por meio do protocolo de requerimento.

Art. 8º Considera-se Impugnação ao Lançamento o processo previsto nos arts. 278 e seguintes do Código Tributário do Município, endereçado à autoridade julgadora de 1ª Instância do Tribunal Administrativo de Recursos Fiscais, que poderá ser apresentada quando da discordância do valor de ITBI homologado pela Comissão de Avaliação, após percorridos os trâmites previstos nos arts. 5º a 7º deste Decreto.

Parágrafo Único – Nos casos de Impugnação ao Lançamento de ITBI homologado pela SEMFAZ, o contribuinte deverá apresentar os documentos listados no § 2º do art. 7º deste Decreto, além de outros que julgar indispensáveis, obedecendo às demais normas atinentes à impugnação administrativa constantes do Código Tributário do Município.

CAPÍTULO III DO RECONHECIMENTO DE BENEFÍCIO FISCAL

Art. 9º O reconhecimento de imunidade do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, assegurada pela Constituição Federal de 1988, pela Lei Nº 5.172 de 1966 (Código Tributário Nacional) e pelo artigo 17 da Nº Lei 6.289 de 2017 (Código Tributário Municipal de São Luís), assim como os casos de concessão de isenção do ITBI, deverão ser objeto de requerimento por meio de regular processo administrativo, processado na Secretaria Municipal de Fazenda de São Luís, devendo estar corretamente instruído com toda a documentação exigida em cada caso, consoante o **ANEXO I** deste Decreto, sob pena de não conhecimento.

§ 1º A qualquer tempo poderá ser requerida documentação complementar ao contribuinte requerente para subsidiar a análise do processo, com base no artigo 68, I, do Código Tributário Municipal.

§ 2º Após a conclusão da análise do processo administrativo, em caso de deferimento, haverá expedição de certidão específica, que deverá ser citada quando das averbações cartorárias.

§ 3º Em caso de indeferimento do processo administrativo de concessão de benefício fiscal, os autos seguirão para a Comissão Municipal Permanente de Avaliação de ITBI, para apuração da base de cálculo e lançamento do tributo.

Art. 10. Não faz jus ao benefício de não incidência nas transmissões de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, a empresa que não realize atividade econômica real e que tenha sido criada meramente com a finalidade de se evadir do regular recolhimento do tributo, valendo-se de simulação de negócio jurídico, com fulcro no parágrafo único do artigo 116 do Código Tributário Nacional, o que deverá ser constatado por meio de análise fiscal.



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

Art. 11. Nas hipóteses do §2º do art. 156 da Constituição Federal, quando do requerimento de reconhecimento de imunidade tributária, as empresas que tenham menos de 01 (um) ano de funcionamento deverão anexar à sua solicitação Declaração constante do Anexo II deste Decreto, sem prejuízo das demais documentações específicas.

CAPÍTULO IV DA RESTITUIÇÃO DE ITBI

Art. 12. Na forma do disposto no parágrafo único do art. 379 do Código Tributário do Município, caso não se realize o fato gerador do ITBI, com o registro da transferência junto ao respectivo cartório de registro de imóveis, o sujeito passivo fará jus a uma imediata e preferencial restituição do imposto pago, devendo, para tanto, formalizar requerimento junto à SEMFAZ, instruído, dentre demais documentos, por:

I - certidão expedida pela serventia extrajudicial de notas pela ausência de escrituração e suas razões, ou declaração expedida pela instituição financeira, com finalidade equivalente;

II - certidão expedida pelo ofício de registro de imóveis, pela ausência de novo registro ou averbação na matrícula do imóvel em questão;

III – comprovante de pagamento do ITBI;

IV – se pessoa jurídica, Contrato social e cartão de CNPJ; se pessoa física, CPF e documento de identidade com foto;

V – título público ou particular que deu origem à transmissão regularmente registrado em cartório;

VI - registro do imóvel atualizado (até 1 ano).

Parágrafo único - Nos casos de solicitação de lançamento de ITBI por demais entes legalmente autorizados e não previstos no inciso I deste artigo, os processos de restituição deverão ser instruídos com declaração de referido ente pela não realização do fato gerador do imposto e suas razões, além dos documentos dispostos do inciso II ao VI.

