



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEMFAZ

Instrução Normativa nº 7/2026 - SEMFAZ

São Luís - MA, 01 de junho de 2026

Dispõe sobre a regulamentação das hipóteses de incidência, lançamento, homologação, arrecadação, fiscalização, arbitramento da base de cálculo, contestação administrativa, impugnação ao lançamento e regularidade patrimonial do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI incidente sobre operações de resgate de aforamento, consolidação da propriedade plena, transferência onerosa do aforamento/domínio útil e cessão de direitos enfiteúticos, no âmbito do Município de São Luís/MA, e dá outras providências.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA DE SÃO LUÍS, no uso das atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica do Município, pela Lei Municipal nº 6.289/2017 – Código Tributário do Município de São Luís, e

CONSIDERANDO o disposto no art. 156, inciso II, da Constituição Federal;

CONSIDERANDO o disposto no art. 35, 38, 142, 147 da Lei Federal nº 5.172/1966 – Código Tributário Nacional;

CONSIDERANDO o disposto no art. 2.038 da Lei Federal nº 10.406/2002 – Código Civil;

CONSIDERANDO o disposto nos arts. 678 a 694 da Lei nº 3.071/1916 – Código Civil de 1916;

CONSIDERANDO o disposto no art. 167, inciso I, item 10 e inciso II, item 2 da Lei Federal nº 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos;

CONSIDERANDO o disposto no art. 372, 273, 277, 278 e seguintes da Lei Municipal nº 6.289/2017 – Código Tributário do Município;

CONSIDERANDO o Decreto Municipal nº 60.134/2024, que regulamenta os procedimentos de lançamento, homologação, contestação, fiscalização, restituição e utilização do módulo eletrônico ITBI-e;

CONSIDERANDO o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo nº 1.113, segundo o qual:

A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada automaticamente ao valor venal utilizado para fins de IPTU, devendo eventual arbitramento observar procedimento administrativo que assegure contraditório e ampla defesa.

CONSIDERANDO o Parecer Jurídico PGM Doc nº 3910400/2026, proferido no Processo SEI nº 14101.001702/2026, que concluiu:

a) pela incidência do ITBI sobre o resgate de aforamento, quando houver aquisição onerosa do domínio direto pelo foreiro, com consolidação da propriedade plena;

b) pela incidência do ITBI sobre a transferência onerosa do aforamento/domínio útil, por se tratar de transmissão onerosa de direito real imobiliário.

RESOLVE expedir a presente Instrução Normativa:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Instrução Normativa disciplina os procedimentos administrativos relativos à incidência, lançamento, homologação, arrecadação, fiscalização, arbitramento da base de cálculo, contestação administrativa, impugnação ao lançamento e regularidade patrimonial do ITBI incidente sobre:

- I – resgate de aforamento;
- II – consolidação da propriedade plena;
- III – transferência onerosa do aforamento;
- IV – transferência onerosa do domínio útil;
- V – cessão de direitos relativos à enfiteuse;
- VI – demais atos translativos onerosos decorrentes do regime enfiteutico.

CAPÍTULO II - DO REGIME JURÍDICO DA ENFITEUSE

Art. 2º. A enfiteuse ou aforamento constitui direito real sobre coisa alheia mediante atribuição do domínio útil ao foreiro, permanecendo o domínio direto pertencente ao senhorio direto, observadas as disposições do Código Civil de 1916.

Art. 3º. Para os fins desta Instrução Normativa, considera-se:

- I – foro: prestação anual de natureza patrimonial devida pelo foreiro ao senhorio direto;
 - II – laudêmio: prestação patrimonial devida ao senhorio direto em razão da transmissão onerosa do domínio útil ou do resgate da enfiteuse;
 - III – senhorio direto: titular do domínio direto do imóvel foreiro;
 - IV – foreiro ou enfiteuta: titular do domínio útil do imóvel;
 - V – domínio útil: direito real exercido pelo foreiro sobre o imóvel;
 - VI – domínio direto: parcela dominial pertencente ao senhorio direto;
 - VII – resgate de aforamento: ato translativo oneroso mediante o qual o foreiro adquire o domínio direto, consolidando a propriedade plena;
 - VIII – consolidação da propriedade plena: reunião do domínio útil e do domínio direto em um único patrimônio;
 - IX – transferência onerosa do aforamento/domínio útil: cessão, alienação ou transmissão onerosa inter vivos dos direitos reais exercidos pelo foreiro sobre o imóvel.
-

Art. 4º. O foro e o laudêmio possuem natureza patrimonial civil, não possuindo natureza tributária.

§1º O pagamento de foro ou laudêmio não substitui nem afasta a incidência do ITBI.

§2º A cobrança concomitante de laudêmio e ITBI não configura bis in idem, em razão da diversidade de natureza jurídica e fatos geradores.

