

RESUMO **IA**

AMOSTRA GRÁTIS · RESUMO IA

DEGUSTAÇÃO

LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA MUNICIPAL ·
GUARULHOS

UMA FATIA REAL DAS AULAS



ISS & ITBI · AUDITOR FISCAL 2026

POR QUE CONFIAR NESTE MATERIAL

Um resumo que estuda a prova **antes de você**



Incidência calculada, não achismo

Cada tema entra pelo peso que a banca dá a ele. Cruzamos a árvore de conteúdos com **milhares de questões reais** e priorizamos o que de fato cai — você revisa o essencial primeiro.



IA na velocidade, humano no acabamento

A redação nasce com **inteligência artificial** e passa por validação humana: linguagem direta, esquema visual e a lei seca traduzida. Nada de encher linguiça.



Validado por quem já passou

Todo material é conferido por **aprovados em concursos fiscais de alto nível**. Se não passa no nosso próprio filtro, não chega até você.



Feito por quem sentou nessa cadeira

A gente conhece a véspera, a lei infinita e a ansiedade da reta final. Este é o resumo que **a gente queria ter tido** — e agora é seu.

— **Menos páginas. Mais aprovação.** —

Uma degustação das aulas

Uma fatia **real** do material completo — do jeitinho que você recebe: a **letra da lei** destrinchada e grifada por cor, o **esquema visual** que fixa, a **pegadinha** que a banca adora e o **bizu** que economiza seu tempo.

Sem enrolação, sem marketing. Leia, sinta o acabamento e decida.

conceito-chave — o que precisa ler com atenção

vedação / negação — onde a banca inverte e derruba

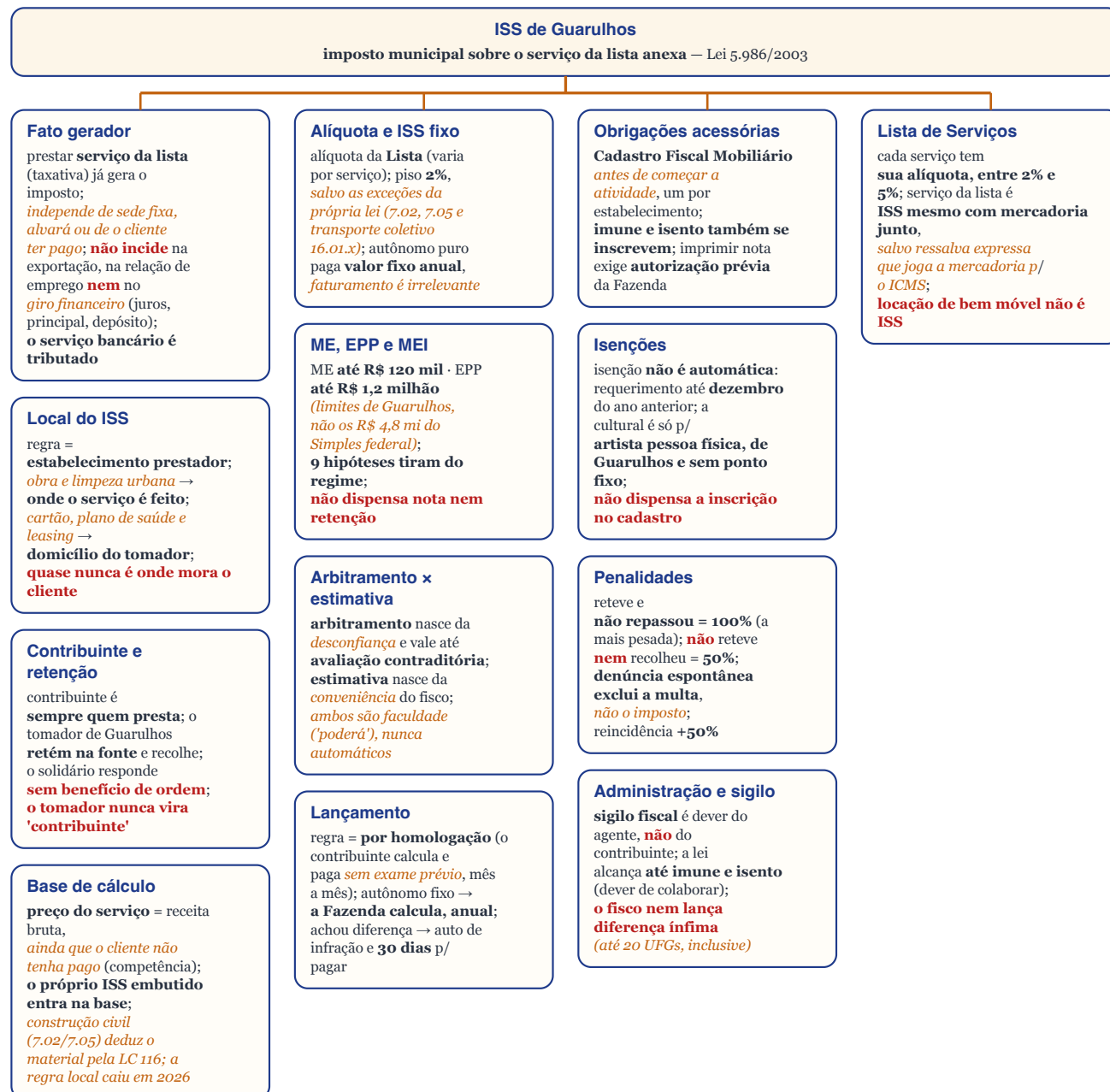
ressalva / exceção — o "salvo", o "somente"

prazo · valor / % — número que cai

ISS — Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (Guarulhos, Lei 5.986/2003)

A lei inteira, esquematizada — grifo por cor, esquema visual e as pegadinhas da banca.

O ISS de Guarulhos numa página



Mapão de revisão do ISS numa olhada: o imposto inteiro numa página. Bate o olho aqui antes da prova pra fixar o que mais cai em cada instituto.

1. Fato gerador, incidência e não-incidência

↑ sumário

O **fato gerador** do ISS é prestar um dos serviços da lista anexa à Lei (art. 1º). Não importa se é o negócio principal da empresa. Mesmo que não seja a **atividade preponderante** do prestador, cada prestação isolada gera o imposto.

A fiscalização também não se prende ao nome que você deu pro serviço nem à conta contábil onde a receita caiu. O que decide é a **identificação com a lista anexa** (§1º). Encaixou em algum item, é ISS, custe o rótulo que custar.

Art. 1º. O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza tem como **fato gerador** a prestação de serviços constantes da **lista anexa**, **ainda que** esses **não** se constituam como **atividade preponderante** do prestador.

§ 1º A caracterização do fato gerador do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza **não** depende da denominação dada ao serviço prestado ou da conta utilizada para os registros da receita, mas, **apenas**, de sua identificação com os serviços previstos na lista anexa.

Serviço vindo de fora também cai na rede, pelo § 2º, que faz incidir o imposto sobre o que é **proveniente do exterior** ou cuja prestação começou lá fora e terminou aqui.

§ 2º O imposto incide também sobre o **serviço proveniente do exterior do País** ou cuja prestação se tenha iniciado no exterior do País.

Serviço com mercadoria embutida continua sendo ISS, não vira ICMS, mesmo envolvendo fornecimento de mercadoria. Na dedetização que aplica o próprio veneno (subitem 7.13), por exemplo, o produto entra no preço e tudo paga ISS. A lei ressalva **sete subitens**, e só neles a mercadoria vai pro ICMS; o detalhe item a item mora na seção 13 (Lista de Serviços: alíquotas e a fronteira ISS × ICMS).

O exemplo que parece óbvio engana. A **manutenção que troca peça** é o subitem **14.01**, que está justamente entre os sete ressalvados. Ali o serviço é ISS, mas a **peça empregada é ICMS**. Quem decorar "manutenção com troca de peça é 100% ISS" erra a questão clássica da fronteira.

§ 3º **Ressalvadas** as exceções expressas nos subitens 1.09, 7.02, 7.05, 13.04, 14.01, 14.03 e 17.10 da **lista anexa**, os serviços nela mencionados **não** ficam sujeitos ao Imposto Sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação - **ICMS**, **ainda que** sua prestação envolva fornecimento de mercadorias.

O § 4º fecha o artigo com um caso que parece concessão de serviço público mas é, sim, ISS: pedágio, tarifa de estacionamento rotativo, qualquer bem ou serviço público explorado por autorização, permissão ou concessão, com preço cobrado do usuário final.

§ 4º O imposto de que trata esta Lei incide ainda sobre os serviços prestados mediante a utilização de **bens e serviços públicos explorados economicamente** mediante autorização, permissão ou concessão, com o pagamento de **tarifa, preço ou pedágio** pelo usuário final do serviço.

O art. 2º inverte a lente e lista o que fica fora do campo de **incidência**. Três portas de saída.

A primeira é a **exportação de serviços** (inciso I): serviço vendido pro exterior não paga ISS aqui, na lógica de não exportar tributo.

A segunda é a **relação de emprego** (inciso II): quem trabalha com carteira assinada, o trabalhador avulso, o diretor, o conselheiro, o sócio-gerente e o gerente-delegado não são contribuintes, porque falta autonomia. Eles não prestam serviço no sentido tributário, são subordinados; quem presta serviço autônomo é o profissional liberal, esse sim contribuinte do ISS.

A terceira tira do campo do ISS o **giro do dinheiro**: o valor intermediado no mercado de títulos e valores mobiliários, o depósito bancário, e o principal e os juros da operação de crédito. Esse dinheiro tem tributação própria, não ISS.

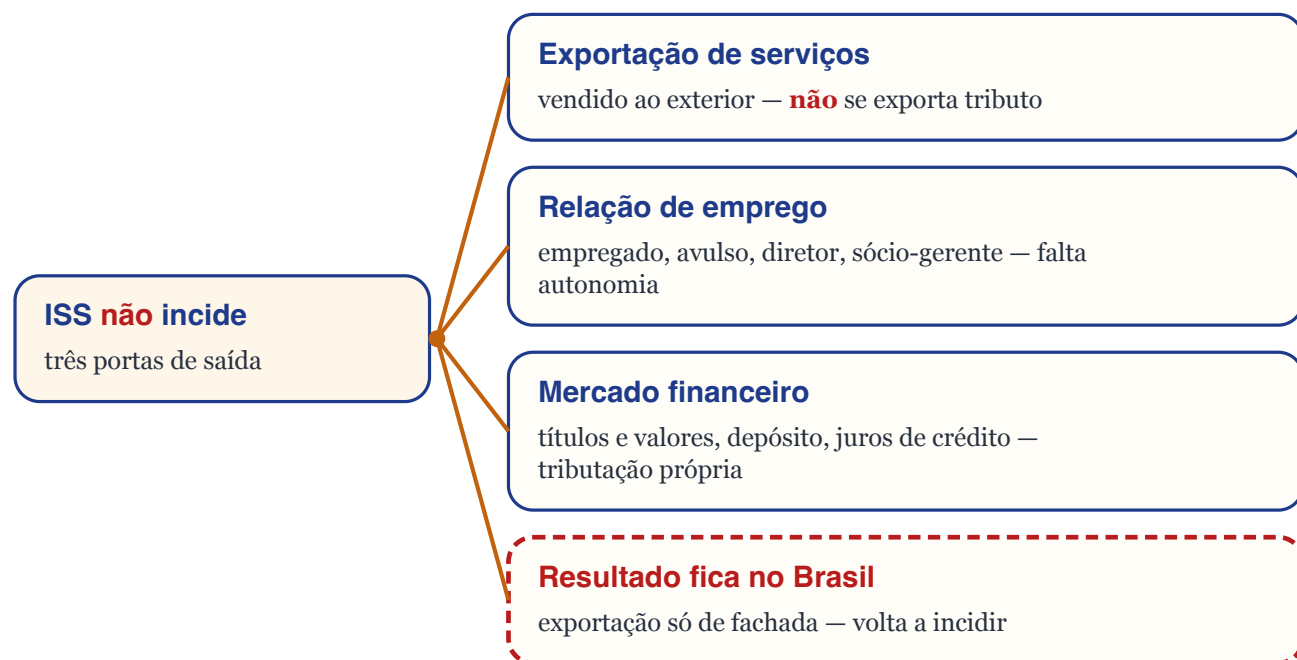
Essa porta é estreita, **cirúrgica**. O inciso III tira o **dinheiro**, **não** tira "as operações financeiras". O **serviço bancário** continua plenamente tributado: administração de cartão, consórcio, abertura de conta, câmbio, leasing — o grupo 15 inteiro da Lista de Guarulhos paga ISS a **5%**. Quem decorar "ISS não incide sobre operações financeiras" erra o item clássico "a administração de cartão de crédito prestada por instituição financeira está fora do campo do ISS" (está **dentro**).

Art. 2º. O imposto **não incide** sobre:

I - as **exportações de serviços** para o exterior do País;

II - a prestação de serviços em **relação de emprego**, dos **trabalhadores avulsos**, dos **diretores e membros de conselho consultivo ou de conselho fiscal** de sociedades e fundações, bem como dos **sócios-gerentes e dos gerentes-delegados**;

III - o **valor intermediado no mercado de títulos e valores mobiliários**, o valor dos **depósitos bancários**, o principal, juros e acréscimos moratórios relativos a **operações de crédito realizadas por instituições financeiras**.



O que decide a exportação é onde o **resultado** se verifica, não de onde vem o pagamento.

A porta da exportação tem fechadura. O parágrafo único devolve pro ISS o serviço que só ficou de fechada "exportado".

Parágrafo único. **Não** se enquadram no disposto no inciso I os serviços desenvolvidos no Brasil, cujo resultado **aqui** se verifique, **ainda que** o pagamento seja feito por residente no exterior, observado o disposto no art. 5º desta Lei.

O que importa não é de onde vem o pagamento, é onde o **resultado** do serviço se verifica. Uma empresa de Guarulhos que presta consultoria pra um cliente americano, mas entrega o relatório e o efeito prático fica aqui dentro, paga ISS mesmo recebendo em dólar de fora.

Pagamento vindo de fora não basta pra virar exportação isenta. O que decide é o resultado verificado aqui, não de onde vem o dinheiro.

O art. 3º faz o inverso do art. 2º. Em vez de dizer o que tira o imposto, diz o que NÃO tira. Três condições que a lei descarta de cara.