Art. 13. Os processos de restituição deverão seguir o trâmite específico, sendo instruídos obrigatoriamente pela Superintendência da Área de Lançamento e Arrecadação, que poderá requerer documentos e informações da Comissão de Avaliação Permanente do Município.

Art. 14. Verificado crédito de ITBI a ser restituído, a Administração deverá observar a pedido, ou de ofício, se há outros débitos fiscais em nome do contribuinte para compensação alternativa à devolução do tributo.

CAPÍTULO V DA COMISSÃO MUNICIPAL PERMANENTE DE AVALIAÇÃO

Art. 15. Na forma do art. 377, § 3º do Código Tributário do Município, a Comissão Municipal Permanente de Avaliação, vinculada à Secretaria Municipal de Fazenda e subordinada diretamente à Superintendência da Área de Lançamento e Arrecadação, tem por objetivo avaliar, mediante procedimentos aqui fixados, o valor de mercado dos imóveis para fins de definição da



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

base de cálculo do ITBI, ou realizar outras avaliações a interesse da Administração Pública Municipal.

Art. 16. A Comissão Municipal Permanente de Avaliação será composta por, no mínimo, 4 (quatro) membros e, no máximo, 8 (oito) membros e 1 (um) presidente, e 1 (um) suplente nomeados através de Decreto, sendo o presidente necessariamente auditor fiscal de carreira, e os membros detentores de comprovado conhecimento do mercado imobiliário, preferencialmente com formação acadêmica afim.

Art. 17. A Comissão Municipal Permanente de Avaliação levará em consideração os seguintes critérios para estabelecimento de valor de mercado dos bens:

- I - o preço praticado pelo mercado imobiliário, mediante pesquisa em imobiliárias, avaliadores e demais profissionais idôneos;
- II - a localização do imóvel e o estado de conservação de suas edificações e benfeitorias;
- III - as normas técnicas de avaliação prevista pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA;
- IV - a finalidade e respectiva dimensão da atividade a ser desempenhada no local;
- V - a valorização imobiliária;
- VI - histórico de avaliações de imóveis similares na mesma área.

Art. 18. A Comissão Municipal Permanente de Avaliação será presidida por auditor fiscal de carreira, que terá por competência precípua a homologação dos valores e laudos elaborados pelos membros, além de:

- I - ser responsável pela distribuição dos requerimentos e processos de competência da Comissão, o que se dará preferencialmente por meio eletrônico e sempre de forma aleatória;
- II - coordenar os trabalhos dos membros da Comissão para que os prazos legais definidos sejam cumpridos;
- III - apurar e levar ao conhecimento da autoridade imediata qualquer ato que enseje suspeita de improbidade ou de irregularidade de procedimento adotado no desenvolvimento dos trabalhos afetos à Comissão;
- IV - responder pela instrução dos processos de impugnação e outros que forem levados à Comissão.

Art. 19. A Comissão Municipal Permanente de Avaliação poderá, em caso de necessidade, solicitar instruções à Comissão de Avaliação - COMAV, vinculada à Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação, em processos de contestação e de impugnação administrativa.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20. Em caso de necessidade de atualização dos documentos constantes do Anexos deste Decreto, poderá o Secretário Municipal da Fazenda fazê-lo por meio de instrução normativa específica.

Art. 21. Revoga-se o Decreto Municipal nº 50.624, de 04 de abril de 2018 e demais legislação contrária.



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

Art. 22. Este Decreto entra em 30 (trinta) dias após a sua publicação.

PALÁCIO DE LA RAVARDIÈRE, EM SÃO LUÍS, 30 DE JANEIRO DE 2024, 203º DA INDEPENDÊNCIA E 136º DA REPÚBLICA.

EDUARDO SALIM BRAIDE

Prefeito

EMILIO CARLOS MURAD

Secretário Municipal de Governo



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO GERAL PARA TODOS OS PROCESSOS DE IMUNIDADE DE ITBI

DADOS PESSOAIS

1. Identificação pessoal do representante legal da pessoa jurídica contendo nome, telefone e e-mail válidos, para fins de notificação dos atos processuais;
2. Documento oficial de identificação do representante legal ou de seu procurador, em caso de representação por terceiro (com CPF);
3. Em caso de representação por terceiro, procuração autenticada (em cartório ou por meios digitais);
4. Cartão do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ).

