



P R E F E I T U R A D E
GUARULHOS

FINANÇAS

**Manual
básico
do IPTU
e ITBI**



P R E F E I T U R A D E

GUARULHOS

FINANÇAS

ELÓI PIETÁ

Prefeito

NESTOR CARLOS SEABRA MOURA

Secretário de Finanças

**GRUPO TÉCNICO RESPONSÁVEL
PELA ELABORAÇÃO DO TRABALHO**

Coordenação:

Ariovaldo Molina

Equipe Técnica:

José Luiz Ribeiro de Aguiar

Sérgio Luiz Mansur

Editoração Eletrônica:

Marcos Roberto de Freitas

- Setembro/2004 -

**Solicitações para recebimento de
exemplares via correio ou se desejar retirar
pessoalmente e ainda enviar sugestões:**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE RECEITA IMOBILIÁRIA**

Av. Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco, 238

Vila Augusta - Guarulhos - SP - CEP: 07040-030

Telefone: (11) 6423-8700 - Site: www.guarulhos.sp.gov.br

E-mail: ariovaldomolina@guarulhos.sp.gov.br

APRESENTAÇÃO

A Prefeitura de Guarulhos, dando continuidade ao trabalho de modernização na gestão tributária, priorizando a orientação ao invés dos instrumentos punitivos e repressivos, e buscando maior e melhor contato entre a administração e os contribuintes, está lançando este *MANUAL BÁSICO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (ISPPTU) e IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO “INTER VIVOS”, A QUALQUER TÍTULO, PORATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS (ITBI)*, sob a forma de cartilha. Trata-se de uma importante contribuição, cujo objetivo central é servir de material de consulta às entidades de classe e da sociedade civil – enfim todos os cidadãos interessados em matéria tributária.

O manual foi elaborado por técnicos do Departamento de Receita Imobiliária da Secretaria Municipal de Finanças, alinhando-se perguntas e comentários de fácil compreensão, que procuram esclarecer as principais dúvidas referentes as Leis nº 5753, de 21 de dezembro de 2001 (Legislação Municipal do IPTU) e nº 3415, de 29 de dezembro de 1988 (Legislação Municipal do ITBI). No entanto, por se tratar de tema complexo, faz supor que diversas dúvidas ainda poderão surgir, resultando num processo de constante incorporação de novas informações no manual.

Para tanto, a Secretaria Municipal de Finanças, através do Departamento de Receita Imobiliária, manterá um canal aberto no qual este manual poderá ser atualizado por intermédio do site oficial **www.guarulhos.sp.gov.br**, por meio do qual poderão ser enviadas as contribuições para o aprimoramento deste manual.

ÍNDICE

CONCEITOS TRIBUTÁRIOS

O que é Tributo?	6
O que é imposto?	6
O que é taxa?	6
O que é contribuição de melhoria?	7
O que é base de cálculo do tributo?	7
O que é fato gerador do tributo?	7
O que é sujeito passivo do tributo?	7
O que é sujeito ativo do tributo?	7
O que é crédito tributário?	7
O que é isenção?	7
O que é imunidade?	8

IPTU

Legislação Federal aplicável ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana	8
Quando ocorre a incidência do IPTU?	9
Zona Urbana	9
Todo imóvel localizado na zona urbana do município tem incidência do IPTU?	9
Qual a base de cálculo do IPTU?	9
Como é calculado o Valor Venal Territorial?	10
Como é calculado o Valor Venal Predial?	10
O que é modelo de avaliação?	10
O que são pontos de acabamento?	10
O que são edificações especiais?	10
Das alíquotas	11

Do Cadastramento Imobiliário	14
Pode ter um terreno com mais de um cadastramento?	14
Quem é obrigado a inscrever o imóvel no Cadastramento Imobiliário?	14
Construí uma casa sem planta, posso cadastrá-la?	15
Do Lançamento do IPTU	15
Como rever o cadastramento imobiliário?	15
Não recebi meu carnê de IPTU, como proceder?	15
O que tenho que fazer antes de comprar um imóvel?	16
Comprei parte de um terreno, como faço para desmembrar ou desdobrar?	16
Quais as datas de vencimento de meu IPTU?	16
Onde posso pagar meu IPTU?	17
Deixei de pagar o IPTU de anos anteriores, o que devo fazer?	17
O IPTU dos anos anteriores pode ser parcelado?	17

PENALIDADE

O que é penalidade ou multa?	17
------------------------------------	----

ITBI

O ITBI	18
Fato gerador	18
Base de cálculo	18
Contribuinte	18
Alíquota	19
Guia para recolhimento de ITBI	19
Do usufruto e nua propriedade	19
Da divisão amigável ou partilha de bens	19
Da incorporação, cisão, extinção de pessoa jurídica ou fusão	20

CONCEITOS TRIBUTÁRIOS

O que é tributo?