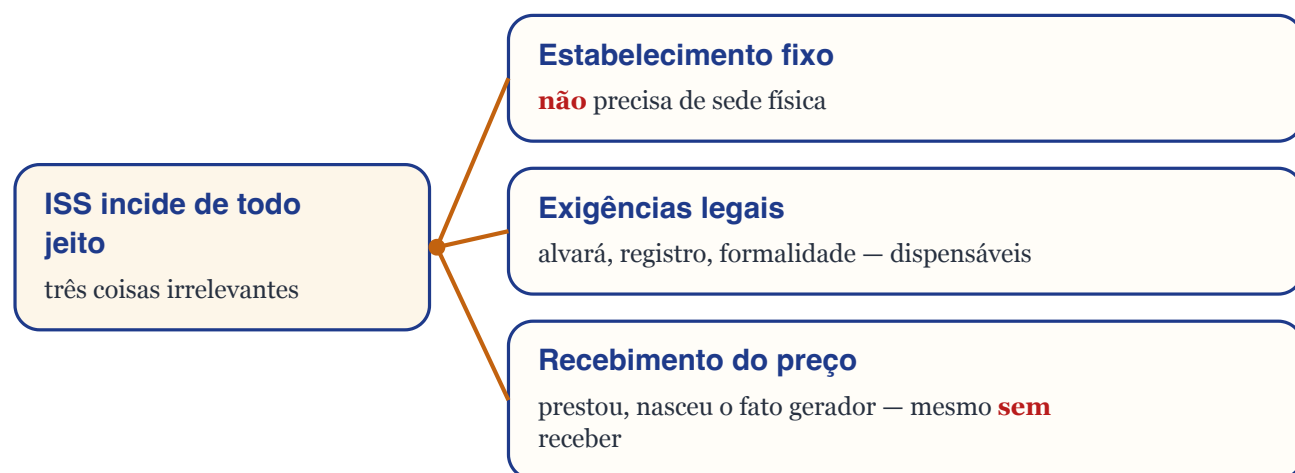
Art. 3º. A incidência do imposto **independe**:

I - da **existência de estabelecimento fixo**;

II - do cumprimento de quaisquer **exigências legais, regulamentares ou administrativas**, relativas à prestação do serviço;

III - do **recebimento do preço ou do resultado econômico** da prestação de serviços.

O ISS não pergunta se você tem sede física, nem se tirou alvará ou cumpriu alguma formalidade, nem se o cliente já pagou: presta o serviço, nasceu o **fato gerador**. Nenhum desses três (sede, regularidade documental ou pagamento recebido) condiciona a incidência, e pela letra da lei os três são irrelevantes.



O que não impede o ISS (art. 3º)

Prestou mais de um tipo de serviço da lista? O art. 4º manda contar separado: tantas **incidências** quantas forem as espécies de serviço, cada uma na sua alíquota.

E cobra prova disso. Se o contribuinte não mantiver escrituração que separe a receita de cada atividade, o imposto inteiro é calculado pela alíquota mais alta entre elas. É punição por bagunça contábil, não regra de cálculo comum; o detalhe da escrituração está na seção 9 (Obrigações acessórias e cadastro fiscal).

Art. 4º. Na hipótese da prestação de serviços enquadrar-se em mais de uma atividade prevista na lista anexa, haverá **tantas incidências quantas forem as espécies de serviços**.

Parágrafo único. Nos casos previstos neste artigo, o **contribuinte** deverá manter **escrituração** que permita diferenciar as receitas específicas das várias atividades, **sob pena de** ser calculado o imposto mediante a aplicação da **alíquota mais elevada** para os diversos serviços.

Falta fechar o quando, ou seja, em que momento exato o fato gerador acontece. O art. 7º dá três respostas, uma por tipo de serviço.

Serviço de **tributo fixo anual** (o autônomo que paga valor fechado, ver seção 5) nasce no 1º de janeiro de cada ano, ou na data de início de atividade cadastrada, se começou no meio do exercício.

Serviço de **execução continuada**, aquele que se estende mês a mês, como uma manutenção contratual, nasce no último dia de cada mês em que foi executado.

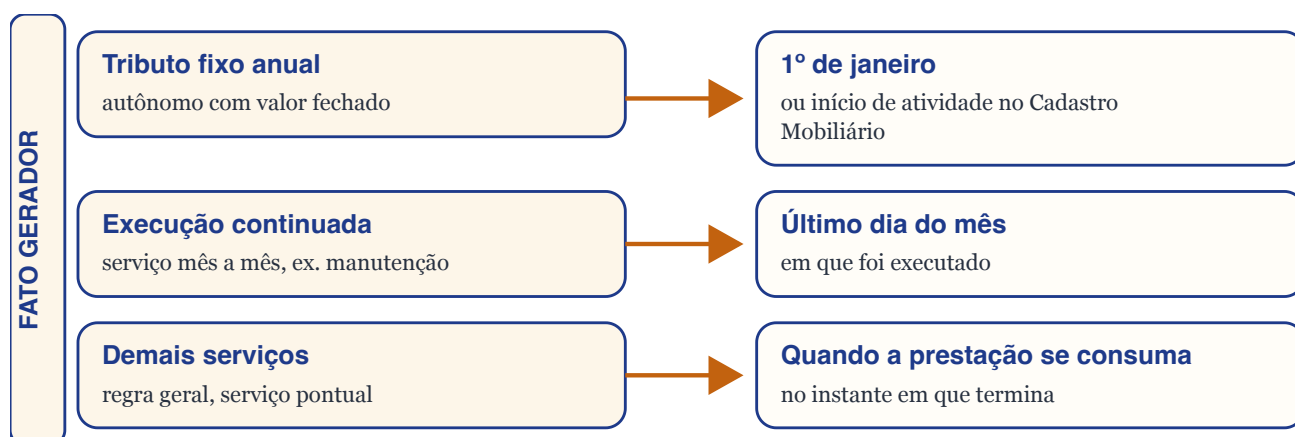
Os demais serviços, a regra geral, nascem quando a prestação se consuma. Serviço pontual, fato gerador no instante em que termina.

Art. 7º. Considera-se **ocorrido** o fato gerador:

I - no caso de **tributo fixo anual**, no dia primeiro de janeiro de cada exercício, ou, em se tratando de **início de atividade**, na data considerada como inicial no Cadastro Fiscal Mobiliário deste Município;

II - no caso de **serviço onde a execução seja continuada**, no último dia de cada mês no qual o serviço tenha sido executado;

III - nos demais casos, quando **consumada a atividade** em que consiste a prestação de serviço.



2. Local da prestação e estabelecimento prestador

[↑ sumário](#)

Pela regra geral do art. 5º, o serviço se considera prestado, e o imposto devido, no local do **estabelecimento prestador**. Não interessa onde mora o cliente; interessa onde está a estrutura de quem presta.

Se essa estrutura não existir, a lei não deixa o imposto no limbo, e o ISS cai no domicílio do prestador. Um profissional autônomo sem escritório fixo continua devendo ISS, só que localizado pelo endereço dele mesmo.

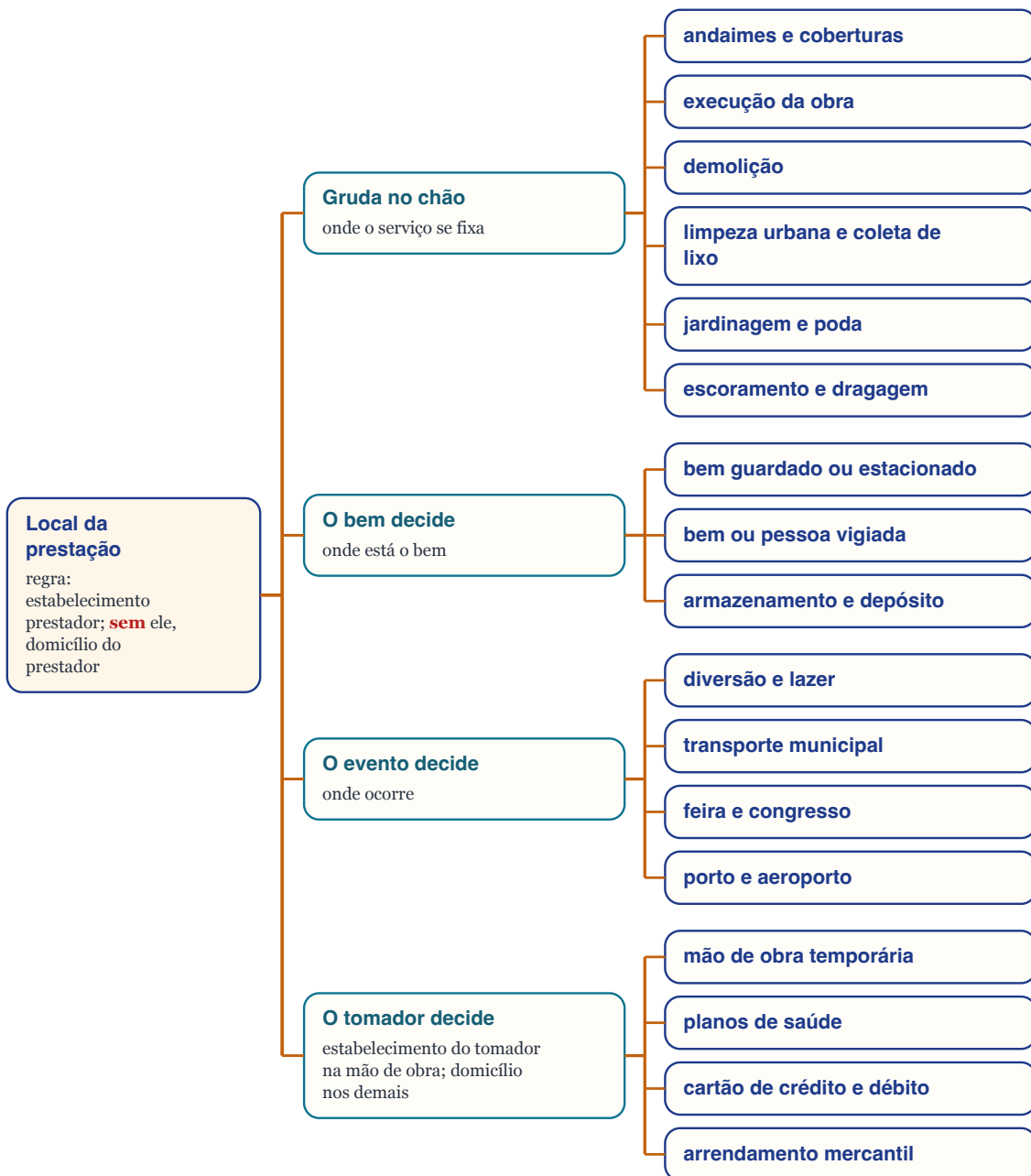
Art. 5º. O serviço considera-se prestado e o imposto devido no **local do estabelecimento prestador** ou, na falta do estabelecimento, no local do domicílio do **prestador**, **exceto** nas hipóteses previstas nos incisos I a XXIII, quando o imposto será devido no local:

Não ter sede fixa não é motivo pra escapar do ISS. A regra subsidiária existe justamente pra fechar essa brecha, e sem estabelecimento o domicílio do prestador assume o posto.

O caput, porém, abre 23 exceções, e não seguem uma lógica só. Nelas o critério muda, e não é mais onde o prestador tem casa, é onde o serviço acontece de fato, o que ele afeta, ou onde mora quem paga a conta.

A primeira lógica é física: serviço que gruda no chão de outro município (obra, demolição, limpeza urbana, jardinagem, escoramento de encosta) tributa onde a obra está. Senão bastaria abrir uma sede em Guarulhos e fugir do município onde o buraco foi cavado.

A segunda lógica é fiscal: serviços "voláteis" como cartão de crédito e plano de saúde foram levados pro domicílio do tomador pela reforma de 2016 (LC 157), na tentativa de fechar a guerra fiscal de empresa que registrava sede fictícia em município de alíquota mínima só pra faturar barato em qualquer lugar do país. Cuidado com dois detalhes. Cessão de mão de obra já era no tomador desde a LC 116 original, não é novidade de 2016; e a tentativa **não vingou**, porque o **STF derrubou** o critério do tomador na **ADI 5835** (mérito, 2023). Ou seja, cartão, plano de saúde e leasing estão hoje, de novo, no município do **prestador**. O detalhe do julgado vem na seção 13.



Não precisa decorar 23 números soltos. O que importa é o ramo, já que cada inciso pertence a um dos quatro grupos do mapa, e é o grupo que dá o critério de local, não o número do subitem.

II - da **instalação dos andaimes, palcos, coberturas** e outras estruturas, no caso dos serviços descritos no subitem 3.04 da lista anexa;

III - da **execução da obra**, no caso dos serviços descritos nos subitens 7.02, 7.17 e 14.14 da lista anexa;

Construção civil é o exemplo do ramo 1: mesmo que a empreiteira tenha sede em outro município, o ISS da obra pertence a Guarulhos se a obra está aqui.

XXI - do **domicílio do tomador dos serviços** dos subitens 4.22, 4.23 e 5.09;

Já o plano de saúde é o exemplo do ramo 4: **pela letra da lei municipal**, o imposto segue o beneficiário, não a sede da operadora. Só que essa letra **não se aplica** desde a ADI 5835. O STF devolveu o plano de saúde, o cartão e o leasing ao município do prestador, e ninguém reescreveu o texto de Guarulhos depois disso.

Pra esses incisos de domicílio do tomador, os §§ 6º a 13 do art. 5º dizem quem exatamente é esse tomador: no plano de saúde é a pessoa física beneficiária (*o titular do contrato, não o dependente*), no cartão de crédito é o primeiro titular do cartão, no leasing é o arrendatário. Quem é contribuinte e quem retém o imposto nesses casos fica pra seção Contribuinte, responsáveis e substituição; aqui importa só o endereço que decide o município.

Guarde a dupla resposta dos serviços financeiros (cartão de crédito/débito, planos de saúde e leasing). A **letra** da Lei 5.986 diz domicílio do tomador (incisos XXI a XXIII, ainda no texto); o **entendimento atual do STF** diz município do prestador. O julgado inteiro, com o que a banca pode cobrar de cada lado, está na seção 13 (Lista de Serviços: alíquotas e a fronteira ISS × ICMS).

Guarulhos ainda define o que conta como **estabelecimento prestador**, no art. 6º, que é o local onde o contribuinte desenvolve a atividade de prestar serviços, de modo permanente ou temporário, e que configure unidade econômica ou profissional.

Art. 6º. Considera-se **estabelecimento prestador** o local onde o contribuinte desenvolva a atividade de prestar serviços, de modo permanente ou temporário, e que configure **unidade econômica ou profissional**, sendo **irrelevantes** para caracterizá-lo as denominações de sede, filial, agência, posto de atendimento, sucursal, escritório de representação ou contato ou quaisquer outras que venham a ser utilizadas.