CAPÍTULO III - DAS HIPÓTESES DE INCIDÊNCIA DO ITBI

Art. 5º. Constituem hipóteses de incidência do ITBI no âmbito do regime enfiteutico:

I – o resgate de aforamento, quando houver transmissão onerosa do domínio direto ao foreiro, com consequente consolidação da propriedade plena;

II – a transferência onerosa do aforamento ou do domínio útil, quando houver cessão, alienação ou transmissão inter vivos dos direitos reais exercidos pelo foreiro sobre o imóvel.

§1º No resgate de aforamento, a incidência decorre da aquisição onerosa do domínio direto pelo foreiro.

§2º Na transferência onerosa do aforamento/domínio útil, a incidência decorre da transmissão onerosa do direito real relativo ao domínio útil do imóvel.

§3º O fato gerador do ITBI aperfeiçoa-se exclusivamente com o registro do título translativo perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO IV – DO SUJEITO PASSIVO

Art. 6º Nas hipóteses de transferência onerosa de domínio útil o sujeito passivo do ITBI corresponderá ao adquirente, que será o novo Enfiteuta.

Art. 7º O sujeito passivo do ITBI no caso de resgate de aforamento é o enfiteuta (ou foreiro), ou seja, a pessoa que já possuía o domínio útil do imóvel e que, com o ato do resgate, consolidará a propriedade plena junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO V - DA BASE DE CÁLCULO E ALÍQUOTA

Art. 8º A base de cálculo do ITBI corresponde ao valor de mercado do bem ou direito transmitido, apurado ou arbitrado pela Administração Tributária, conforme o art. 377 da Lei Municipal nº 6.289/2017.

§ 1º O valor de mercado apurado ou arbitrado será válido por 180 (cento e oitenta) dias corridos. Excedido esse prazo sem o registro do título translativo, a Administração Tributária poderá proceder à atualização do valor, cabendo lançamento complementar se houver diferença no imposto.

§2º Nas hipóteses de resgate de aforamento, a base de cálculo corresponderá ao valor de mercado do domínio direto transmitido.

§3º Nas hipóteses de transferência onerosa do domínio útil, a base de cálculo corresponderá ao valor de mercado do domínio útil transmitido.

Art. 9º. A alíquota aplicada será de 2% (dois por cento) sobre a base de cálculo arbitrada.

CAPÍTULO VI - DA COMISSÃO MUNICIPAL PERMANENTE DE AVALIAÇÃO E DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE LANÇAMENTO

Art. 10º. O ITBI constitui tributo sujeito a lançamento por declaração, nos termos do art. 147 do Código Tributário Nacional.

Art. 11º. O lançamento do ITBI será realizado privativamente por Auditor Fiscal de Tributos Municipais

integrante da carreira da Secretaria Municipal da Fazenda – SEMFAZ, nos termos do art. 142 do Código Tributário Nacional.

Art. 12. Os requerimentos de lançamento do ITBI deverão ser formalizados mediante processo eletrônico SEI.

§1º Nas hipóteses de resgate de aforamento ou transferência onerosa do domínio útil, os foros e laudêmos deverão estar quitados perante o Sistema Tributário Municipal – STM.

Art. 13. Ato contínuo à expedição do Termo de Resgate de Aforamento ou do Termo de Transferência de Domínio Útil pela unidade municipal competente, a Administração Tributária procederá ao imediato lançamento do ITBI correspondente, visando a constituição do crédito tributário.

§ 1º. O lançamento será efetuado de ofício ou mediante provocação do interessado, utilizando-se como subsídio os dados constantes no processo administrativo que fundamentou a emissão do referido termo.

§ 2º. O recolhimento do imposto deverá ocorrer antes da lavratura de escritura pública ou da averbação/registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, conforme preceitua o Art. 379 da Lei nº 6.289/2017 (CTM).

CAPÍTULO VIII - DAS OBRIGAÇÕES DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

Art. 14. Os tabeliães e registradores deverão exigir:

I – certidão de quitação do ITBI;

II – certidão de inexistência de débitos relativos a foro e laudêmio;

III – comprovação da regularidade cadastral imobiliária;

IV – validação da operação no módulo ITBI-e.

Art. 15. É vedada a lavratura, averbação ou registro de atos relativos ao resgate de aforamento ou transferência onerosa do aforamento/domínio útil sem comprovação da regularidade tributária e patrimonial perante a SEMFAZ.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. Os casos omissos serão decididos pela Secretaria Municipal da Fazenda, observadas a Constituição Federal, o Código Tributário Nacional, o Código Tributário Municipal, o Decreto Municipal nº 60.134/2024, a legislação civil aplicável e o Parecer Jurídico PGM Doc nº 3910400/2026.

Art. 17. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

JOSE DE JESUS DO ROSARIO AZZOLINI

Secretário Municipal de Fazenda



Documento assinado eletronicamente com login e senha por **José De Jesus Do Rosário Azzolini**, **Secretário**, em 02/06/2026, às 11:04, conforme Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site
[https://sei.saoluis.ma.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.saoluis.ma.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1](https://sei.saoluis.ma.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1) informando o código verificador **4083431** e o
código CRC **EE2F6A36**.

Processo nº: 14101.011023/2026

Documento nº: 7v3 - SEMFAZ