Tributo é a denominação genérica que se dá aos impostos, taxas e contribuições, os quais somente podem ser instituídos por lei.

Os tributos somente podem ser instituídos por lei, e se constituem de:

- a) Impostos
- b) Taxas
- c) Contribuição de Melhoria

O que é imposto?

Existem, normalmente, 3 tipos de imposto:

Sobre o patrimônio: O IPTU, o ITBI, o IPVA, entre outros;

Sobre a renda: O IR, entre outros;

Sobre a atividade econômica: O ISSQN, IPI, ICMS, entre outros.

O Imposto sobre o patrimônio incide anualmente, como é o caso do IPTU ou o IPVA, ou quando existe transmissão imobiliária, como é o caso do ITBI.

O que é taxa?

É um tributo que tem como fato gerador o exercício regular do poder de polícia ou utilização efetiva ou potencial do serviço público, específico e divisível, prestado ao contribuinte ou posto à sua disposição.

Entende-se poder de polícia a atividade da administração pública que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou a abstenção de fato, em razão de interesse público concernente a segurança, à higiene, à ordem, aos costumes, à tranquilidade pública, ou ao respeito à prioridade e aos direitos individuais ou coletivos.

Os serviços públicos são:

a) aqueles utilizados pelos contribuintes, efetivamente, quando por ele usufruídos a qualquer título, potencialmente, quando sendo de utilização compulsória, sejam postos à sua disposição mediante atividade administrativa em efetivo funcionamento;

b) aqueles específicos, quando possam ser destacados em unidades autônomas de intervenção, de utilidade ou de necessidade pública;

c) aqueles divisíveis, quando suscetíveis de utilização, separadamente, por parte de cada um dos seus usuários.

O que é contribuição de melhoria?

É um tributo instituído para cobrir os custos de obras executadas pela administração pública.

Ex.: execução de guias e sarjetas, asfaltamento, etc.

O que é base de cálculo do tributo?

Base de cálculo é o valor monetário total, expresso em moeda, sobre o qual incidirá o tributo. É sobre ela que se aplica a alíquota estabelecida em lei, que ao final, nos trará o valor do tributo devido.

O que é fato gerador do tributo?

É a situação prevista em lei, que, se ocorrida, faz nascer a obrigação de pagar o tributo.

O que é sujeito passivo do tributo?

É a pessoa obrigada ao pagamento do tributo ou penalidade.

O que é sujeito ativo do tributo?

É a pessoa jurídica de direito público com competência para exigir o seu cumprimento. União, Estados, Município e Distrito Federal.

O que é crédito tributário?

O crédito tributário é decorrente da obrigação tributária.

A partir da incidência do imposto, o valor devido pelo contribuinte se transforma em crédito tributário para a Prefeitura.

O que é isenção?

Isenção é uma das modalidades de exclusão da obrigação de pagar o tributo. Em nosso Município, assim como em qualquer outro, por força da Constituição Federal,

as isenções somente poderão concedidas por intermédio de lei municipal específica.

Existem diversas leis municipais esparsas que instituem isenção de tributos municipais.

Exemplo: No Município de Guarulhos são isentos do IPTU os aposentados, pensionistas, ex-combatentes, entre outros contribuintes.

Também são isentos os imóveis com valor de IPTU anual de até 50 UFG (R\$ 74,03 em 2004), inclusive. Esta providência se justifica pelo alcance social, e ainda, pelo custo de cobrança que não se torna atrativo para a municipalidade

O que é imunidade?

Imunidade é a não incidência do imposto já prevista na Constituição Federal.

O Município **não** pode instituir impostos, dentre outras atividades, sobre:

a) livros, jornais, periódicos e o papel utilizado;

b) templos religiosos;

c) instituições de educação e assistência social sem fins lucrativos, **atendidos os**

requisitos da lei.

Obs: A lei a que se refere o item c, a qual impõe condições para o reconhecimento da Imunidade, é o Código Tributário Nacional, especificamente o disposto no artigo 14.