§ 1º A existência de **estabelecimento prestador** é indicada pela conjugação parcial ou total, dentre outros, dos seguintes elementos:

I - **manutenção de pessoal, materiais, máquinas, instrumentos e equipamentos** necessários à execução do serviço;

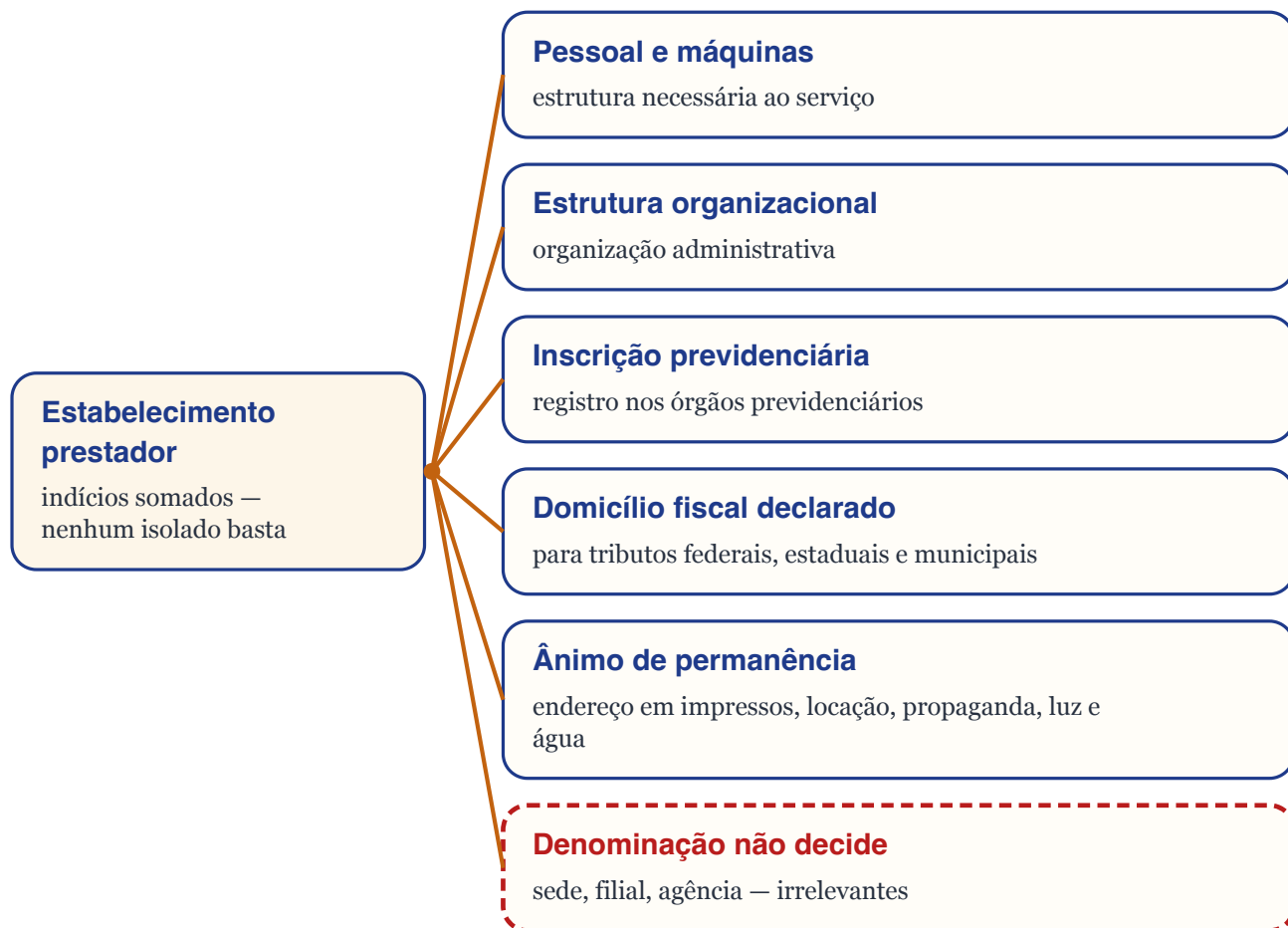
II - **estrutura organizacional ou administrativa**;

III - inscrição nos órgãos previdenciários e outros;

IV - indicação, como **domicílio fiscal**, para efeitos de tributos federais, estaduais e municipais; e V - permanência ou **ânimo de permanecer no local**, para a exploração econômica de prestação de serviços, exteriorizada através da indicação do endereço em impressos e formulários, instrumento de locação do imóvel, propaganda ou publicidade e fornecimento de energia elétrica, água ou linha telefônica.

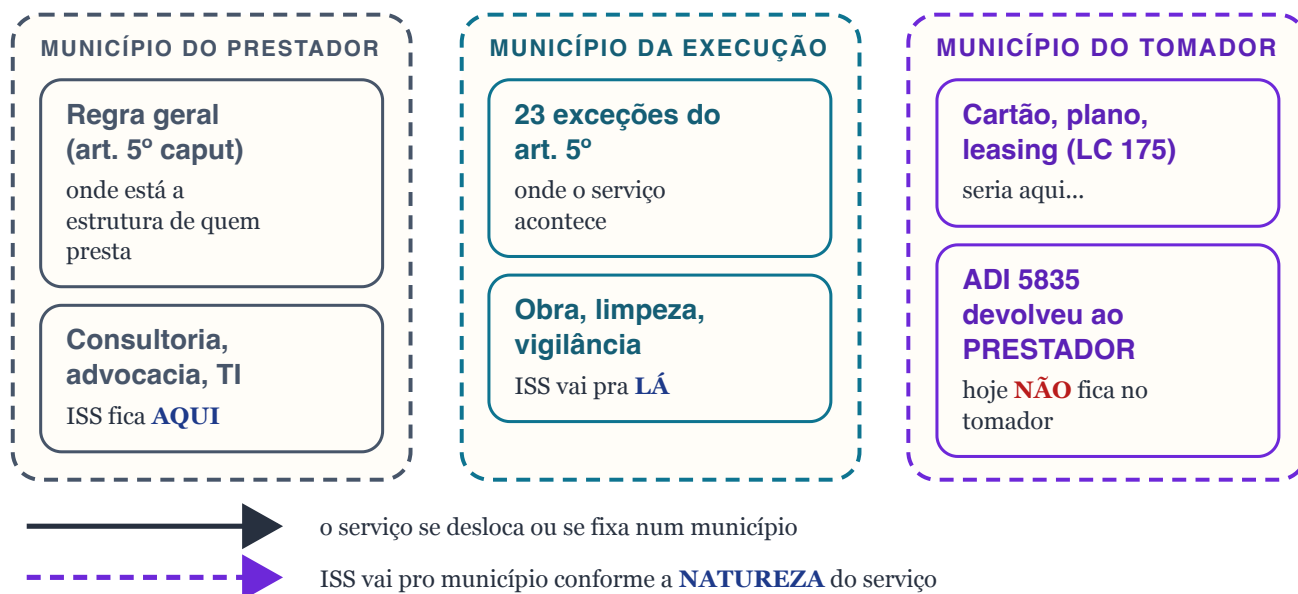
§ 2º Será **irrelevante** para a configuração do estabelecimento prestador o fato do mesmo encontrar-se ou **não inscrito** no **Cadastro Fiscal Mobiliário** deste Município.

O nome na placa não decide nada. Chamar de "filial", "posto de atendimento" ou "escritório de contato" é indiferente; o que conta é a **conjugação de indícios** do § 1º, e nenhum deles isolado basta.



A conjugação é parcial ou total: um indício sozinho **não** configura estabelecimento.

Estar cadastrado no Cadastro Fiscal Mobiliário não é o que transforma um local em estabelecimento prestador; é o contrário, o § 2º diz que a inscrição é irrelevante. O teste é de fato (pessoal, estrutura, ânimo de permanência), não de papel: uma filial não cadastrada que já opera com empregados e conta de luz própria já é estabelecimento prestador, cadastro vem depois.



Onde o ISS cai depende da NATUREZA do serviço, não de onde mora o cliente: regra no município do prestador, exceções onde o serviço é executado, e o tomador que a LC 175 tentou capturar, derrubado pela ADI 5835.

3. Contribuinte, responsáveis e substituição na fonte

[↑ sumário](#)

Contribuinte do ISS é quem presta o serviço (art. 8). Ponto.

Mas a lei espalha o dever de pagar por outras pessoas: o **responsável solidário** (art. 9, quem fiscalizou mal) e o **responsável por substituição** (arts. 22 a 25-A, o tomador que retém o imposto antes de pagar o prestador). São três figuras diferentes que precisam ser mantidas separadas.

QUEM É QUEM	Figura	O gatilho	Retém?	Benefício de ordem
	Contribuinte (art. 8º)	prestar o serviço	não — paga o dele	não se aplica
	Solidário (art. 9º)	não exigir nota / cadastro	não retém; vira devedor junto	não (§2º)
	Substituto (arts. 22 a 25-A)	dever legal de reter antes de pagar	sim , na fonte	não

O que a banca troca é a 1ª linha: o tomador que retém **não** vira contribuinte. **Bizu:** Contribuinte = pr**ES**stador — o **ESS** carimba o **ISS**.

Art. 8. **Contribuinte** é o **prestador do serviço**.

Chama o tomador, ou o terceiro que retém o imposto, de "contribuinte", o que está sempre errado. Contribuinte é só quem presta o serviço; quem paga por ele é responsável, nunca contribuinte.

A **solidariedade** do art. 9 pega quem deveria fiscalizar a documentação do prestador e não fiscalizou, e esse entra no barco do débito.

Art. 9. São **solidariamente obrigados** pelo recolhimento do imposto devido ao Município de Guarulhos, observado o disposto no art. 5º desta Lei:

I - em se tratando de **pessoa física**, o **proprietário do imóvel**, o **dono da obra** e o **empreiteiro**, em relação aos serviços dos subitens 7.02, 7.04, 7.05 e 7.17 (*construção civil, demolição, reparação e fiscalização de obras*), que lhes forem prestados **sem a documentação fiscal correspondente e sem a prova de pagamento do imposto** devido pelo prestador;

II - a **pessoa jurídica** que se utilizar de quaisquer serviços, quando **deixar de** exigir do prestador:

a) emissão de **nota fiscal**, nos casos em que ele esteja obrigado a emití-la;

b) comprovação da **inscrição no cadastro municipal**, caso dispensado da nota;

III - a pessoa natural ou jurídica que tenha **interesse comum** na situação que deu origem à obrigação;

IV - todo aquele que efetivamente **concorra para a sonegação** do imposto;

V - o proprietário, locador ou cedente de local usado para feiras, exposições, bailes, shows, recitais e congêneres, quando **deixar de** exigir do prestador comprovante de pagamento do imposto;

VI - o **escritório virtual**, **coworking**, incubadora ou congêneres, quanto às pessoas que se utilizarem de seus espaços **sem estar regularmente inscritas no Cadastro Fiscal Mobiliário - CFM**.

§ 1º A **obrigação solidária** será satisfeita se o tomador efetuar a **retenção do imposto**, na alíquota aplicável, e recolhê-lo na forma e prazo do regulamento.

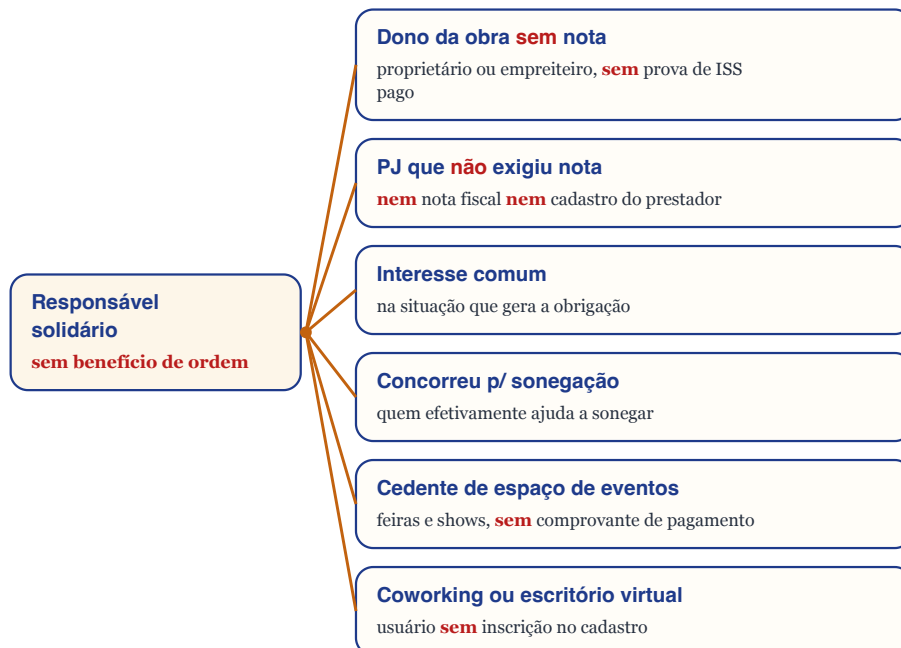
§ 2º A solidariedade **não comporta benefício de ordem**, podendo o Fisco efetuar de ofício o lançamento ao contribuinte e/ou ao obrigado.

§ 3º Os solidários emitem comprovante de retenção ao prestador e apresentam declaração periódica.

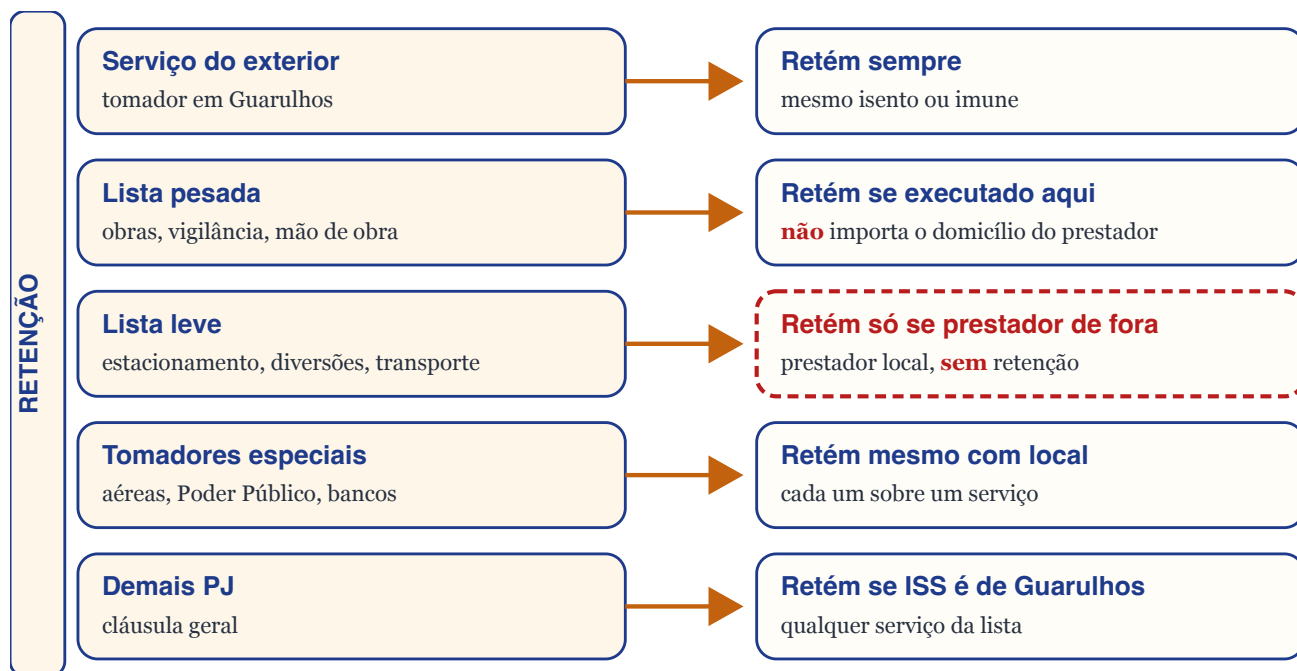
§ 4º O descumprimento sujeita o obrigado às demais medidas de garantia e sanções cabíveis.

O gatilho é comum. O solidário do art. 9 não retém nada por lei, ele vira devedor porque **fechou os olhos** para a nota fiscal ou o cadastro do prestador, como o dono de obra sem prova de ISS pago, a PJ que não cobra nota, ou o coworking com locatário sem CFM.