DADOS DOS IMÓVEIS

1. Comprovante de endereço do bem imóvel objeto da transferência;
2. Número da Inscrição imobiliária;
3. Registro do imóvel emitido há pelo menos 01 (um) ano;
4. Certidão Negativa de Débitos do imóvel.

DADOS DA TRANSAÇÃO

1. Requerimento formalizado com a explicação cronológica sobre os fatos, sendo necessário informar em qual artigo da Constituição se fundamenta o pedido de imunidade.
2. Título translativo que comprove a transmissão do bem imóvel que se pretende obter a imunidade (Por exemplo: Contrato social, Estatuto Social, Alteração social, Contrato de compra e venda, Contrato de cessão de direitos, dentre outros).
3. Se houver, a Nota Devolutiva do Cartório que exige a “Certidão de Quitação” ou a “Certidão Não Incidência” de ITBI.

DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA PARA CADA HIPÓTESE DE NÃO INCIDÊNCIA

UNIÃO, ESTADOS, DF E MUNICÍPIOS – Art. 150, VI, A da Constituição Federal

1. Fotos e/ou documentos que comprovem o modo de utilização do imóvel;

AUTARQUIAS E FUNDAÇÕES INSTITUÍDAS E MANTIDAS PELO PODER PÚBLICO – Art. 150, §§2º e 3º da Constituição Federal

1. Fotos e/ou documentos que comprovem o modo de utilização do imóvel;
2. Última ata de eleição autenticada;
3. As seguintes Demonstrações Contábeis, referentes aos três últimos anos, da Autarquia ou Fundação Pública que receberá o imóvel, elaboradas em conformidade com a lei e por contador devidamente inscrito no Conselho Regional de Contabilidade, bem como autenticadas em cartório ou em SPED (ECD/ECF):
 - Balanço Patrimonial;
 - Demonstração do Resultado do Exercício;
 - Livro Razão de todas as contas;



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

- Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido ou demonstração contábil equivalente que demonstre as alterações no Patrimônio Líquido;
 - Livro Diário;
 - Plano de contas comentado;
- Relação Anual de Informações Sociais (RAIS).

TEMPLOS DE QUALQUER CULTO - Art. 150, VI, b e §4º da Constituição Federal.

1. Fotos e/ou documentos que comprovem o modo de utilização do imóvel;
2. Última ata de eleição autenticada;
3. As seguintes Demonstrações Contábeis, referentes aos três últimos anos, da entidade religiosa que receberá o imóvel, elaboradas em conformidade com a lei e por contador devidamente inscrito no Conselho Regional de Contabilidade, bem como autenticadas em cartório ou em SPED (ECD/ECF):
 - Balanço Patrimonial;
 - Demonstração do Resultado do Exercício;
 - Livro Razão de todas as contas;
 - Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido ou demonstração contábil equivalente que demonstre as alterações no Patrimônio Líquido;
 - Livro Diário;
 - Plano de contas comentado;
 - Relação Anual de Informações Sociais (RAIS).

PARTIDOS POLÍTICOS E SUAS FUNDAÇÕES - Art. 150, VI, C e §4º da Constituição Federal.

1. Fotos e/ou documentos que comprovem o modo de utilização do imóvel;
2. Última ata de eleição autenticada;
3. Comprovante de registro do partido no TSE;
4. As seguintes Demonstrações Contábeis, referentes aos três últimos anos, do partido político que receberá o imóvel, elaboradas em conformidade com a lei e por contador devidamente inscrito no Conselho Regional de Contabilidade, bem como autenticadas em cartório ou em SPED (ECD/ECF):
 - Balanço Patrimonial;
 - Demonstração do Resultado do Exercício;
 - Livro Razão de todas as contas;
 - Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido ou demonstração contábil equivalente que demonstre as alterações no Patrimônio Líquido;
 - Livro Diário;
 - Plano de contas comentado;
 - Relação Anual de Informações Sociais (RAIS).



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

ENTIDADES SINDICAIS DE TRABALHADORES - Art. 150, VI, C e §4º da Constituição Federal.

