



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

DECRETO Nº 62.345, DE 19 DE MARÇO DE 2026.

Regulamenta a Aplicação de Isenção do
Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
– ITBI, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS, Estado do Maranhão, no uso das atribuições legais e regimentais que lhe confere a Lei Orgânica do Município.

DECRETA:

Art. 1º Este Decreto regulamenta a aplicação da isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, prevista na Lei Municipal Nº 7.808, de 29 de dezembro de 2025, que concede o benefício às aquisições de imóveis realizadas por beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, Faixa 01, e de outros programas habitacionais destinados a famílias de baixa renda, no âmbito do Município de São Luís.

Art. 2º A isenção do ITBI aplica-se exclusivamente às transmissões de imóveis:

- I – Destinados à moradia do beneficiário e de sua família;
- II – Enquadrados nos programas habitacionais previstos no art. 1º;
- III – correspondentes à primeira aquisição de imóvel residencial pelo beneficiário.

Art. 3º Considera-se beneficiário, para fins deste Decreto, a pessoa física:

I – Contemplada pelo Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, Faixa 01, conforme critérios definidos pelo Governo Federal; ou

II – Contemplada por outros programas habitacionais destinados a famílias de baixa renda que tenham abrangência no âmbito do Município de São Luís, observados requisitos socioeconômicos equivalentes aos do PMCMV Faixa 1.

Art. 4º A Administração Tributária envidará esforços para que a isenção prevista nesse decreto, decorrente de empreendimentos adquiridos por meio de provisão subsidiada de unidades habitacionais, seja concedida de ofício.

Art. 5º Nos demais casos, a isenção do ITBI será concedida mediante requerimento do interessado, a ser protocolado junto à Secretaria Municipal da Fazenda, antes do registro da transmissão do imóvel.

§ 1º Todos os requerimentos serão autuados em processo administrativo específico, tratando exclusivamente desta matéria, devendo o solicitante anexar toda a documentação concernente ao seu pedido.

§ 2º Quando a solicitação for feita eletronicamente, o requerente deverá anexar os documentos originais.

Art. 6º Para os fins de concessão de ofício, conforme previsão do art. 4º deste Decreto, competirá à Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação (SEMURH) encaminhar à Secretaria Municipal de Fazenda (SEMAF) processo de cadastramento das unidades.



PREFEITURA DE SÃO LUIS

DECRETO Nº 62.345, DE 19 DE MARÇO DE 2026.

§ 1º O processo de que trata o caput deverá ser instruído pela SEMURH com os seguintes documentos:

- I – Certidão de “Habite-se” do empreendimento;
- II – cópia do Projeto Arquitetônico aprovado, incluindo plantas em formato digital (PDF), com os carimbos e assinaturas que comprovem a aprovação;
- III – Memorial Descritivo e/ou de Incorporação devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- IV – Documentos comprobatórios que atestem o enquadramento do empreendimento no Programa Minha Casa, Minha Vida (Faixa I) ou em outros programas habitacionais que se enquadrem na Lei nº 7.808, de 29 de dezembro de 2025, devidamente acompanhados de atesto da instituição financeira competente.

§ 2º A instituição financeira responsável pelo empreendimento deverá encaminhar à SEMFAZ listagem das unidades habitacionais contempladas, contendo obrigatoriamente os seguintes dados:

- a) nome completo do beneficiário;
- b) número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- c) identificação do imóvel correspondente ao beneficiário.

Art. 7º Na hipótese prevista no art. 4º, uma vez atendidos todos os requisitos, a Secretaria Municipal da Fazenda concederá a isenção após a abertura da inscrição imobiliária, disponibilizando a respectiva certidão de isenção do ITBI.

Art. 8º O processo administrativo de que trata o art. 5º será autuado e encaminhado à Superintendência de Lançamento e Arrecadação para instrução, inclusive com a realização de diligências externas, quando necessário.

§ 1º Instruído o processo, os autos serão remetidos à Superintendência de Fiscalização para análise e emissão de parecer definitivo por Auditor Fiscal, no prazo de até 30 (trinta) dias.

§ 2º O prazo previsto no caput poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante pedido formal e fundamentado dirigido ao Superintendente de Fiscalização.

§ 3º O Auditor Fiscal responsável poderá realizar diligências ou solicitar documentação complementar para o saneamento do processo, observando-se o prazo para a conclusão da análise.

§ 4º O parecer do Auditor Fiscal deverá ser específico e fundamentado, mediante o confronto das provas contidas nos autos com a legislação municipal ou federal aplicável.

§ 5º 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.

§ 6º 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.



PREFEITURA DE SÃO LUÍS

DECRETO Nº 62.345, DE 19 DE MARÇO DE 2026.

§ 7º O requerimento deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I – Documento oficial de identificação civil com foto;
- II – Contrato de financiamento ou outro instrumento jurídico equivalente que comprove a aquisição do imóvel e o vínculo com o programa habitacional;
- III – declaração do beneficiário de que se trata de sua primeira aquisição de imóvel residencial (ANEXO I);
- V – Declaração de que o imóvel será destinado exclusivamente à sua moradia e de sua família (ANEXO I); e
- VI – Procuração original ou em cópia autenticada, acompanhada de cópia do RG e CPF do outorgado, em caso de representação por terceiro.

§ 8º A autoridade fiscal competente analisará o pedido e, constatado o atendimento aos requisitos legais e regulamentares, concederá a isenção do ITBI.

Art. 9º As certidões de isenção do ITBI concedidas nos termos desta Lei terão validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua emissão.

Art. 10º A concessão da isenção prevista neste Decreto não gera direito adquirido, podendo ser revista a qualquer tempo, caso constatado o descumprimento das condições legais ou regulamentares.

Parágrafo único. A constatação de falsidade ou omissão nas declarações ou documentos apresentados implicará o lançamento do ITBI devido, com os acréscimos legais, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas na legislação tributária municipal.

Art. 11º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DE LA RAVARDIÈRE, EM SÃO LUÍS, 19 DE MARÇO DE 2026,
205º DA INDEPENDÊNCIA E 138º DA REPÚBLICA.

EDUARDO SALIM BRAIDE

Prefeito

FÁBIO HENRIQUE DE JESUS FRANÇA
Secretário Municipal de Governo, em exercício.

JOSE DE JESUS DO ROSÁRIO AZZOLINI
Secretário Municipal de Fazenda