E o § 2º é literal, sem benefício de ordem, o Fisco cobra o solidário direto, sem precisar esgotar antes o contribuinte.



A **substituição na fonte** é outra lógica. O tomador não é punido por omissão, ele tem o dever legal de **reter o ISS antes de pagar o prestador** e repassar ao Fisco. A lei de Guarulhos escalona esse dever em camadas, do mais amplo ao mais geral.



Lista pesada retém sempre; lista leve, só do prestador de fora: trocar as duas é o erro clássico.

Serviço do exterior (art. 22). Quem toma serviço vindo de fora do país retém sem exceção, **independentemente de qualquer condição**, mesmo isento ou imune.

Art. 22. São **responsáveis pela retenção na fonte** e respectivo **recolhimento** do ISSQN, **independentemente de qualquer condição**, a **pessoa física ou jurídica estabelecida ou domiciliada** no Município de Guarulhos, **ainda que isenta ou imune, tomadora ou intermediária**

de serviço **proveniente do exterior do País ou cuja prestação se tenha iniciado no exterior do País.**

Lista pesada do art. 23 (retém sempre). Construção civil, demolição, limpeza urbana, vigilância, mão de obra temporária e afins. Nesses serviços, a PJ de Guarulhos retém **independentemente** de o prestador ter ou não estabelecimento no Município. O que importa é o serviço ser **executado em Guarulhos**, não onde mora o prestador.

Art. 23. São responsáveis pela retenção na fonte, **independentemente de qualquer condição**, as pessoas jurídicas estabelecidas neste Município, **ainda que imunes ou isentas**, tomadoras dos serviços abaixo, quando realizados no Município de Guarulhos:

I - 3.04 - **cessão de andaimes**, palcos e estruturas de uso temporário;

II - 7.02 - execução de obras de **construção civil, hidráulica ou elétrica** (**exceto** fornecimento de mercadoria produzida fora do local, sujeito ao ICMS);

III - 7.04 - **demolição**;

IV - 7.05 - **reparação, conservação e reforma** de edifícios, estradas e pontes (**exceto** fornecimento de mercadoria produzida fora do local, sujeito ao ICMS);

V - 7.09 - **varrição**, coleta, tratamento e **destinação final de lixo**;

VI - 7.10 - **limpeza e conservação** de vias, imóveis, piscinas e jardins;

VII - 7.12 - controle e **tratamento de efluentes**;

VIII - 7.14 - **florestamento**, reflorestamento e adubação;

IX - 7.15 - **escoramento e contenção de encostas**;

X - 7.17 - **acompanhamento e fiscalização de obras** de engenharia;

XI - 11.02 - **vigilância**, segurança e monitoramento de bens e pessoas;

XII - 17.05 - **fornecimento de mão de obra**, **inclusive** avulsa ou temporária;

XIII - 17.09 - **planejamento e administração de feiras** e congressos.

§ 1º O imposto **deverá** ser retido **independentemente** do prestador possuir ou **não** estabelecimento no Município de Guarulhos.

§ 2º O caput **não se aplica** ao subitem 11.05 (*monitoramento e rastreamento a distância de veículos e cargas*).

Lista do art. 24 (retém só se o prestador for de fora). Decoração e jardinagem, limpeza e dragagem, estacionamento, armazenagem, diversões, espetáculos, transporte e serviços portuários, aeroportuários e de terminais seguem regra oposta, e a PJ de Guarulhos só retém **quando o prestador não tiver estabelecimento nem domicílio no Município**. Prestador local, sem retenção.

Art. 24. São responsáveis pela retenção na fonte e respectivo recolhimento do ISSQN as pessoas jurídicas estabelecidas ou domiciliadas neste Município, **ainda que imunes ou isentas**, **tomadoras ou intermediárias** dos serviços descritos nos incisos abaixo, quando os serviços forem realizados no Município de Guarulhos, observado o disposto no parágrafo único deste artigo:

I - **7.11 - decoração e jardinagem**, **inclusive** corte e poda de árvores;

II - **7.16 - limpeza e dragagem** de rios, portos, canais, baías, lagos, lagoas, represas, açudes e congêneres;

III - 11.01 - **guarda e estacionamento** de veículos terrestres automotores, de aeronaves e de embarcações;

IV - 11.04 - **armazenamento, depósito**, carga, descarga, arrumação e guarda de bens de qualquer espécie;

V a XX - 12.01 a 12.17 - **espetáculos teatrais**, exibições cinematográficas, espetáculos circenses, programas de auditório, **parques de diversões**, boates, shows, bailes, concertos e recitais, feiras, exposições e congressos, bilhares e boliches, corridas e competições, execução e fornecimento de música, desfiles de blocos carnavalescos, recreação e animação;

XXI - **16 - serviços de transporte**, nos casos descritos pelo item (*o item 16 inteiro, não só o 16.01 municipal*);

XXII - 20.02 - **serviços aeroportuários**, utilização de aeroporto, movimentação de passageiros, capatazia, logística e congêneres;

XXIII - 20.03 - **serviços de terminais** rodoviários, ferroviários, metroviários, movimentação de passageiros e mercadorias, logística e congêneres;

XXIV - **20.01 - serviços portuários**, ferroportuários, utilização de porto, reboque de embarcações, atracação, praticagem, estiva, logística e congêneres.

Parágrafo único. Para os efeitos da obrigação de que trata este artigo, o imposto deverá ser retido quando o prestador de serviços **não possuir estabelecimento ou domicílio no Município de Guarulhos**.

Art. 23 x art. 24 é a armadilha central deste bloco: no 23, retém sempre, não importa de onde é o prestador; no 24, é o oposto, só retém se o prestador for de fora de Guarulhos. Trocar a regra de um pela do outro é o erro clássico da prova.

E dentro dessa armadilha mora outra, mais fina. O **item 7 está rachado entre os dois artigos**. Quase todo 7.xx (obra, demolição, reforma, varrição, limpeza de vias, efluentes, florestamento, escoramento, fiscalização de obra) fica no art. 23, retém sempre. Mas **7.11** (decoração e jardinagem) e **7.16** (limpeza e dragagem de rios) caíram no art. 24: prestador de Guarulhos, **não há retenção**. Quem decorar "serviço do item 7 é art. 23" erra exatamente esses dois.

Tomadores especiais do art. 25 (retêm mesmo com prestador local). Companhias aéreas, Poder Público municipal, Caixa Econômica, INFRAERO (*Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária, estatal federal que administra os principais aeroportos do país.*), arrendatário em leasing e instituições financeiras retêm **mesmo quando o prestador também é de Guarulhos**, cada um sobre um recorte específico de serviço.

Art. 25. **Sem prejuízo** dos arts. 23 e 24, são responsáveis pela retenção, **em relação aos serviços cujos prestadores sejam também estabelecidos ou domiciliados no Município de Guarulhos**:

I - **companhias de transporte aéreo**, sobre comissões pagas a agências turísticas (subitem 9.02);

II - **administração pública direta, indireta, autárquica e fundacional** do Município, sobre quaisquer serviços da lista que lhe forem prestados;

III - agências da **Caixa Econômica Federal** e do Banco Nossa Caixa, sobre remunerações pagas a agentes de loteria e cobrança (subitens 15.10 e 19.01);

IV - **INFRAERO** ou concessionárias de serviços aeroportuários, sobre todos os serviços da lista que lhes forem prestados;

VI - arrendatário em contrato de **leasing**, sobre o recolhimento integral do ISSQN (item 15.09);

VII - instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central, sobre todos os serviços da lista que lhes

forem prestados.

§ 1º Também respondem pela retenção os **condomínios**, sobre os serviços que lhes forem prestados, **independentemente** de o prestador ser ou **não** de Guarulhos.

§ 2º As **Administradoras de Condomínio**, quando contratadas para fiscalizar e contratar os serviços dos arts. 22 a 25, respondem solidariamente na hipótese do § 1º.

O condomínio retém sempre, mesmo com prestador de Guarulhos, ao contrário da regra geral que só retém do prestador de fora. O § 1º do art. 25 quebra a lógica do art. 24. **Cuidado com material velho:** havia um inciso V que punha o **lojista credenciado a administradora de cartão** como responsável, com dois critérios cumulativos (faturamento acima de R\$ 3,6 milhões e 10% via cartão). Foi **revogado em 2021**: esses números **não valem mais**, e o rol vigente pula do IV para o VI.

Cláusula geral (art. 25-A). Depois de listar hipóteses específicas, a lei fecha com uma regra ampla, pela qual qualquer PJ de direito público ou privado estabelecida em Guarulhos que contratar serviço da lista anexa retém, **desde que o ISSQN seja devido ao Município de Guarulhos**.

Art. 25-A. Fica atribuída a **responsabilidade pela retenção na fonte** e pelo respectivo recolhimento do ISSQN às **pessoas jurídicas de direito público e direito privado**, estabelecidas no Município de Guarulhos, que contratarem e se utilizarem de quaisquer serviços constantes da lista anexa.

Parágrafo único. A retenção abrange todos os serviços da lista, **desde que o ISSQN seja devido ao Município de Guarulhos**.

O art. 26 fecha o ciclo da retenção: como ela se satisfaz, quem responde e quando **não se aplica**.

Art. 26. A responsabilidade dos arts. 22 a 25 será satisfeita mediante o pagamento do imposto retido, calculado sobre o preço do serviço e aplicada a alíquota da atividade exercida, na forma e prazo do regulamento.

§ 1º Os responsáveis respondem pelo recolhimento integral, multa e acréscimos, **independentemente de ter sido efetuada a retenção na fonte**.

§ 2º Os responsáveis emitem **comprovante de retenção** ao prestador e **declaração periódica**.

§ 3º **Não ocorrerá responsabilidade** de retenção quando o prestador se enquadrar em uma destas hipóteses:

I - **profissional autônomo** estabelecido em Guarulhos;

III - **imunidade** reconhecida;

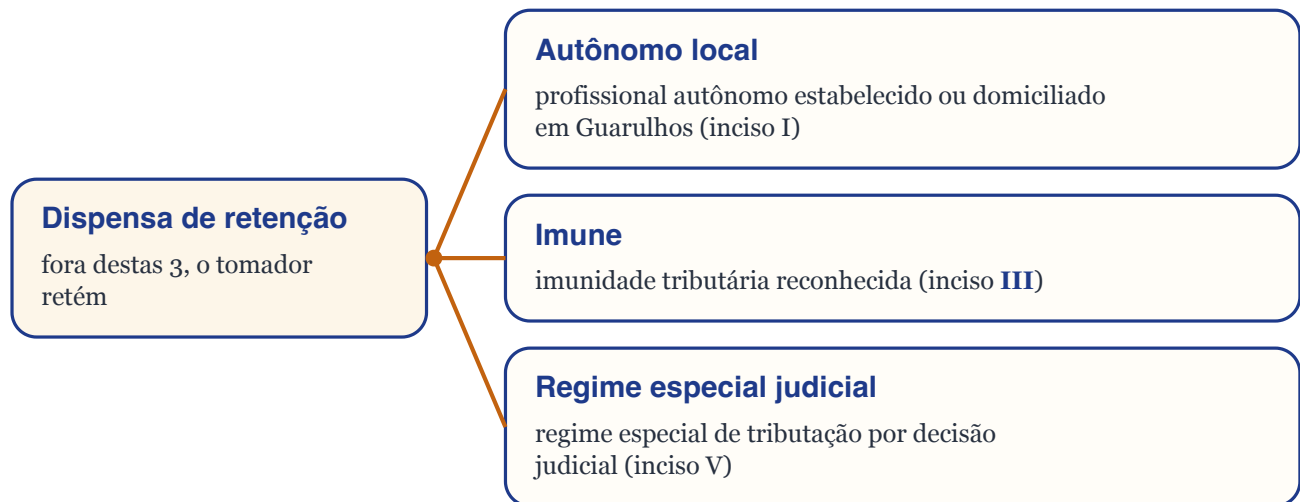
V - **regime especial de tributação** por decisão judicial.

§ 4º O prestador deve comprovar sua condição por documentação hábil, válida para o exercício correspondente ao **fato gerador**.

§ 5º Mesmo **sem retenção**, os responsáveis respondem **solidariamente ao prestador, sem benefício de ordem**.

A armadilha do art. 26 está no § 1º. Esquecer de reter não livra o tomador de nada, ele recolhe o valor cheio mais multa e acréscimos.

As **três dispensas** do § 3º olham para a condição do **prestador**, **não** do tomador: autônomo local, imune, ou sob regime especial por decisão judicial. Fora dessas três portas, retém. **Cuidado: isenção e regime de estimativa** já foram porta de saída, e ainda aparecem em material desatualizado. Foram **revogadas** (a isenção em 2017, a estimativa em 2021): hoje o isento e o estimado **sofrem retenção** igual.



Isenção e estimativa **não** dispensam mais a retenção: caíram do rol em **2017 e 2021**.

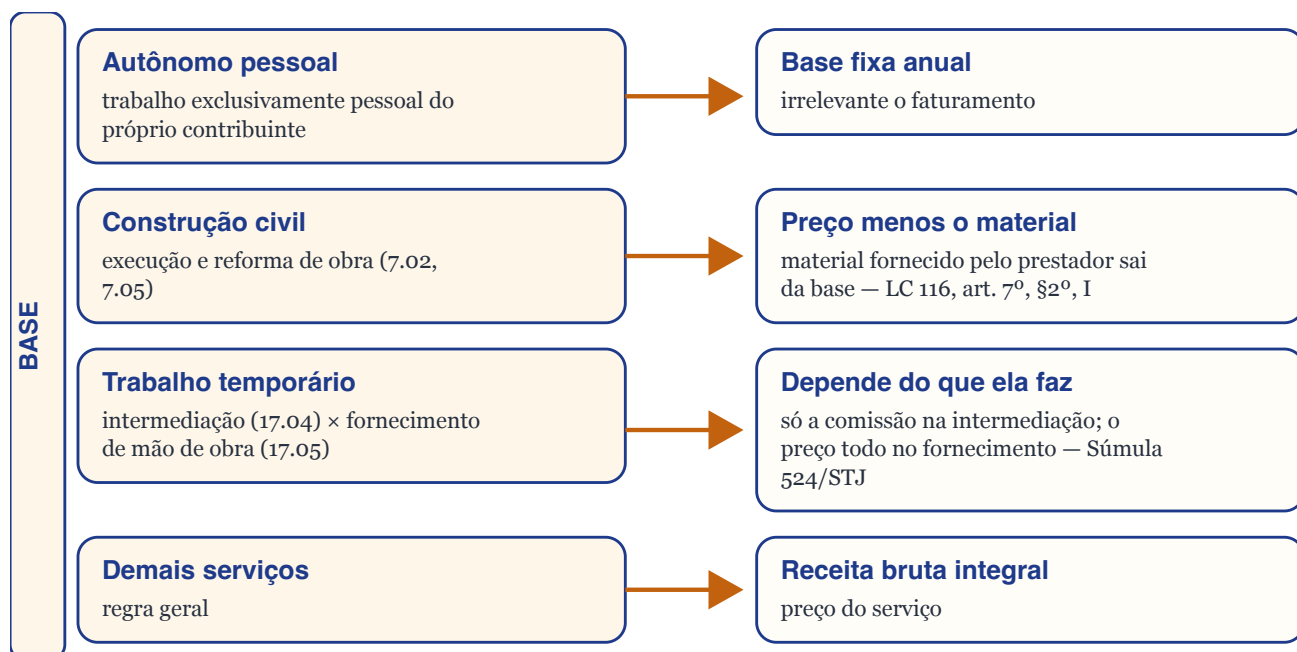
O art. 27 arremata a sanção. Descumprir as regras anteriores sujeita o responsável, além da solidariedade quanto ao recolhimento, às demais medidas de garantia cabíveis. E o art. 28 lembra que a retenção quita só o imposto: o prestador continua com suas **obrigações acessórias**, mantendo controle separado das operações retidas (ver a seção Obrigações acessórias e cadastro fiscal).