(art. 150 da Constituição Federal de 88)

IPTU

Legislação Federal aplicável ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

Da Constituição Federal - O IPTU é definido pela Constituição Federal de 1988, em seu artigo 156 A Constituição Federal cria a competência para que os Municípios instituem o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana com a definição da função social e aplicação de alíquotas progressivas;

Da Lei Complementar Federal - As Leis Complementares Federais, como o Código Tributário Nacional e o Estatuto da Cidade, estabelecem normas gerais a serem obedecidas pelos Municípios para a instituição do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

As normas gerais estabelecidas pela Lei Complementar Federal, em relação ao IPTU, são as seguintes:

- Definição do Fato Gerador;
- Definição da Base de cálculo do imposto;
- Definição dos Contribuintes;

Possui como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel localizado na zona urbana.

O IPTU tem como base de cálculo o valor venal do imóvel. Tal valor é levantado tomando como referência diversos fatores:

- Localização do imóvel;
- Dimensões e áreas envolvidas;
- Confrontações e características das edificações;
- Infra-estrutura do bairro.

Quando ocorre a incidência do IPTU?

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, de competência dos municípios, incide em 1º de janeiro de cada exercício sobre todos os imóveis localizados na Zona Urbana desses Municípios.

Portanto, a propriedade predial e territorial urbana, localizada dentro da Zona Urbana do Município é o fato gerador do IPTU.

Zona Urbana

A Prefeitura, através de lei municipal aprovada na Câmara Municipal, determina a Zona Urbana do Município, bem como a Zona de expansão urbana, sendo que, qualquer imóvel localizado nestas áreas é fato gerado do IPTU.

Todo imóvel localizado na zona urbana do município tem incidência do IPTU?

Excetuando-se as vedações previstas no Artigo 156 da Constituição Federal que trata da imunidade, os imóveis comprovadamente utilizados para atividades agropecuárias, e das isenções concedidas por leis municipais, todos os demais imóveis localizados na Zona Urbana e nas Zonas de Expansão Urbana têm incidência do IPTU.

Qual a base de cálculo do IPTU?

A Base de Cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o Valor Venal dessa propriedade (valor venal territorial + valor venal predial).

O valor venal é apurado para que se tenha um valor de, aproximadamente, 80% (oitenta por cento) do valor de mercado dessa propriedade.

$$\text{(Valor Venal do Imóvel X alíquota = IPTU)}$$

Como é calculado o Valor Venal Territorial?

Através de uma lei municipal é aprovado o Valor do Metro Quadrado do Terreno (VM2), que determina o valor para cada quadra existente na cidade levando em consideração sua localização, os equipamentos urbanos colocados à disposição no logradouro onde está localizado e, principalmente, acompanhando o valor de mercado de terreno, que resulta na Planta Genérica de Valores (PGV).

Fatores também levados em consideração são sua localização dentro da quadra e a sua profundidade para o cálculo do valor venal do terreno.

Portanto, assim como ocorre no mercado, bairros mais consolidados possuem valores superiores aos bairros menos favorecidos.

**(área territorial x PGV x Profundidade x localização
na quadra = Valor Venal Territorial)**

Como é calculado o Valor Venal Predial?

As construções do município são classificadas pelos tipos de edificações, ou sejam, em construções residenciais, comerciais, industriais, galpões, hospitais, entre outros. Para cada um desses tipos temos um modelo de avaliação, para o cálculo do custo de reprodução.

Custo de reprodução é o custo aproximado para reprodução da edificação com as características da área construída, divisões internas e com materiais e acabamentos encontrados na data do levantamento cadastral.

O valor venal da edificação é o custo de reprodução multiplicado por um fator de depreciação, que leva em conta a depreciação física decorrente da idade da construção.

(área predial x custo de reprodução x idade = Valor Venal Predial)

O que é modelo de avaliação?

Para cada tipo de edificação, residencial, comercial, condomínio comercial ou residencial, existe um modelo de avaliação, que calcula o valor venal do metro quadrado da edificação, em função dos pontos de acabamento existentes no local.

O que são pontos de acabamento?

São os materiais aplicados na construção.

Por exemplo: tipo de parede, telhado, portas, pisos, revestimentos, pinturas, etc.

O que são edificações especiais?

Os galpões, os hospitais, os postos de gasolina são edificações especiais e para essas edificações a Lei Municipal determina o valor por metro quadrado direto.

Das alíquotas

As alíquotas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana são aquelas previstas no Artigo 15 da Lei Municipal nº 2.210/77, com a nova redação dada pela Lei Municipal nº 5.753/2001, progressivas em função da utilização, localização e do valor venal dos imóveis.