1. Fotos e/ou documentos que comprovem o modo de utilização do imóvel;
2. Última ata de eleição autenticada;
3. As seguintes Demonstrações Contábeis, referentes aos três últimos anos, da entidade sindical que receberá o imóvel, elaboradas em conformidade com a lei e por contador devidamente inscrito no Conselho Regional de Contabilidade, bem como autenticadas em cartório ou em SPED (ECD/ECF):
 - Balanço Patrimonial;
 - Demonstração do Resultado do Exercício;
 - Livro Razão de todas as contas;
 - Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido ou demonstração contábil equivalente que demonstre as alterações no Patrimônio Líquido;
 - Livro Diário;
 - Plano de contas comentado;
 - Relação Anual de Informações Sociais (RAIS).

INSTITUIÇÕES DE EDUCAÇÃO SEM FINS LUCRATIVOS - Art. 150, VI, C e §4º da Constituição Federal.

1. Fotos e/ou documentos que comprovem o modo de utilização do imóvel;
2. Última ata de eleição autenticada;
3. As seguintes Demonstrações Contábeis, referentes aos três últimos anos, da instituição de educação sem fins lucrativos que receberá o imóvel, elaboradas em conformidade com a lei e por contador devidamente inscrito no Conselho Regional de Contabilidade, bem como autenticadas em cartório ou em SPED (ECD/ECF):
 - Balanço Patrimonial;
 - Demonstração do Resultado do Exercício;
 - Livro Razão de todas as contas;
 - Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido ou demonstração contábil equivalente que demonstre as alterações no Patrimônio Líquido;
 - Balancetes analíticos mensais de todas as contas;
 - Balancete analítico anual de todas as contas;
 - Plano de contas comentado;
 - Relação Anual de Informações Sociais (RAIS).

ENTIDADES DE ASSISTÊNCIA SOCIAL SEM FINS LUCRATIVOS - art. 150, VI, C e §4º da Constituição Federal.

1. Fotos e/ou documentos que comprovem o modo de utilização do imóvel;
2. Última ata de eleição autenticada;
3. As seguintes Demonstrações Contábeis, referentes aos três últimos anos, da entidade de assistência social sem fins lucrativos que receberá o imóvel, elaboradas em conformidade com a lei e por contador devidamente inscrito no Conselho Regional de Contabilidade, bem como autenticadas em cartório ou em SPED (ECD/ECF):
 - Balanço Patrimonial;
 - Demonstração do Resultado do Exercício;
 - Livro Razão de todas as contas;



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

- Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido ou demonstração contábil equivalente que demonstre as alterações no Patrimônio Líquido;
- Livro Diário;
- Plano de contas comentado;
- Relação Anual de Informações Sociais (RAIS).

REALIZAÇÃO DE CAPITAL OU TRANSFORMAÇÃO SOCIETÁRIA – art. 156, §2º,

I

CASO 1: Transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital.

Da empresa que receberá o imóvel:

1. Estatuto Social ou outro documento formal de constituição da empresa registrado em Cartório ou na Junta Comercial;
2. Todas as alterações contratuais da empresa registradas em Cartório ou na Junta Comercial;
3. As seguintes Demonstrações Contábeis da entidade que receberá o imóvel, elaboradas em conformidade com a lei e por contador devidamente inscrito no Conselho Regional de Contabilidade, bem como autenticadas em cartório ou em SPED (ECD/ECF):
 - Balanço Patrimonial;
 - Demonstração do Resultado do Exercício;
 - Livro Razão de todas as contas;
 - Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido ou demonstração contábil equivalente que demonstre as alterações no Patrimônio Líquido;
 - Livro Diário;
 - Plano de contas comentado;
 - Relação Anual de Informações Sociais (RAIS).

Observação: Exige-se a apresentação de todas as demonstrações acima citadas referentes aos **2 (dois) anos anteriores** e aos **2 (dois) anos subsequentes à realização de capital** (integralização).

Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após o ato de integralização ao capital social, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, as demonstrações contábeis dos **3 (três) primeiros anos seguintes à data da integralização**.

Caso, ainda, o ano da integralização seja o ano-calendário vigente e também seja o mesmo ano da constituição da empresa, faz-se necessário o preenchimento da “DECLARAÇÃO DE EMPRESAS COM MENOS DE 1 ANO DE FUNCIONAMENTO”, disponibilizada ao final deste anexo, para cada imóvel que foi integralizado à empresa.