Art. 28. Os prestadores de serviços alcançados pela retenção do ISSQN **não estão dispensados** do cumprimento das **obrigações acessórias** previstas na legislação tributária, devendo manter controle, em separado, das operações sujeitas a esse regime.

4. Base de cálculo

[↑ sumário](#)

A base de cálculo do ISS é o **preço do serviço**, ou seja, tudo que o prestador cobra pela prestação, em dinheiro, bens, serviços ou direitos, seja qual for o nome que se dê (reembolso, ressarcimento, reajustamento). Guarulhos segue a régua nacional aqui; o delta da lei mora nos quatro regimes especiais abaixo.



Dois dos quatro regimes mudaram de dono: a dedução da obra agora vive na **LC 116**, e o trabalho temporário, na **Súmula 524**.

O preço vale **independentemente do seu efetivo pagamento**. O imposto nasce quando o serviço é prestado, não quando o dinheiro entra no caixa do prestador.

A prova gosta de trocar isso por regime de caixa, como se o ISS incidisse só sobre o que já foi recebido. É o contrário: presta o serviço em dezembro e só recebe em março, o fato gerador e a base já se formaram em dezembro.

Cobrança e inadimplência são problema financeiro do prestador, não afetam a incidência.

Art. 11. O preço do serviço é a **receita bruta a ele correspondente**, compreendendo tudo o que for cobrado em virtude da prestação de serviço, em dinheiro, bens, serviços ou direitos, seja na conta ou **não**, **inclusive** a título de reembolso, de ressarcimento, de reajustamento ou de outro dispêndio de qualquer natureza, **independentemente** do seu efetivo pagamento.

O parágrafo único do art. 11 lista o que **integra** o preço, e a lista guarda uma pegadinha silenciosa: o ISS destacado na nota fiscal também entra na base, é **simples elemento de controle**, não sai dela (o imposto é calculado "por dentro" da própria operação). E o desconto sujeito a condição futura não abate nada, só o desconto incondicional de fato tira valor do preço.

- (+) tudo que for cobrado pelo serviço, em dinheiro, bens, serviços ou direitos
- (+) reembolso, ressarcimento, reajustamento e demais dispêndios
- (+) encargos de concessão do crédito, ainda que cobrados em separado
- (+) **ISS destacado na nota** (não sai da base, é só controle)
- (+) valores repassados a outros prestadores, a título de participação
- (+) desconto **condicionado** a evento futuro (não abate; só o incondicional abateria)

(=) **PREÇO DO SERVIÇO = base de cálculo**

Regime especial 1: quando o prestador é **profissional autônomo**, trabalho exclusivamente pessoal, sem estrutura de empresa por trás, a base deixa de ser o preço do serviço e vira um **valor fixo e anual**, irrelevante o faturamento. Só entra quem cumprir, ao mesmo tempo, os quatro requisitos do §1º.

Art. 10, §1º. Quando se tratar de serviço prestado, comprovadamente, sob a forma de trabalho **exclusivamente** pessoal do próprio contribuinte, configurando o simples fornecimento de trabalho autônomo, o imposto será calculado em bases fixas e anuais, sendo **irrelevante** o faturamento do prestador, desde que o contribuinte atenda às seguintes disposições:

I - **execute, diretamente, todas as etapas** do serviço;

II - esteja inscrito no Cadastro Fiscal Mobiliário deste Município;

III - **não exerça** atividade diversa da qualificação para a qual foi inscrito no Cadastro a que se refere o inciso anterior;

IV - **não** possua, a seu serviço, **empregado ou subordinado com a mesma qualificação** profissional.

O §2º fecha a porta pra quem tenta se disfarçar de autônomo. Pessoa jurídica nunca entra nesse regime, e o prestador cujo serviço é permanente e subordinado às normas de um único tomador também não, isso é **vínculo de emprego disfarçado**, não autonomia. Descumpriu qualquer um dos quatro requisitos?

Some o regime fixo, o lançamento volta a ser pelo preço do serviço normal (§3º).

A tabela de valores em UFG e a alíquota mínima desse regime moram na seção 5 (Alíquota e ISS fixo); aqui você já sabe QUANDO a base vira fixa, lá você vê QUANTO.

Regime especial 2: serviço que atravessa mais de um município tem base **proporcional** à parte executada em Guarulhos. Vale pra dois casos nomeados na lista, ferrovia, rodovia, dutos, condutos e cabos (subitem 3.03) e exploração de rodovia pedagiada (subitem 22.01).

§4º. Quando os serviços descritos pelo subitem 3.03 da lista anexa forem prestados no território de mais de um município, a base de cálculo será proporcional, conforme o caso, à extensão da ferrovia, rodovia, dutos e condutos de qualquer natureza, cabos de qualquer natureza, ou ao **número de postes**, existentes no Município de Guarulhos.

§5º. No caso dos serviços a que se refere o subitem 22.01 da lista anexa, a base de cálculo será **proporcional à extensão de rodovia explorada** existente no Município de Guarulhos.

É o mesmo raciocínio do local da prestação (ver seção 2). Quando o serviço não tem como ser inteiro de um município só, a base acompanha o pedaço físico que fica aqui.

Regime especial 3, o mais cobrado: construção civil, itens 7.02 (execução de obra) e 7.05 (reparação e conservação de edifício). A intuição do aluno é que material da obra sempre desconta da base. **Não é assim.**

A regra geral do art. 11, que você acabou de ver, já manda incluir materiais e mercadorias no preço. Na construção civil há uma exceção, e ela continua valendo. O que mudou em 2026 foi **de onde ela vem**.

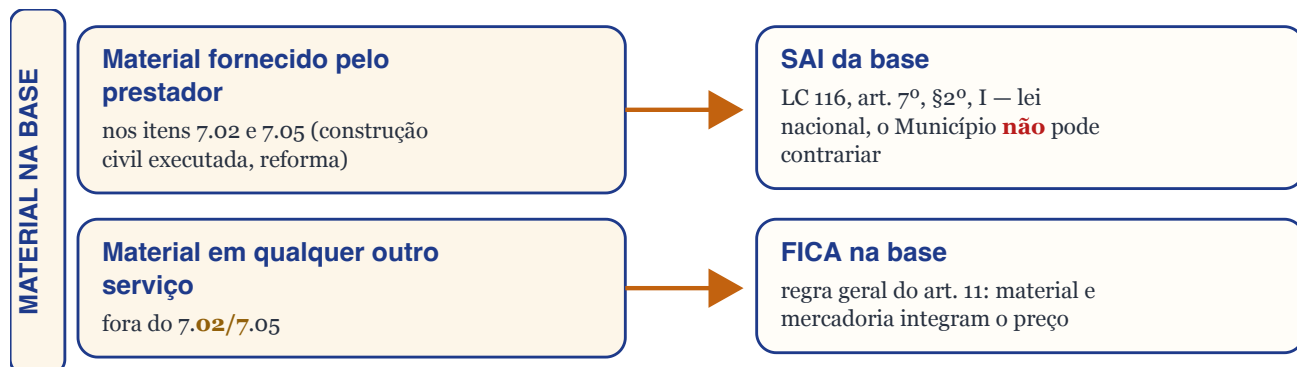
LC 116/2003

Art. 7º, § 2º **Não se incluem** na base de cálculo do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza:

I - o valor dos **materiais fornecidos pelo prestador** dos serviços previstos nos itens **7.02** e **7.05** da lista de serviços anexa a esta Lei Complementar;

Aqui está a virada que quase todo material desatualizado erra. Até 2025, Guarulhos tinha a sua própria regra de dedução (o §7º do art. 10), com um **teste de quatro condições** e um **abatimento presumido** por empreitada global. A **Lei 8.371/2025 revogou** o §7º e o §8º inteiros (*art. 5º, I*), com efeito a partir de **1º/01/2026**.

Isso **não** acabou com a dedução. A **LC 116** é lei complementar **nacional**. Ela exclui da base o material do 7.02 e do 7.05, e o Município **não pode** dispor contra. O que caiu foram os **filtros locais** (as quatro condições, o Registro de Materiais Dedutíveis) e o **abatimento presumido**. A dedução sobreviveu; a moldura municipal em volta dela é que sumiu.



A dedução vive na **LC 116**, não mais na lei de Guarulhos: revogar o §7º **não** autoriza o Município a tributar o material do 7.02/7.05.

Bizu de prova: se a questão perguntar **"segundo a Lei 5.986/2003"**, a resposta é que **não há mais** regra municipal de dedução de material: o §7º e o §8º foram revogados. Se perguntar se o material do 7.02/7.05 **entra na base**, a resposta é **não entra** — por força da LC 116. As duas respostas convivem, e a pergunta é que decide qual vale.

Caso à parte, cobrado com frequência, é o **concreto usinado**, misturado em betoneira acoplada ao caminhão a caminho da obra. A lei tira a dúvida na raiz.

§16. O fornecimento de concreto, por empreitada, para a construção civil, preparado no trajeto até a obra em betoneiras acopladas a caminhões, é prestação de serviço sujeito apenas à incidência do ISSQN, **não sendo** admitida, portanto, qualquer dedução da sua base de cálculo referente a materiais utilizados na sua produção.

Súmula 167/STJ. O fornecimento de concreto, por empreitada, para construção civil, preparado no trajeto até a obra em betoneiras acopladas a caminhões, é prestação de serviço, sujeitando-se **apenas** à incidência do ISS.

A lei de Guarulhos não inventou nada aqui, só positivou a tese que o STJ já tinha pacificado. Não incide ICMS sobre a "venda" do concreto, e nem se deduz cimento e areia da base do ISS: o concreto pronto entregue é o serviço, não uma mercadoria vendida à parte.

O último caso é o do **trabalho temporário** (Lei Federal 6.019/74, subitens 17.04 e 17.05). Guarulhos já teve regra própria aqui. Os §§10 e 11 do art. 10 mandavam deduzir da base os salários, encargos e benefícios dos trabalhadores alocados. A **Lei 7.594/2017 revogou** os dois. E revogar, aqui, **não** ressuscita a redação antiga que estava embaixo: hoje **não há** §10 nem §11 em vigor.

Sem regra local, quem manda é a regra geral do art. 11 (preço do serviço) lida pelo **STJ** — e o STJ **não** trata os dois subitens igual.

Súmula 524/STJ. No tocante à base de cálculo, o ISSQN incide **apenas sobre a taxa de agenciamento** quando o serviço prestado por sociedade empresária de trabalho temporário for de **intermediação**, devendo, entretanto, **englobar também os valores dos salários e encargos sociais** dos trabalhadores por ela contratados nas hipóteses de **fornecimento de mão de obra**.

INTERMEDIAÇÃO

subitem 17.04 — a agência só aproxima o trabalhador do tomador

só a taxa de agenciamento

repassa, fica de fora

repassa, ficam de fora

×

FORNECIMENTO DE MÃO DE OBRA

subitem 17.05 — a agência põe o trabalhador dela na operação

o preço total do serviço

entra na base

entram na base

Base

Salário

Encargos

A revogação de 2017 **não** tirou direito do contribuinte: ela alinhou Guarulhos à **Súmula 524**, que já mandava deduzir **só** na intermediação.

Aqui mora a troca. O material antigo ensina que salário e encargo **sempre** saem da base, porque "são repasse, não receita da agência". **Não** é o que vale: isso só é verdade quando a agência **intermedeia** (17.04). Quando ela **fornece a própria mão de obra** (17.05), a base **engloba** salário e encargo, e o faturamento inteiro é tributado. **Bizu:** quem só **apresenta** paga sobre a comissão; quem **emprega** paga sobre tudo.

E se o Fisco simplesmente não acredita nas declarações do contribuinte? Entra o **arbitramento por pauta fiscal**, específico da construção civil.

Art. 12. Sempre que sejam omissos ou **não** mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo **sujeito passivo** ou pelo terceiro legalmente obrigado, o preço

mínimo dos serviços de construção civil **poderá** ser **arbitrado com base na pauta fiscal**, disposta no Anexo II desta Lei, **ressalvada**, em caso de contestação, **avaliação contraditória**, administrativa ou judicial.

"Poderá" é faculdade do Fisco, não automatismo. Havendo declaração idônea, o arbitramento nem entra em cena. E mesmo arbitrado, o contribuinte não fica preso à pauta, pode contestar e pedir **avaliação contraditória**, administrativa ou judicial.

O procedimento completo do arbitramento mora na seção 7 (Arbitramento e regime de estimativa); aqui o que importa é que ele substitui o preço do serviço como base quando a fé nas declarações quebra.

Para fechar o piso, alguns itens da lista têm regra de base própria, sem repetir a régua geral.