Cada parcela do valor venal do imóvel, distribuído por faixas de valor, será multiplicado por uma alíquota progressiva (diferente). A somatória dos montantes, que resultem da incidência das alíquotas progressivas por faixa de valor, corresponderá ao valor a pagar do IPTU.

Exemplo: Uma residência localizada em logradouro com todos os equipamentos urbanos e com valor de venal de R\$ 71.193,18. Para esse caso temos as seguintes alíquotas (*quadro ao lado*), nos termos da Lei Municipal nº 5753/2001.

RESIDÊNCIA COM COLETA DE LIXO E ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
UTILIZAÇÃO - II		
FAIXA	LIMITE UFG	ALÍQUOTA
A	Até 20.000 UFG	0,5%
B	De 20.000 a 40.000 UFG	1,2%
C	Acima de 40.000 UFG	1,4%

No exercício de 2004, como o valor da UFG é de R\$ 1,4806, o cálculo é efetuado da maneira seguinte:

RESIDÊNCIA COM COLETA DE LIXO E ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
UTILIZAÇÃO - II				
FAIXA	LIMITE UFG	ALÍQUOTA	FAIXA DE VALOR VENAL	IPTU
A	Até 20.000 UFG	0,5%	R\$ 29.612,00	R\$ 148,06
B	De 20.000 a 40.000 UFG	1,2%	R\$ 29.612,00	R\$ 355,34
C	Acima de 40.000 UFG	1,4%	R\$ 11.969,18	R\$ 167,57
TOTAL			R\$ 71.193,18	R\$ 670,97

A Lei Municipal nº 5.753/2001 determina as seguintes alíquotas para o IPTU, a partir do exercício de 2002:

RESIDÊNCIA SEM COLETA DE LIXO E/OU ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
UTILIZAÇÃO - I		
FAIXA	LIMITE UFG	ALÍQUOTA
A	Até 10.000 UFG	0,3%
B	De 10.000 a 50.000 UFG	0,5%
C	Acima de 50.000 UFG	1,0%

**RESIDÊNCIA COM COLETA DE LIXO
E ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

UTILIZAÇÃO - II

FAIXA	LIMITE UFG	ALÍQUOTA
A	Até 20.000 UFG	0,5%
B	De 20.000 a 40.000 UFG	1,2%
C	Acima de 40.000 UFG	1,4%

**TERRENO MAIOR DE 400 M² COM RESIDÊNCIA
10 OU 20 VEZES DE ÁREA INFERIOR AO TERRENO
COM MAIS OU ATÉ 2 MELHORAMENTOS**

UTILIZAÇÃO - III

FAIXA	LIMITE UFG	ALÍQUOTA
A	Até 20.000 UFG	1,0%
B	Acima de 20.000 UFG	2,0%

**PRÉDIO COM UTILIZAÇÃO
COMERCIAL E/OU INDUSTRIAL
INDEPENDENTE DA LOCALIZAÇÃO**

UTILIZAÇÃO - IV

FAIXA	LIMITE UFG	ALÍQUOTA
A	Até 10.000 UFG	1,0%
B	De 10.000 a 20.000 UFG	1,5%
C	De 20.000 a 300.000 UFG	2,0%
D	Acima de 300.000 UFG	2,1%

**PRÉDIO NÃO ENQUADRADO NAS
UTILIZAÇÕES I, II, III E IV**

UTILIZAÇÃO - V

FAIXA	LIMITE UFG	ALÍQUOTA
A	Até 10.000 UFG	0,6%
B	De 10.000 a 50.000 UFG	1,0%
C	De 50.000 a 300.000 UFG	1,5%
D	Acima de 300.000 UFG	1,8%

**TERRENO NÃO EDIFICADO E COM
TODOS OS MELHORAMENTOS**

UTILIZAÇÃO - VI

FAIXA	LIMITE UFG	ALÍQUOTA
A	QUALQUER VALOR	3,5%

**TERRENO NÃO EDIFICADO E COM
ATÉ 4 (QUATRO) MELHORAMENTOS**

UTILIZAÇÃO - VII

FAIXA	LIMITE UFG	ALÍQUOTA
A	Até 10.000 UFG	1,5%
B	De 10.000 a 50.000 UFG	2,0%
C	Acima de 50.000 UFG	3,0%

Do Cadastramento Imobiliário

Historicamente, primeiro veio o povoado, depois a vila, a cidade, até se chegar ao Município. Quando foi criado o cadastro imobiliário de Guarulhos muitos bairros já existiam, sem a aprovação de loteamento ou regularização de construção. A Lei Federal nº 6.766/79 regulamentou a forma de aprovação dos loteamentos.