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

REALIZAÇÃO DE CAPITAL OU TRANSFORMAÇÃO SOCIETÁRIA – art. 156, §2º,I

CASO 2: Transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação ou cisão de pessoa jurídica

Da empresa que receberá o imóvel:

- 1. Estatuto Social ou outro documento formal de constituição da empresa registrado em Cartório ou na Junta Comercial;**
- 2. Todas as alterações contratuais da empresa registradas em Cartório ou na Junta Comercial;**
- 3. As seguintes Demonstrações Contábeis da entidade que receberá o imóvel, elaboradas em conformidade com a lei e por contador devidamente inscrito no Conselho Regional de Contabilidade, bem como autenticadas em cartório ou em SPED (ECD/ECF):**

- Balanço Patrimonial;**
- Demonstração do Resultado do Exercício;**
- Livro Razão de todas as contas;**
- Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido ou demonstração contábil equivalente que demonstre as alterações no Patrimônio Líquido;**
- Livro Diário;**
- Plano de contas comentado;**
- Relação Anual de Informações Sociais (RAIS).**

Observação: Exige-se a apresentação de todas as demonstrações acima citadas referentes aos 2 (dois) anos anteriores e aos 2 (dois) anos subsequentes à fusão, incorporação ou cisão. Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após o ato ou menos de 2 (dois) anos antes dela, as demonstrações contábeis dos 3 (três) primeiros anos seguintes à data da fusão, incorporação ou cisão.



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

REALIZAÇÃO DE CAPITAL OU TRANSFORMAÇÃO SOCIETÁRIA – art. 156, §2º, I

CASO 3: Transmissão de bens ou direitos decorrente de extinção de pessoa jurídica.

Da empresa possuidora do imóvel que será extinta:

1. Estatuto Social ou outro documento formal de constituição da empresa registrado em Cartório ou na Junta Comercial;
2. Todas as alterações contratuais da empresa registradas em Cartório ou na Junta Comercial;
3. As seguintes Demonstrações Contábeis da entidade que receberá o imóvel, elaboradas em conformidade com a lei e por contador devidamente inscrito no Conselho Regional de Contabilidade, bem como autenticadas em cartório ou em SPED (ECD/ECF):
 - Balanço Patrimonial;
 - Demonstração do Resultado do Exercício;
 - Livro Razão de todas as contas;
 - Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido ou demonstração contábil equivalente que demonstre as alterações no Patrimônio Líquido;
 - Livro Diário;
 - Plano de contas comentado;
 - Relação Anual de Informações Sociais (RAIS).

Observação: Exige-se a apresentação de todas as demonstrações acima citadas referentes aos três anos anteriores ao ano da extinção.



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

REALIZAÇÃO DE CAPITAL OU TRANSFORMAÇÃO SOCIETÁRIA – art. 156, §2º,I

CASO 4: Processo de Comprovação de Não Incidência de ITBI – Para empresas que tenham preenchido a “DECLARAÇÃO DE EMPRESAS COM MENOS DE 1 (UM) ANO DE FUNCIONAMENTO”

1. O número do processo originário que concedeu a “Certidão de Não Incidência”;
2. Registro atualizado do imóvel.
3. Cópia da “Certidão de Não Incidência” de ITBI emitida pela SEMFAZ.
4. As seguintes demonstrações contábeis da empresa que recebeu o imóvel, referentes ao primeiro ano de funcionamento, elaboradas em conformidade com a lei e por contador devidamente inscrito no Conselho Regional de Contabilidade, bem como autenticadas em cartório ou em SPED (ECD/ECF):
 - Balanço Patrimonial;
 - Demonstração do Resultado do Exercício;
 - Livro Razão de todas as contas;
 - Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido ou demonstração contábil equivalente que demonstre as alterações no Patrimônio Líquido;
 - Livro Diário;
 - Plano de contas comentado;
 - Relação Anual de Informações Sociais (RAIS).



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

OBSERVAÇÃO VÁLIDA PARA TODOS OS CASOS ACIMA CITADOS:

Caso não possua todas as demonstrações contábeis exigidas, é necessário que se anexe, ao menos, todas as demonstrações contábeis obrigatórias pela legislação contábil, de acordo com a forma societária, necessitando sempre, pelo menos, da Demonstração do Resultado do Exercício, do Balanço Patrimonial e do Livro Razão.