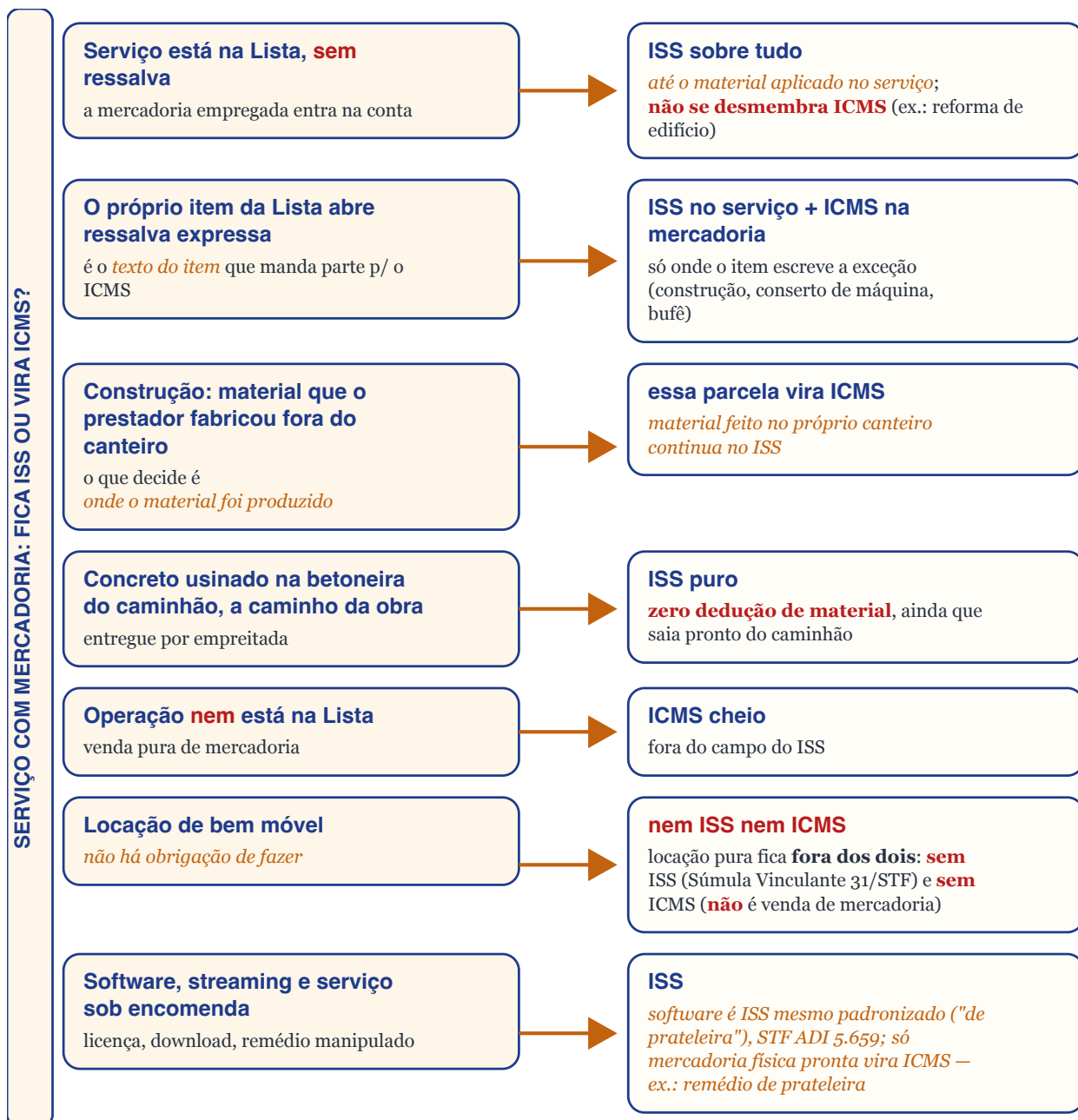
PLANOS DE SAÚDE §17 · itens 4.22, 4.23, 5.09	Base = preço do serviço, excluídos os valores repassados a médicos, hospitais, clínicas e laboratórios credenciados (são terceiros, não receita da operadora).
CARTÃO DE CRÉDITO §18 · item 15.01	Base = preço total do serviço, sem qualquer dedução .
ARRENDAMENTO MERCANTIL §19 · item 15.09	Base = preço total, incluindo o Valor Residual Garantido (VRG) e o Valor Residual Final (VRF) da opção de compra.

Falta alguém na tabela, e a ausência é o ponto: os **cartórios** (item 21.01). Guarulhos já teve regra própria pra eles nos **§§14 e 15** do art. 10 (receita bruta sem dedução, com uma conta específica sobre os valores do oficial delegatário), mas a **Lei 7.594/2017 revogou** os dois. Hoje o cartório não tem base especial nenhuma e cai na régua geral do art. 11, preço do serviço.

Material desatualizado ainda ensina os §§14-15 como se estivessem em pé, e costuma ainda inverter o §15 no caminho. O texto revogado dizia que os valores destinados ao **oficial delegatário integram** a base, e o que se excluía eram os **encargos repassados ao Estado**. Dupla armadilha: o dispositivo não vale mais, e a frase que circula por aí sobre ele já era errada.



Serviço com mercadoria: fica ISS ou vira ICMS?

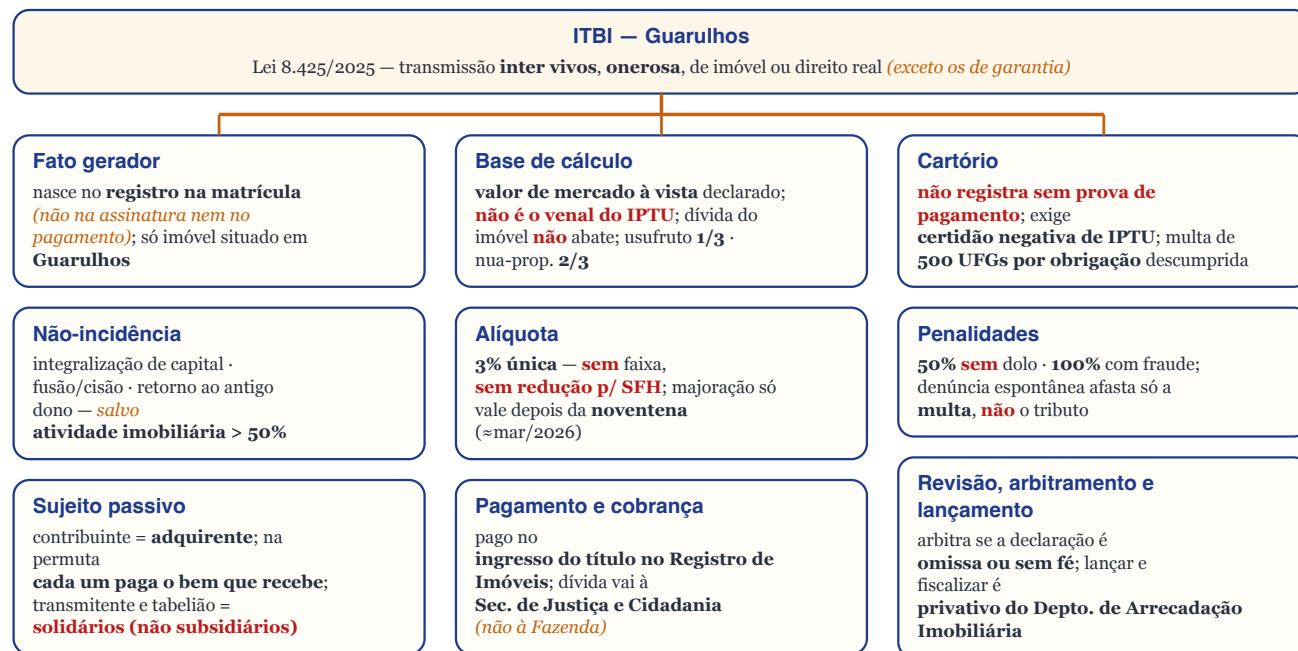


A pergunta que decide nunca é 'tem mercadoria junto?' — é se o próprio item da Lista abriu a exceção; e na construção, o que separa é ONDE o material foi produzido.

ITBI — Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (Guarulhos, Lei 8.425/2025)

A lei inteira, esquematizada — grifo por cor, esquema visual e as pegadinhas da banca.

ITBI de Guarulhos numa olhada



Mapão de revisão do ITBI numa página só: o imposto inteiro de um golpe de vista. Bate o olho aqui na véspera pra fixar o que mais cai.

1. Fato gerador e incidência

[↑ sumário](#)

O ITBI só nasce quando a transmissão do imóvel é **entre vivos** e **onerosa** (há preço, troca ou compensação). Transmissão gratuita, doação ou herança, não paga ITBI, paga **ITCMD**, imposto estadual de outra árvore.

Guarda essa fronteira antes de descer ao rol. Tudo abaixo pressupõe onerosidade.

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**:

- de **bens imóveis, por natureza ou acessão física**;
- 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

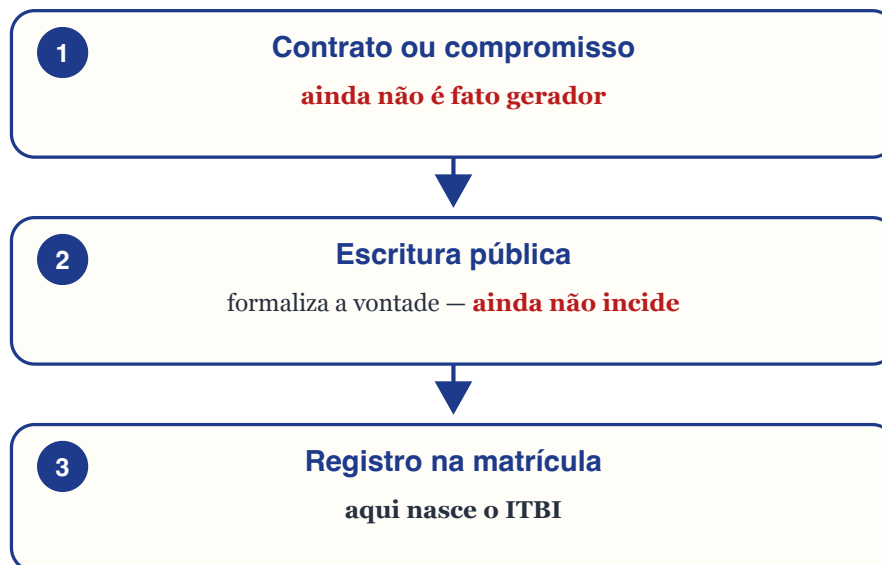
ofício de registro de imóveis competente.

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

O inciso I cobre duas frentes: a transmissão do próprio **bem imóvel** (alínea a) e a transmissão de **direitos reais** sobre ele, como usufruto ou superfície (alínea b). Direito real de **garantia**, hipoteca, penhor, anticrese, fica fora por definição. Constituir hipoteca não transfere a propriedade, só a onera.

O inciso II amplia para a **cessão de direitos aquisitivos**, por exemplo quando alguém vende a terceiro sua posição de comprador num compromisso de compra e venda ainda não registrado.

O fato gerador nasce no **registro**, na matrícula do imóvel no cartório de Registro de Imóveis, não no contrato particular nem na escritura pública. Escritura só formaliza a vontade das partes; a propriedade, e com ela o ITBI, só se transfere quando o título entra na matrícula.



Pelo **critério da situação do bem** do § 2º, o que importa é onde fica o imóvel, não onde moram comprador e vendedor nem onde o contrato foi assinado. Imóvel em Guarulhos gera ITBI para Guarulhos, ainda que as partes residam em outro município ou o negócio tenha sido fechado em cartório de outra cidade.

O art. 2º detalha o rol de negócios que se enquadram nesse fato gerador.

Art. 2º Estão compreendidos na incidência do ITBI:

I - a **compra e venda**;

II - a **dação 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 (*substabelecimento para o mandatário receber a escritura definitiva não é nova transmissão*);

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**.

Na **dação em pagamento**, o devedor quita a dívida entregando o imóvel em vez de dinheiro, economicamente é venda. Na **remição**, o devedor resgata o imóvel penhorado antes do leilão, pagando a dívida para reavê-lo. Já a **consolidação de propriedade** acontece no imóvel dado em garantia fiduciária: se o devedor não paga, a propriedade plena se consolida em nome do credor.

Na **permuta** (III), cada permutante recebe um imóvel em troca do seu: são duas transmissões onerosas distintas, logo dois fatos geradores simultâneos, um para cada bem que entra no patrimônio de cada parte. Quem responde pelo pagamento em cada operação é assunto da seção Contribuinte e responsáveis.

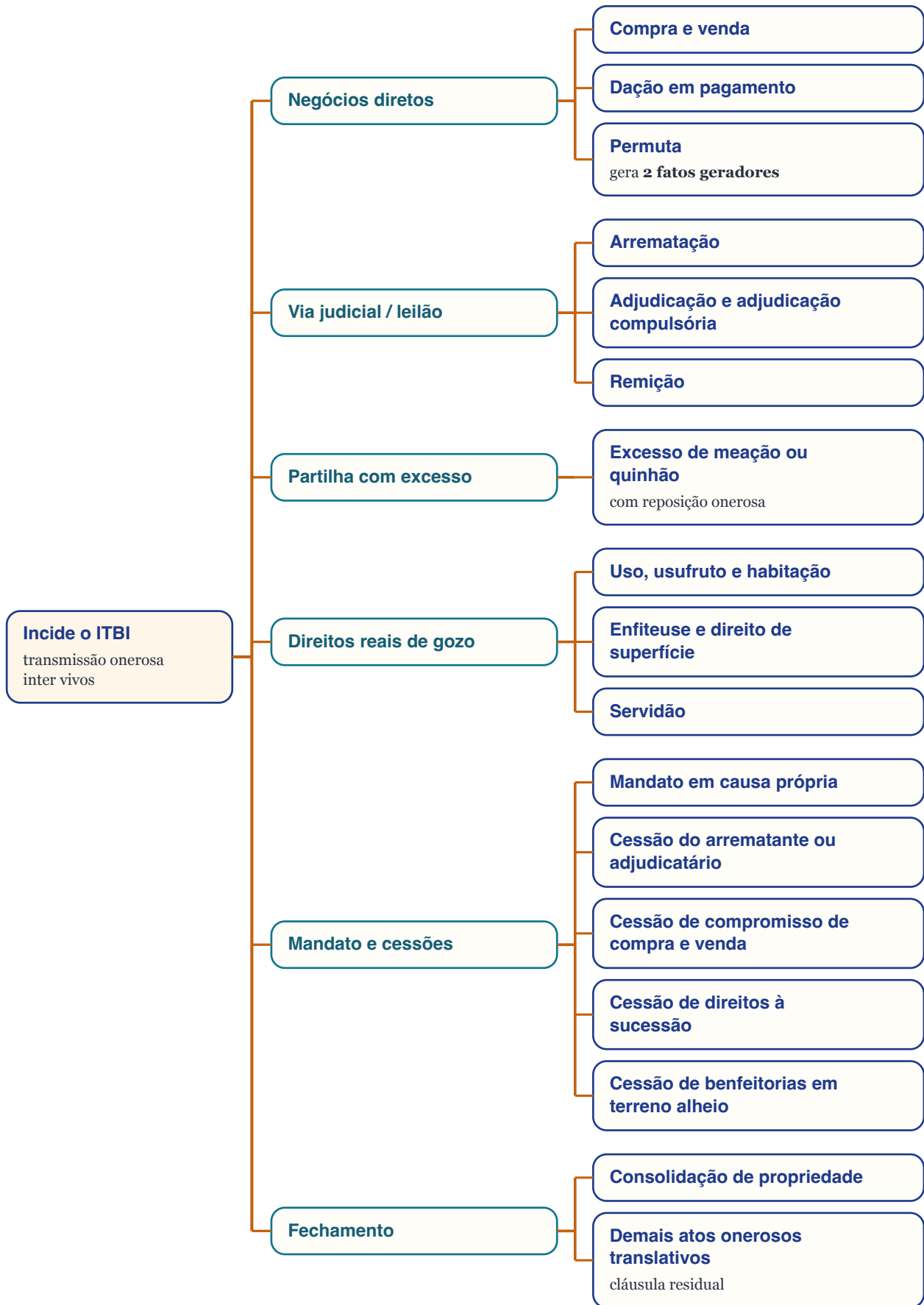
O excesso de meação ou quinhão (VI) transforma em oneroso um pedaço do que, à primeira vista, parece só partilha de família. Um casal se separa com um imóvel de **R\$ 800 mil**; a meação de cada um vale **R\$ 400 mil**.

Se um deles fica com o imóvel inteiro e repõe **R\$ 400 mil** ao outro, esse valor é o preço do excesso. Ele recebeu **R\$ 400 mil** a mais do que sua meação, e é só sobre esse excesso, nunca sobre o imóvel inteiro, que incide o ITBI.

A cessão de direitos à sucessão, do inciso X, soa como herança mas é ITBI. O herdeiro, antes de fechado o inventário (*e o processo judicial ou feito em cartório que apura os bens de quem morreu e organiza a partilha entre os herdeiros.*), vende seus direitos hereditários a terceiro. É ato oneroso entre vivos.