Atualmente o cadastramento é efetuado por pedido dos proprietários ou possuidores a qualquer título, daqueles terrenos localizados dentro da Zona Urbana do Município. Também efetua-se o cadastramento “de-offício” quando o proprietário ou possuidor solicitar outros serviços da municipalidade (exemplo:- diretrizes, aprovação de planta, entre outros).

Os loteamentos são cadastrados através de processos de aprovação e implantação.

As edificações são cadastradas através de processos de aprovações de construções novas, regularizações das já existentes ou a pedido dos proprietários.

O cadastramento predial não desvincula o proprietário dos demais acessórios, como a aprovação de planta.

O cadastro imobiliário de Guarulhos leva em consideração o lote, na forma registrada no registro de imóvel local. Para cada lote uma inscrição imobiliária.

Caso esse lote possua mais de uma construção ou a construção possua mais de uma utilização, a inscrição imobiliária é dividida em frações.

Pode ter um terreno com mais de um cadastramento?

Sim, para cada construção, ou para cada tipo de utilização desse imóvel, o cadastramento imobiliário é feito juntamente com uma fração do terreno.

Quem é obrigado a inscrever o imóvel no Cadastramento Imobiliário?

Todos os proprietários ou possuidores a qualquer título de imóveis, localizados na Zona Urbana do Município estão obrigados a inscrever-los no Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Guarulhos, mesmo aqueles que possuam atividades agropecuárias ou agroindustriais.

O Cadastramento junto ao INCRA não suprime o cadastramento imobiliário. A competência de lançamento tributário, pela Constituição Federal, é do Município. Portanto, se o imóvel estiver na Zona Urbana, o pagamento do ITR não o isenta do lançamento do IPTU.

Construí uma casa sem planta, posso cadastrá-la?

Basta fazer um requerimento e protocolá-lo nas Centrais de Atendimento ao Cidadão (FÁCIL), solicitando a vistoria por um funcionário da Prefeitura que o prédio será cadastrado.

Como as alíquotas são diferenciadas em função das utilizações dos imóveis, ter a(s) edificação (ões) cadastradas podem reduzir o IPTU, em alguns casos.

O cadastramento predial não isenta as obrigações acessórias.

Do Lançamento do IPTU

O momento da ocorrência do fato gerador deste imposto se dá em 1º de janeiro de cada exercício e, para cada cadastramento imobiliário existente, é calculado o valor venal territorial e o valor venal predial, aplicado a(s) alíquota(s) correspondentes, efetuado o seu lançamento e emitido um recibo que é encaminhado ao endereço constante neste cadastramento.

Como rever o cadastramento imobiliário?

Se o contribuinte não concordar com os dados cadastrais constantes no recibo de IPTU encaminhado ao seu endereço, ele pode pedir revisão através de um requerimento, protocolado nas Centrais de Atendimento ao Cidadão (FÁCIL), juntando documentos, se o erro constatado foi na área territorial, ou solicitando a vistoria por um funcionário da Prefeitura, no caso de área predial ou utilização do imóvel.

Não recebi meu carnê de IPTU, como proceder?

Os recibos de IPTU são encaminhados, via Correio, ao endereço de entrega constante no cadastramento imobiliário, muitas vezes os dados não estão atualizados, como o nome do proprietário/compromissário, o endereço de entrega, o número da casa onde entregar e o CEP. Por ano cerca de 10.000 recibos retornam à Prefeitura por constarem dados desatualizados.

O contribuinte pode se dirigir a quaisquer Centrais de Atendimento ao Cidadão (FÁCIL), solicitar 2ª via e atualizar seus dados, basta levar documentos que comprovem o legítimo interesse. (se o imóvel estiver em seu nome basta um documento de identidade, se não estiver, é necessário apresentar escritura, contrato ou outro documento de aquisição).

O que tenho que fazer antes de comprar um imóvel?

A primeira coisa a fazer antes de comprar um imóvel é verificar se existe o cadastramento imobiliário, se o projeto do loteamento está aprovado pela Prefeitura; se o loteamento está registrado em cartório; se o loteamento tem autorização para construção, entre outros

Algumas pessoas oferecem lotes por um valor baixo, justamente porque o loteamento é clandestino. Isto é crime.