ANEXO II

DECLARAÇÃO DE EMPRESAS COM MENOS DE 1 (UM) ANO DE FUNCIONAMENTO



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

DECLARAÇÃO

Eu, _____, inscrito sob o CPF de número _____, neste ato representando legalmente, por meio de procuração ou documento que comprove a minha qualidade de sócio ou empresário, a pessoa jurídica denominada _____, inscrita sob o CNPJ de número _____, declaro que a referida empresa teve início no ano-calendário vigente, o mesmo ano em que foi integralizado em seu capital social o imóvel localizado na cidade de São Luís – Maranhão, localizado na Rua/Av. : _____, Bairro _____, Número _____, Complemento _____, Inscrição imobiliária _____ e Registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Luís sob a Matrícula nº _____, Livro _____ e Folha(s) _____.

Por não ter completado ainda um ano desde a abertura da já citada empresa, declaro que não há demonstrações contábeis capazes de subsidiar o processo administrativo de requerimento de não incidência do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Desse modo, caso a “Certidão de Não Incidência de ITBI” venha a ser concedida pelo Fisco Municipal em favor da citada pessoa jurídica no ato de integralização de bem imóvel ao seu capital social, comprometo-me a ingressar daqui a um ano, na data de ____/____/_____, com um processo administrativo específico denominado de “Comprovação de Não Incidência de ITBI” na Secretaria Municipal de Fazenda de São Luís, para fins de verificação do cumprimento de todos os requisitos constitucionais e legais, anexando toda a documentação exigida no Anexo Único do Decreto que rege o citado imposto.

Confirmo ter ciência de que, se não for dada entrada do processo



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

administrativo de “Comprovação de Não Incidência de ITBI”, a empresa poderá ser colocada sob ação fiscal ou ter o reconhecimento invalidado de ofício.

Também tenho pleno conhecimento de que, ainda que a empresa tenha ingressado com o processo de “Comprovação de Não Incidência de ITBI” na data aprazada, caso seja constatado pela fiscalização que a pessoa jurídica tenha sido criada com o mero intuito de se evadir do pagamento do imposto por ocasião de transmissão *inter vivos* por meio de simulação de negócio jurídico com abuso das formas, notadamente pela criação de interposta pessoa jurídica sem fins econômicos de fato, a certidão de não incidência por ventura emitida pela Secretaria Municipal será desconsiderada e o imposto será cobrado regularmente, com imposição de penalidades ou não, conforme o caso, com fulcro no artigo 116, parágrafo único do Código Tributário Nacional e do artigo 309 do Código Tributário Municipal abaixo transcritos:

Código Tributário Nacional - Lei Nº 5.172 de 1966.

Art. 116. Salvo disposição de lei em contrário, considera-se ocorrido o fato gerador e existentes os seus efeitos:

I - tratando-se de situação de fato, desde o momento em que o se verificarem as circunstâncias materiais necessárias a que produza os efeitos que normalmente lhe são próprios;

II- tratando-se de situação jurídica, desde o momento em que esteja definitivamente constituída, nos termos de direito aplicável.

Parágrafo único. A autoridade administrativa poderá



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 60.134, DE 30 DE JANEIRO DE 2024.

desconsiderar atos ou negócios jurídicos praticados com a finalidade de dissimular a ocorrência do fato gerador do tributo ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária, observados os procedimentos a serem estabelecidos em lei ordinária.

Código Tributário Municipal - Lei Nº 6.289 de 2017

Art. 309. O reconhecimento administrativo de isenção, imunidade ou benefício fiscal não gera direito adquirido e será obrigatoriamente invalidado ou suspenso, conforme o caso, por ato de ofício, sempre que se apure que o beneficiado não satisfazia ou deixou de satisfazer as condições, ou não cumpria ou deixou de cumprir os requisitos para a concessão do favor, cobrando-se o crédito acrescido de encargos moratórios:

I - com imposição de penalidade cabível, nos casos de dolo ou simulação do beneficiado, ou de terceiro em benefício daquele; ou

II - sem imposição de penalidades, nos demais casos.

_____, ____ de _____ de _____.

Assinatura Física ou Digital Autenticada