A transmissão causa mortis, o que o falecido deixa para o herdeiro, é ITCMD. Mas se o herdeiro CEDE, por preço, seus direitos hereditários a outra pessoa antes de fechado o inventário, isso é negócio entre vivos e oneroso: cai no inciso X, é ITBI.

A palavra "sucessão" não converte a cessão onerosa em ITCMD — o que decide é a natureza do negócio (oneroso, entre vivos), não o vocabulário.



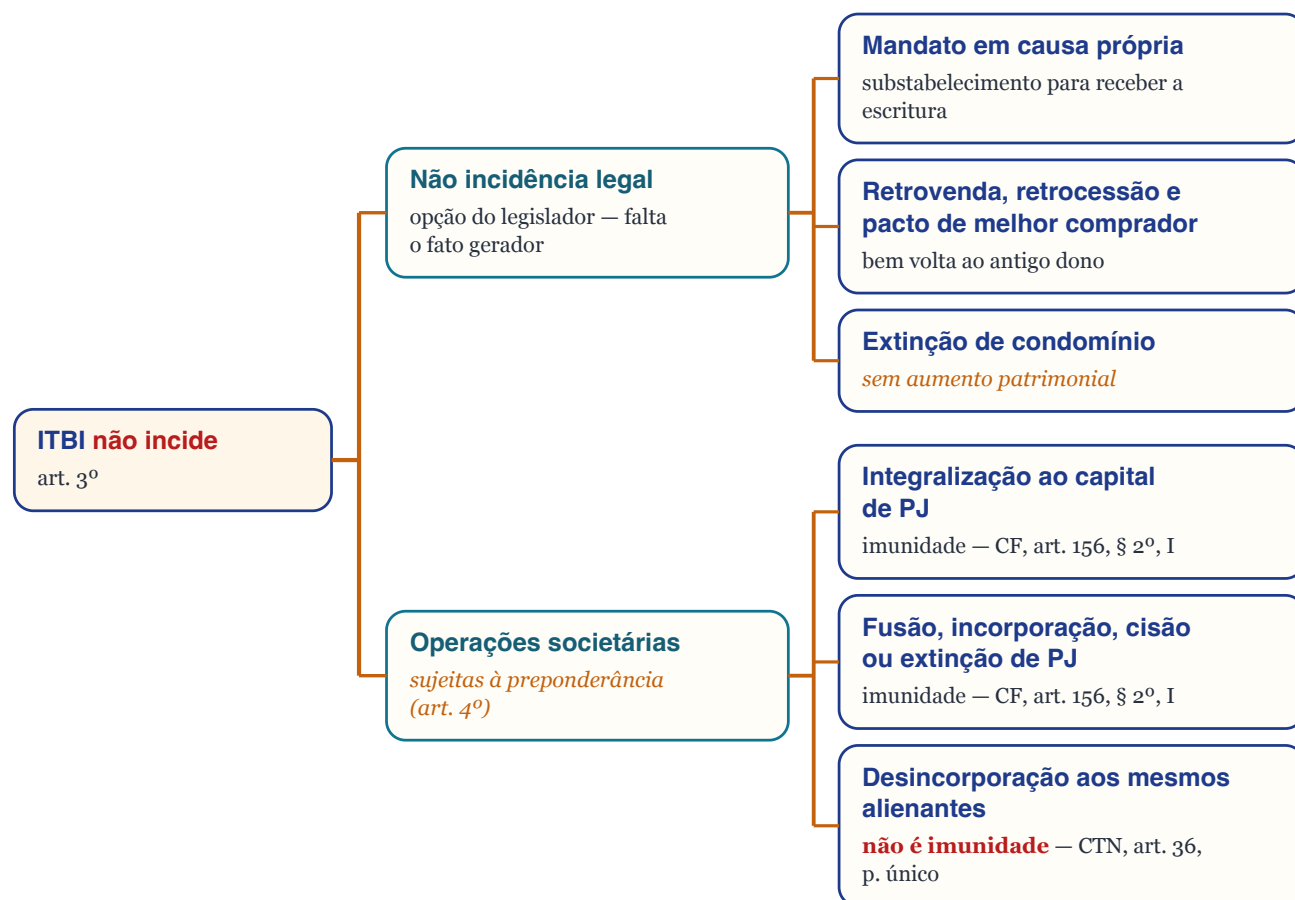
2. Não-incidência e imunidade

O ITBI nasce só quando há **transmissão onerosa inter vivos** de bem imóvel. O art. 3 lista seis hipóteses em que, mesmo mudando a titularidade, o imposto **não incide**.

O verbo é o mesmo nos seis incisos, mas esconde duas origens: a não incidência que o próprio legislador municipal escolhe (I, II e VI) e a que vem de cima, da Constituição ou do CTN (III, IV e V).

Nos incisos I, II e VI falta o próprio fato gerador, pois não há transmissão de riqueza nova, e a lei municipal (que em tese poderia escolher tributar) opta por deixar de fora. É **não incidência legal**, simples opção do legislador.

Nos incisos III, IV e V a proteção vem de fora da lei municipal, mas não vem toda do mesmo lugar. III (integralização de capital) e IV (fusão, incorporação, cisão ou extinção) reproduzem a **imunidade** do art. 156, § 2º, I da Constituição, e nem o Município, nem lei alguma pode revogá-la. O V (desincorporação aos mesmos alienantes) **não está na Constituição**: é **não incidência legal**, que o CTN fixa como norma geral (art. 36, parágrafo único) e a lei de Guarulhos reproduz. Os três, porém, passam pela mesma trava do art. 4º.



III e IV são imunidade da Constituição; o V é não incidência do CTN. Os três nascem provisórios: caem se a atividade preponderante do adquirente for imobiliária (art. 4º).

Não incidência legal: falta o próprio fato gerador (incisos I, II e VI)

No inciso I está o **substabelecimento** (*e repassar pra outra pessoa a procuração que alguém te deu, ou seja, transferir o poder de agir em nome de terceiro que você mesmo já tinha recebido.*) **de mandato em causa própria**, em que o comprador outorgou uma procuração para receber a escritura definitiva e repassa essa procuração a outra pessoa. Esse repasse **não** é transmissão de imóvel, é cumprimento de obrigação já firmada antes.

Art. 3. 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**;

O inciso II protege o **retorno do imóvel ao antigo proprietário**, por cláusula contratual ou direito legal. Três figuras cabem aqui: **retrovenda** (o vendedor reservou em contrato o direito de recomprar o imóvel devolvendo o preço), **retrocessão** (imóvel desapropriado que volta ao expropriado porque o poder público não deu o destino declarado) e **pacto de melhor comprador** (cláusula que resolve a venda se surgir comprador em condições melhores).

Art. 3. O ITBI **não incide**:

II - sobre a transmissão de bem imóvel, quando **volta ao domínio do antigo proprietário** por força de **retrovenda**, **retrocessão** ou **pacto de melhor comprador**;

Retrovenda (o bem volta ao vendedor original) é o oposto de permuta (troca com um terceiro, fato gerador do art. 2). Se o imóvel vai para um terceiro, tributa; se volta para quem já era dono, não tributa.

No fim, o divisor é simples. Destino a terceiro tributa; retorno ao antigo dono não tributa.

Coproprietários que dividem um imóvel que tinham em comum caem no inciso VI, a **extinção de condomínio**. A condição é uma só: a divisão **não pode resultar em aumento patrimonial** para ninguém.

Cada um recebe exatamente a sua fração ideal (*e a parte proporcional, um percentual, que cada dono tem sobre um imóvel que pertence a várias pessoas ao mesmo tempo, sem que exista um pedaço físico demarcado só dele.*). Quem sai com quinhão maior que a sua cota gera **excesso de quinhão**, e o ITBI incide sobre esse excesso (ver a seção 1, Fato gerador e incidência).

Art. 3. O ITBI **não incide**:

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

Fora do rol expresso do art. 3, um caso clássico de prova nem precisa de artigo próprio: **usucapião**. Quem usucapiu um imóvel não recebeu o bem de ninguém, adquiriu a propriedade de forma **originária**, pela posse prolongada.

Sem duas partes numa transmissão, falta o próprio fato gerador do ITBI (que exige transmissão inter vivos). A sentença que reconhece a usucapião e o registro dela na matrícula não geram ITBI.

Operações societárias: capital, reorganização e desincorporação (incisos III, IV e V)

Os incisos III, IV e V cobrem movimentações de imóvel dentro do universo societário, onde não há compra e venda propriamente dita:

Art. 3. O ITBI **não incide**:

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;

Parágrafo único. A **não** incidência prevista nos incisos III e IV **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.

No inciso III está o caso clássico, o do sócio que integraliza imóvel na empresa para realizar capital. O IV abrange reorganizações societárias (fusão, incorporação, cisão, extinção) em que o imóvel muda de titular legal sem sair do grupo econômico.

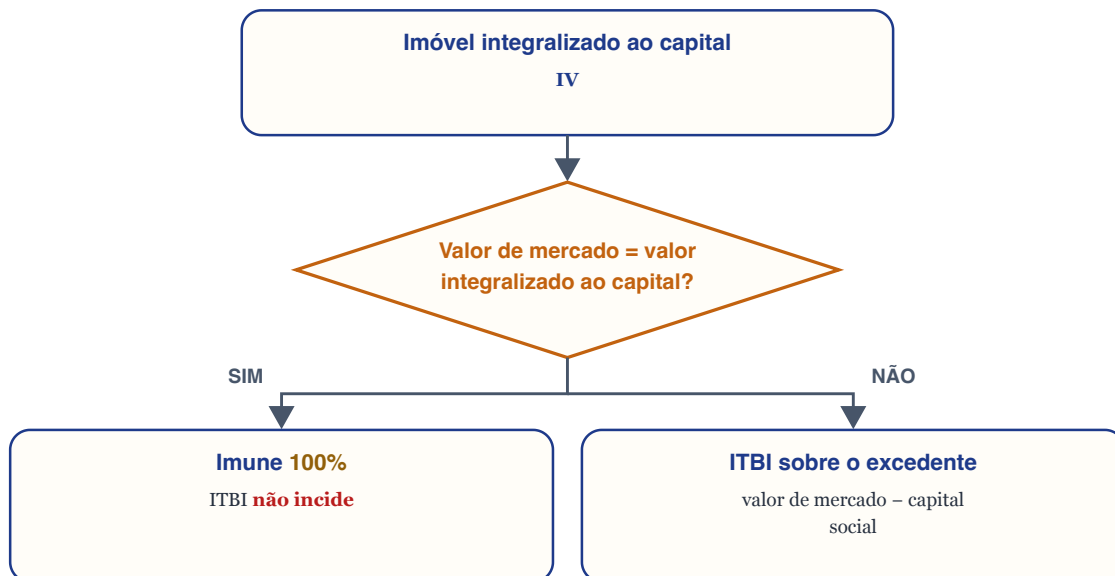
O V é o caminho de volta, em que o imóvel integralizado retorna aos **mesmos** alienantes quando a empresa o desincorpora. "Mesmos alienantes" é essencial: se o imóvel for para terceiros, o inciso V não se aplica.

III e IV reproduzem, na letra, a **imunidade** do art. 156, § 2º, I da Constituição Federal, e não é a Prefeitura que resolve isentar, é a própria Carta que veda a cobrança sobre essa transmissão. O inciso V **não** vem da Constituição: é o complemento histórico dessa proteção, presente desde o CTN (*Código Tributário Nacional — a lei federal que estabelece as regras gerais dos impostos válidas para todos os municípios, estados e União.*) (art. 36, parágrafo único), norma geral que a lei de Guarulhos reproduz. A lógica é a mesma. Se entrou sem imposto, sair de volta para o mesmo dono também não pode ser tributado.

O parágrafo único limita III e IV, porque a imunidade cobre só até o valor que entrou como capital social. Se o valor de mercado do imóvel superar o montante do aumento de capital registrado, o excedente tributa normalmente.

Integralizar **R\$ 500** mil de imóvel para um aumento de capital de **R\$ 400** mil: ITBI sobre **R\$ 100** mil.

O STF fixou essa mesma régua em tese de repercussão geral (Tema 796): a **imunidade do art. 156, § 2º, I não alcança o valor que exceder o capital a integralizar**, mesmo quando o adquirente não tem atividade preponderantemente imobiliária. O excedente tributa sempre; a atividade preponderante (a seguir) é um segundo filtro, que pode derrubar a imunidade inteira, não só o excedente.



Mesma régua do Tema 796 do STF: o excedente tributa sempre, mesmo sem atividade imobiliária.

A trava da atividade preponderante (art. 4)

A proteção de III, IV e V não é incondicional. Ela **não vale** quando o adquirente tem como **atividade preponderante** a compra e venda de imóveis, a locação ou o arrendamento mercantil (*e o leasing: a empresa usa o imóvel pagando parcelas e, no fim do contrato, tem a opção de comprá-lo.*). A proteção existe para reorganizações genuínas, não para a empresa imobiliária usar a integralização como rota de fuga do imposto.

Art. 4. **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%** da **receita operacional do adquirente**, nos **dois** exercícios anteriores à aquisição e nos **dois** exercícios posteriores, decorrer dos contratos referidos no caput.

§ 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.

§ 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.

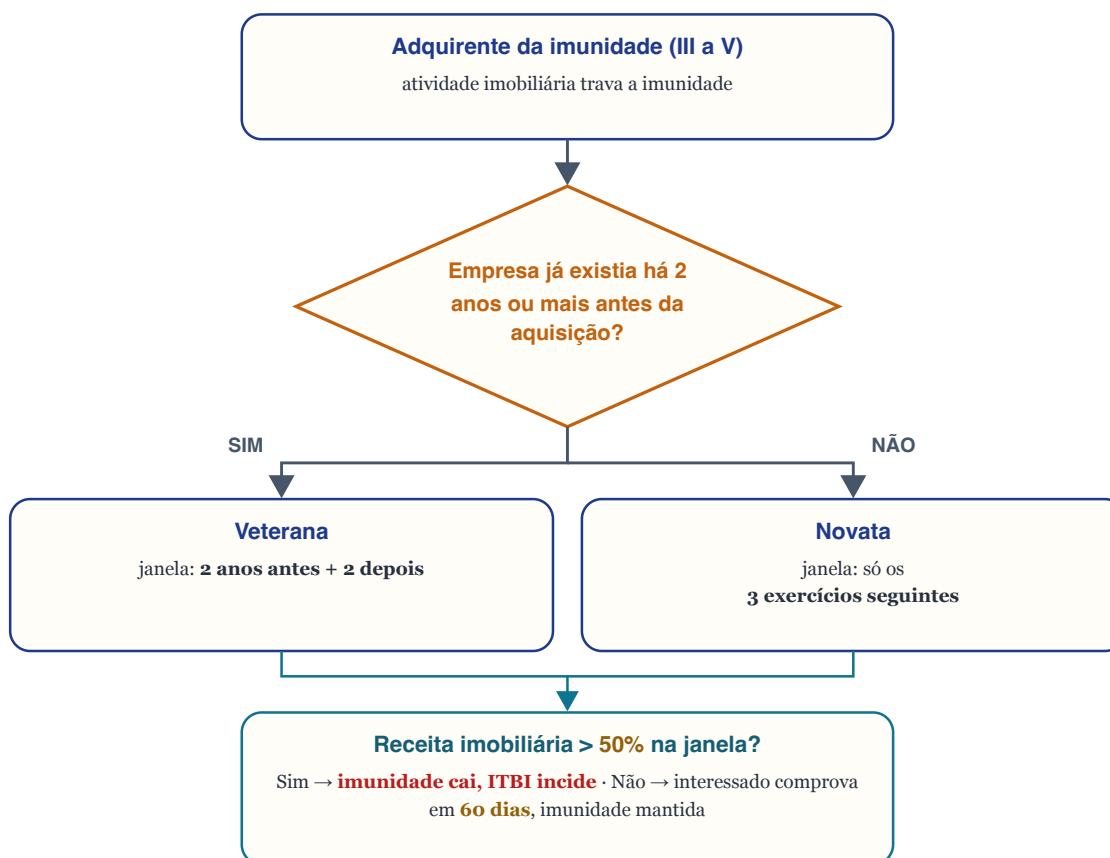
§ 4º Se o adquirente encerrar suas atividades antes dos prazos estabelecidos, o termo final do período de apuração coincidirá com a **data de encerramento**.