É preciso verificar se o imóvel não possui débitos junto à Prefeitura, se o corretor está devidamente habilitado pelo CRECI para intermediar a transação, pois ele pode ser a garantia de um bom negócio.

Depois de fechado o negócio, é necessário lavrar a escritura em qualquer Cartório de Notas e registra-la no Registro de Imóvel.

Não se esqueça de atualizar seus dados na Prefeitura para que você possa receber as suas correspondências sem atrasos.

Comprei parte de um terreno, como faço para desmembrar ou desdobrar?

O contribuinte deve se dirigir a uma das Centrais de Atendimento ao Cidadão (FÁCIL),

Quais as datas de vencimento de meu IPTU?

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) poderá ser pago de uma só vez, através de Cota Única, que nos exercícios de 2002 a 2004 foram concedidos descontos de 10% (dez por cento). Os vencimentos das Cota Únicas são sempre no mês de Janeiro de cada ano, cujas datas são divididas pelos CEPs dos domicílios fiscais (endereços designados para a entrega dos recibos) e são divulgadas pela Secretaria de Finanças nos primeiros dias de cada ano, através do boletim oficial e pela imprensa local.

O contribuinte que não efetuar o pagamento do IPTU através de Cota Única, poderá efetuar o pagamento, sem a incidência de multa e juros, em 12 (doze) parcelas mensais, cujas datas de vencimentos também são divididas pelos CEPs dos domicílios fiscais e amplamente divulgadas nos primeiros dias de cada ano.

Onde posso pagar meu IPTU?

O recibo de IPTU tem suas parcelas emitidas como ficha de compensação e, até o vencimento, pode ser paga em qualquer Agência Bancária, em Lotéricas e alguns estabelecimentos comerciais, como Supermercados e Lojas de Departamentos (esses estabelecimentos comerciais estarão impressos no próprio recibo de IPTU). É importante salientar que, após o vencimento, somente poderá ser efetuado nas agências do Banco titular constante na ficha de compensação. (Nos anos de 2002 a 2004 o Banco que emitiu os recibos foi o Banco do Brasil).

Deixei de pagar o IPTU de anos anteriores, o que devo fazer?

O IPTU de anos anteriores não mais pode ser pago através do recibo encaminhado no início de cada ano, ou através de 2ª (segunda) via emitida no decorrer do ano. O Contribuinte deverá dirigir-se à Central de Atendimento (FÁCIL) e solicitar a emissão de um Documento de Arrecadação Municipal, com os novos valores a serem pagos com acréscimos de multa e juros de mora.

O IPTU dos anos anteriores pode ser parcelado?

Sim. A condição do devedor do IPTU definirá o valor mínimo de cada parcela, sendo que o menor valor de cada parcela será de 20 UFG (vinte Unidades Fiscais de Guarulhos) e o parcelamento máximo em 50 (cinquenta) meses.

PENALIDADE

O que é penalidade ou multa?

É o valor a que está sujeito o contribuinte pelo descumprimento de uma obrigação exigida através de lei.

No caso do IPTU, a multa se aplica somente pelo atraso no pagamento do recibo encaminhado ao contribuinte. Ela é de 1,5% (um e meio por cento) se o atraso for de até 30 dias ou 5,0% (cinco por cento) se o atraso for superior a 30 dias, mais juros de 1,0% (um por cento) ao mês calendário, ou qualquer fração deste.

ITBI

O ITBI

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis é dividido em dois:

- Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis “inter-vivos” é de competência Municipal e é devido em todas as transmissões onerosas de bens imóveis;
- Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis “causa-mortis” é de competência Estadual e é devido em todas as transmissões efetuadas por heranças, bem como as transmissões em doações, de bens imóveis.

O ITBI devido ao Município incide sobre as transmissões onerosas de bens imóveis.

Fato gerador

O Imposto sobre a Transmissão onerosa de Bens imóveis tem como fato gerador:

- Todo tipo de compra e venda. Escritura de venda e compra, contrato de venda e compra, contrato de cessão de direitos à aquisição, contrato de cessão de direitos hereditários;
- Quando da divisão de bens ou partilha, o sócio, herdeiro ou cônjuge que receber acima de seu quinhão ou meação;
- Na procuração em causa própria, no seu substabelecimento ou com mandato equivalente.

Base de cálculo

A base de cálculo do ITBI é o valor da transação. Observado que o valor transação não pode ser inferior ao valor venal utilizado para a cobrança do IPTU no exercício, caso isso ocorra a base de cálculo passa a ser o valor venal.

Contribuinte

O contribuinte do ITBI é a pessoa que está adquirindo o imóvel ou, no caso de cessão de direitos à aquisição de bens imóveis, o cedente.

Alíquota

Conforme a Lei Municipal nº 3.415/88, com a nova redação dada pela Lei Municipal nº 5200/98, a alíquota do ITBI é de 2,0% (dois por cento).

Quando a transação for feita através de financiamento através do Sistema Financeiro de Habitação, sobre o valor efetivamente financiado a alíquota é de 0,50% (meio por cento), o restante do valor da transação, dado como entrada ou saque do Fundo de Garantia, a alíquota é de 2,0% (dois por cento).

Guia para recolhimento de ITBI

A Guia para o recolhimento do ITBI está à disposição dos Cartórios e Contribuintes na internet, através do “site” da Prefeitura (www.guarulhos.sp.gov.br), seguindo o seguinte caminho:

- Formulários-Fácil
- Finanças
- Imposto sobre a transmissão de bens imóveis – inter vivos – ITBI

Também está a disposição nas Centrais de Atendimento ao Cidadão (FÁCIL). Seu preenchimento é simples é caso tenha dúvidas imprima no site da Prefeitura ou peça no FÁCIL o manual de preenchimento.

Do usufruto e nua propriedade

Quando a transmissão envolve somente o usufruto ou somente a nua propriedade, a base de cálculo será reduzida da maneira seguinte:

Usufruto: base de cálculo é de $\frac{1}{3}$ (um terço) do valor da transação ou do valor venal do imóvel (o que for maior);

Nua Propriedade: base de cálculo é de $\frac{2}{3}$ (dois terços) do valor da transação ou do valor venal do imóvel (o que for maior).

Da divisão amigável ou partilha de bens

Toda guia de ITBI, referente à transação de divisão amigável ou partilha de bens, deverá ser homologada pela Prefeitura.

Quando um dos sócios, cônjuges ou herdeiros, receberem na divisão ou partilha, valores acima de suas meações ou. Quinhões, esses valores são base de cálculo para o ITBI.

DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS PARA QUE AS GUIAS DE DIVISÃO AMIGÁVEL POSSAM SER VISTADAS

1) Minuta da Escritura de Divisão Amigável;

2) Guias do ITBI preenchidas com “NIHIL” (no campo **IMPOSTO** e **TOTAL**), para todos os adquirentes;

3) Cópia da Guia do ITBI que foi recolhida na aquisição do respectivo imóvel, podendo ser do Município ou do Estado (depende da data da aquisição);

4) Cópia da Escritura de Compra e Venda ou do título da aquisição do imóvel ou, ainda, da matrícula atualizada.

Os documentos acima descritos deverão ser apresentados, junto com requerimento, em qualquer posto de atendimento do FÁCIL.

Da incorporação, cisão, extinção de pessoa jurídica ou fusão

O artigo 156, § 2º, inciso I da Constituição Federal determina a não incidência tributária para as transações de incorporações, cisões, fusões ou extinções de pessoas jurídicas, mas essa não incidência tem restrições, principalmente se as pessoas jurídicas atuam no ramo imobiliário, determinação essa acompanhada pela Lei Municipal nº 3415/88, através do Artigo 3º, incisos III e IV e também o artigo 4º e seus §§.

Assim, toda guia de ITBI deverá ser homologada pela Prefeitura, através de um pedido, que se transformará em processo administrativo, onde o contribuinte deverá apresentar os seguintes documentos:

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A FORMALIZAÇÃO DE PROCESSO REQUERENDO A NÃO INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA DO ITBI NO CASO DE INCORPORAÇÃO

DOCUMENTOS DA EMPRESA INCORPORADORA (ADQUIRENTE)

CÓPIAS AUTENTICADAS

1) Contrato Social ou Estatuto Social (Registrado na Junta Comercial).

2) Alterações Contratuais (Registradas na Junta Comercial) ou Atas de Assem-

bléias (Publicadas). Obs: No caso de Atas de Assembléia, juntar a última eleição da Diretoria.

3) Justificativa da Incorporação (Registrada na Junta Comercial) ou, no caso de Conferência de Bens, apresentar a minuta da Escritura de Conferência de Bens acompanhada de DECLARAÇÃO comprometendo-se à posterior apresentação de cópia autenticada da Escritura lavrada.