§ 5º A **inexistência da preponderância** será comprovada pelo **interessado**, no prazo de até **sessenta dias**, contados do primeiro dia útil subsequente ao do término do período de apuração, na forma regulamentar.

§ 6º Verificada a preponderância ou **não apresentada a documentação**, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à **data da transmissão**, sobre o **valor da base de cálculo**, corrigido monetariamente e com os devidos **acréscimos legais**, desde a **data da ocorrência** do fato gerador.

O critério é quantitativo, e mais de **50%** da receita operacional (*e o dinheiro que a empresa ganha com a sua atividade principal do dia a dia, sem contar ganhos financeiros ou eventos fora do normal do negócio.*) precisa vir das atividades imobiliárias listadas. O período de referência é **2 anos antes mais 2 anos depois** da aquisição, uma janela de quatro exercícios em torno do fato gerador (§ 1º).

Empresa nova (aberta depois da aquisição, ou com menos de dois anos de vida antes dela) não tem histórico para olhar para trás: a janela vira só os **3 exercícios subsequentes** à aquisição (§ 2º). Dois mais dois para a veterana, três para a novata.



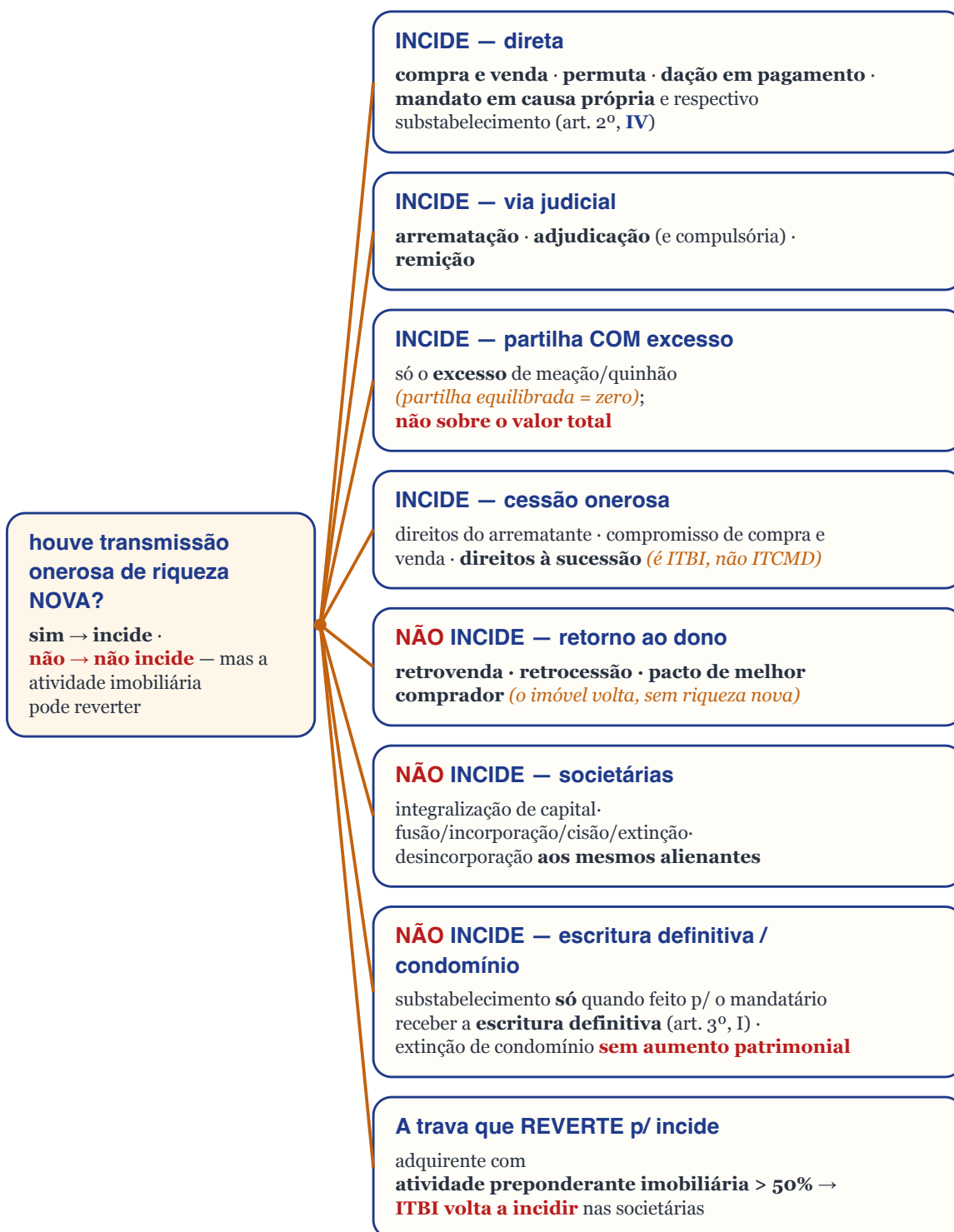
Exceção (§ 3º): transmissão junto com a totalidade do patrimônio do alienante não caracteriza preponderância.

O § 3º abre uma exceção à trava. Se a transmissão vier junto com a **totalidade do patrimônio** do alienante (a empresa inteira sendo passada), não se caracteriza preponderância. Uma empresa que transferiu tudo que tem não está especulando em imóveis, está se encerrando ou sendo absorvida por inteiro.

O ônus de provar a não preponderância é do **interessado** (§ 5º), com prazo de **sessenta dias** após o fim do período de apuração. Sem apresentação, ou com preponderância confirmada, o ITBI vira devido retroativamente à **data da transmissão**, com correção monetária e acréscimos legais desde o fato gerador (§ 6º).

A proteção de III, IV e V nasce provisória, não definitiva na data do ato. O Fisco espera o resultado do período de apuração. Se nos anos seguintes a empresa passar a ter mais de **50%** de receita imobiliária, o ITBI é lançado como se ela nunca tivesse existido, com juros e multa desde o dia da transmissão.

ITBI: incide x NÃO incide



Cuidado com a partilha e as societárias: incide só sobre o **excesso** de meação/quinhão, e integralizar imóvel é livre só até o valor do capital — o que passar do mercado tributa.

3. Contribuinte e responsáveis

No ITBI, o **sujeito passivo** é quem tem a obrigação de pagar o imposto. A lei de Guarulhos usa só essa expressão, mas a figura se separa em dois grupos: o **contribuinte** (quem realiza o fato gerador, incisos I a V) e o **responsável solidário** (quem responde se o imposto não for pago, parágrafo único).

O art. 5 lista quem é cada um.

Art. 5. 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:

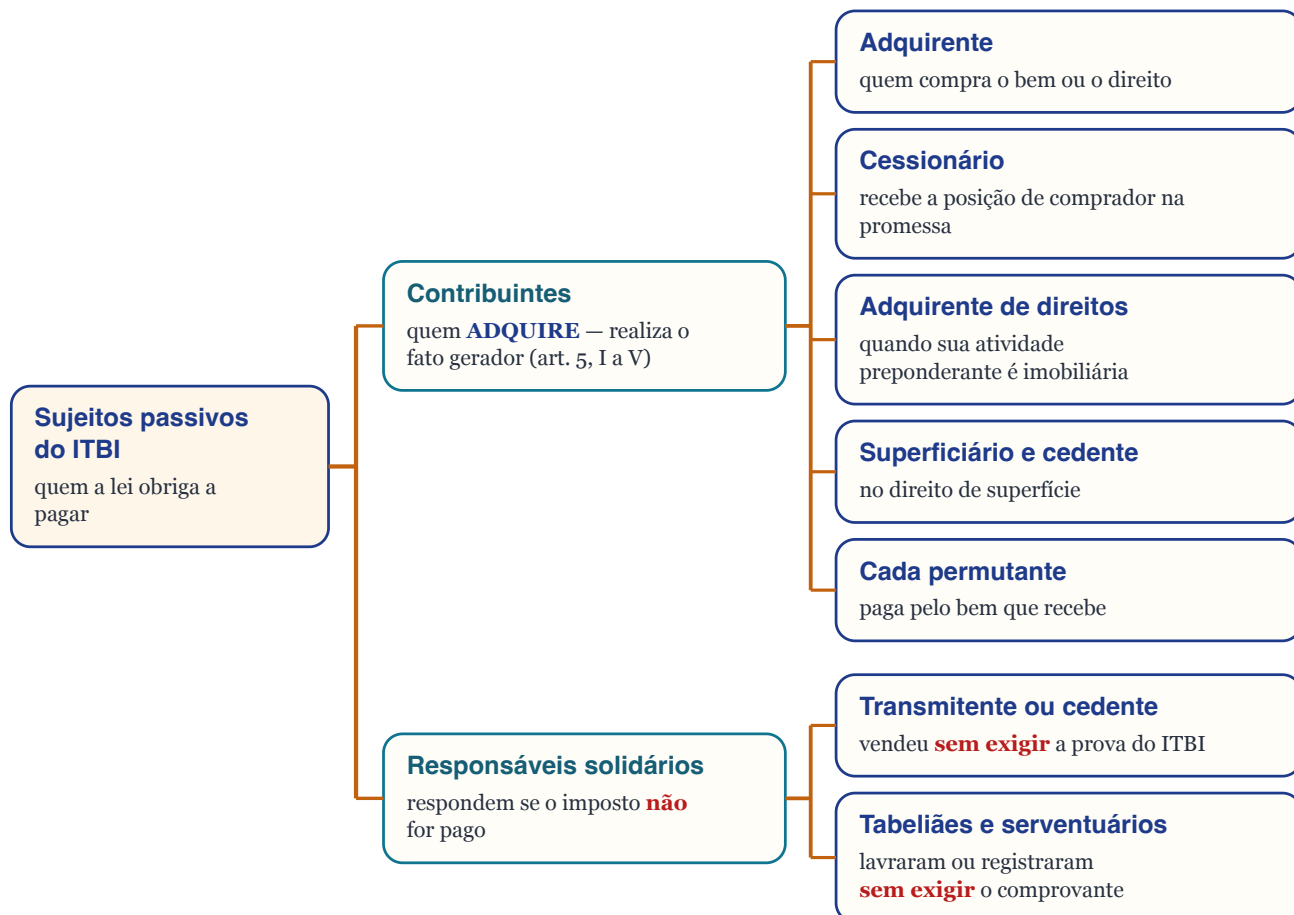
I - o **transmitente ou o cedente** de bens ou direitos; e II - os **tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício**, perante os atos que intervierem ou pelas omissões que praticarem.

A regra geral é direta: quem compra, paga. O **adquirente** (inciso I) é o contribuinte natural do ITBI em qualquer transmissão de bem ou direito imóvel.

O **cessionário** (inciso II) é quem recebe a posição de comprador em uma promessa de compra e venda. Suponha que A firmou contrato de compromisso com a construtora e depois cedeu seus direitos a B. B, ao assumir a posição de A, paga o ITBI sobre essa cessão.

Há um caso especial no inciso III. Nas transmissões **exclusivamente** de direitos à aquisição (sem ainda transferir o imóvel em si), o art. 5 nomeia o **adquirente** como sujeito passivo quando ele tem **atividade preponderante** imobiliária, isto é, compra e venda desses bens ou direitos, locação ou arrendamento mercantil.

A moldura do art. 5 diz **quem paga**, **não** se o imposto é devido. A atividade preponderante do adquirente **não** decide a incidência do ITBI sobre a cessão de direitos, e a sua ausência **não** gera não-incidência, pois aqui ela só identifica o sujeito passivo. Não confunda com a trava do art. 4, onde a preponderância imobiliária corre no sentido oposto e **derruba** a proteção das societárias.



A solidariedade não é subsidiária: o fisco cobra de qualquer responsável sem esgotar a cobrança contra o contribuinte.

O **direito de superfície** (inciso IV) é o direito de construir ou plantar sobre solo alheio, separado da propriedade do terreno. Quando esse direito é instituído ou cedido, tanto quem recebe (superficiário) quanto quem cede são sujeitos passivos, cada um pela operação que realiza.

Na **permuta** (inciso V), o ITBI não cai inteiro sobre um só dos bens: **cada permutante paga sobre o valor do bem que recebe**, não sobre o que entregou.

Na permuta com torna (diferença em dinheiro), o ITBI de Guarulhos recai sobre o valor total do bem adquirido (inciso V), não apenas sobre a torna paga em dinheiro.

O parágrafo único cria a **responsabilidade solidária** por omissão. Quem fecha o negócio **sem exigir** a prova de que o ITBI foi pago responde pelo imposto junto com o contribuinte. Alcança o **transmitente ou cedente** que vendeu sem checar, e o **tabelião, escrivão ou serventuário** que lavrou a escritura ou fez o registro sem exigir o comprovante (as obrigações funcionais desses agentes estão detalhadas na seção 7, Obrigações de registradores e tabeliães (*Responsáveis pelo cartório de notas, onde se lavram (formalizam) escrituras públicas — diferem dos oficiais de Registro de Imóveis, que anotam a transferência no cadastro público.*)).

A responsabilidade do transmitente e dos serventuários é **solidária, não subsidiária**. O fisco pode cobrar de qualquer deles sem precisar esgotar a execução contra o contribuinte principal.

A banca troca **solidária** com frequência.

Uma obrigação acessória aparece no art. 6, a **declaração ao fisco**. A Administração Tributária **poderá** instituir declaração obrigando o sujeito passivo a informar dados sobre os bens ou direitos transmitidos.

Art. 6. 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.

O "poderá" do caput é deliberado, e a declaração é facultativa para o município regulamentar. Mas, se o fisco notificar o contribuinte para apresentar documentos, a resposta deixa de ser opcional: a lei diz que ele "fica obrigado" em **dez dias contados da notificação**.

Gostou do sabor?

Isto foi só uma amostra. O material completo cobre **a lei inteira**, artigo por artigo, com esquema, grifo, pegadinha e bizu em cada ponto que a banca cobra — e o resumo do edital inteiro harmonizado.

[Quero o material completo →](#)

Bons estudos. 🎯

RESUMO

ESTUDO COM MÉTODO