4) Balanços Financeiros dos 02 (dois) últimos exercícios anteriores à incorporação (se a empresa constituiu-se há pelo menos 02 (dois) anos antes da incorporação) ou dos 03 (três) exercícios posteriores à incorporação (se a empresa constituiu-se com a incorporação ou há menos de um ano antes dela ocorrer). Neste caso haverá a necessidade da empresa fornecer DECLARAÇÃO comprometendo-se a apresentar os 03 (três) balanços posteriores à incorporação.

Obs: Caso de apresentação de cópia simples, favor apresentá-la juntamente com o documento original.

ORIGINAIS

1) Requerimento encaminhado ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Guarulhos, em nome da EMPRESA ADQUIRENTE, solicitando a NÃO INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA DO ITBI.

2) Autorização ou Procuração para acompanhar o processo, retirar e juntar documentos.

3) Guia do ITBI preenchida em 03 (três) vias, mencionando nos campos IMPOSTO e TOTAL o seguinte: **NÃO INCIDENTE**.

Caso o(s) imóvel(eis) não esteja(m) em nome da empresa transmitente, no carnê do IPTU, deverá ser apresentada cópia autenticada da(s) Matrícula(s) Atualizada(s).

**DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA A FORMALIZAÇÃO
DE PROCESSO REQUERENDO A NÃO INCIDÊNCIA
TRIBUTÁRIA DO ITBI PARA OS CASOS DE CISÃO**

DOCUMENTOS DA EMPRESA CINDIDA (TRANSMITENTE)

CÓPIAS AUTENTICADAS

1) Contrato Social ou Estatuto Social (Registrado na Junta Comercial).

2) Alterações Contratuais (Registradas na Junta Comercial) ou Atas de Assembleias (publicadas) Obs: No caso de Atas de Assembleia, juntar a última eleição da Diretoria.

3) Justificativa da Cisão (Registrada na Junta Comercial).

4) Balanços dos 02 (dois) últimos exercícios.

Obs: Caso de apresentação de cópia simples, favor apresentá-la juntamente com o documento original.

ORIGINAIS

1) Requerimento, encaminhado ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Guarulhos, em nome do(a) ADQUIRENTE, solicitando a NÃO INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA DO ITBI.

2) Autorização ou Procuração para acompanhar o processo, retirar e juntar documentos.

3) Guia do ITBI preenchida em 03 (três) vias, mencionando nos campos IMPOSTO E TOTAL o seguinte: **NÃO INCIDENTE**.

Obs: No caso de Cisão com Incorporação, apresentar a documentação da firma cindida (transmitente) e da firma incorporadora (adquirente).

Caso o(s) imóvel(eis) não esteja(m) em nome da empresa transmitente no carnê do IPTU, deverá ser apresentada cópia autenticada da(s) Matrícula(s) Atualizada(s).

**DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA A FORMALIZAÇÃO DE
PROCESSO REQUERENDO A NÃO INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA
DO ITBI PARA O CASO DE EXTINÇÃO DE PESSOA JURÍDICA**

DOCUMENTOS DA EMPRESA EXTINTA

CÓPIAS AUTENTICADAS

1) Alteração Contratual ou Ata da Assembleia que a extinguiu ou Distrato Social.

2) Balanço de encerramento da empresa.

Obs: Caso de apresentação de cópia simples, favor apresentá-la juntamente com o documento original.

ORIGINAIS

1) Requerimento, encaminhado ao Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Guarulhos, em nome do(a) ADQUIRENTE, solicitando a NÃO INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA DO ITBI.

2) Autorização ou Procuração para acompanhar o processo, retirar e juntar documentos.

3) Guia do ITBI preenchida em 03 (três) vias, mencionando nos campos IMPOSTO E TOTAL, o seguinte: **NÃO INCIDENTE**.

Caso o(s) imóvel(eis) não esteja(m) em nome da empresa transmitente, no carnê do IPTU, deverá ser apresentada cópia autenticada da(s) Matrícula(s) Atualizada(s).

Obs.: Os modelos das declarações descritas para os pedidos de não incidência tributária encontram-se disponíveis no “site” da Prefeitura (www.guarulhos.sp.gov.br), seguindo o seguinte caminho:

- Formulários-Fácil
- Finanças
- Declaração “ITBI – Apresentação de Balanços”

- Formulários-Fácil
- Finanças
- Declaração “ITBI – Apresentação da Escritura de Conferência de Bens”

Os documentos acima deverão ser juntados a um requerimento e protocolado junto à Central de Atendimento ao Cidadão (FÁCIL).

CAIXA

BRASIL

UM PAÍS DE TODOS

GOVERNO FEDERAL