



DECRETO Nº 28696

de 31 de março de 2011.

Regulamenta a Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, que trata sobre o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

SEBASTIÃO ALMEIDA, PREFEITO DA CIDADE DE GUARULHOS, no uso das atribuições que lhe confere o inciso XIV, do artigo 63, da Lei Orgânica do Município e conforme consta do processo administrativo nº 56.234/2010;

DECRETA:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este Decreto regulamenta a Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, que trata sobre o lançamento, arrecadação e fiscalização do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

Art. 2º Considera-se, para efeitos deste regulamento:

- I - IPTU: Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana;
- II - CF: Constituição Federal;
- III - CTN: Código Tributário Nacional (Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966);
- IV - SF: Secretaria Municipal de Finanças;
- V - SDU: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- VI - SM: Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
- VII - SSP: Secretaria Municipal de Serviços Públicos;
- VIII - INCRA: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;
- IX - Fisco Municipal: estrutura da Secretaria de Finanças responsável pela orientação, fiscalização e arrecadação de tributos imobiliários;
- X - PGV: Planta Genérica de Valores Imobiliários; e
- XI - UFG: Unidade Fiscal Guarulhos.

CAPÍTULO II DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL DA INCIDÊNCIA

Art. 3º O IPTU incide sobre a propriedade, a titularidade do domínio útil ou a posse a qualquer título de imóvel localizado na zona urbana do Município de Guarulhos.

Art. 4º A incidência do imposto independe do cumprimento de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas, relativas ao imóvel, sem prejuízo das sanções cabíveis.

Art. 5º Para efeitos do IPTU, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos dois dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
II - abastecimento de água;
III - sistema de esgotos sanitários;
IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; e

V - escola pública ou posto de saúde a uma distância máxima de 3km (três quilômetros) do imóvel considerado.

§ 1º Serão também consideradas zonas urbanas para efeitos deste imposto aquelas definidas por lei municipal específica, como áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, a seguir enumeradas, destinadas à habitação, à indústria, ao comércio e à prestação de serviços e assemelhados, mesmo que localizadas fora das zonas definidas no *caput* deste artigo:

I - as áreas pertencentes a parcelamentos de solo regularizados pela Administração Municipal, mesmo que executados irregularmente;

II - as áreas pertencentes a loteamentos aprovados, nos termos da legislação pertinente;

III - as áreas de conjuntos habitacionais, aprovados e executados nos termos da legislação pertinente;

IV - as áreas com uso ou edificação aprovada de acordo com a legislação urbanística de parcelamento, uso e ocupação de solo e de edificações.

§ 2º As áreas referidas nos incisos I, II e III do parágrafo anterior terão seu perímetro delimitado pela legislação urbanística específica.

Art. 6º Considera-se terreno, para os efeitos de incidência IPTU, o solo, sem benfeitorias ou edificação, ou o terreno que contenha:

I - construção provisória que possa ser removida sem destruição ou alteração;

II - construção em andamento ou paralisada, cuja conclusão seja essencial à sua utilização;

III - construção em ruínas ou em demolição; e

IV - construção que a autoridade competente considere inadequada pela situação, dimensão, destino ou utilidade.

Art. 7º Considera-se imóvel construído, para efeito de incidência do IPTU, o terreno com as respectivas construções permanentes, que sirvam ou possam servir para habitação, recreio ou para o exercício de quaisquer atividades, lucrativas ou não, seja qual for sua forma ou destino, aparente ou declarado, ressalvadas as construções a que se refere o artigo 6º, incisos I a IV, deste decreto.

Parágrafo único. Será considerado construído o imóvel localizado fora do perímetro urbano, utilizado como sítio de recreio, desde que apresente as seguintes características:

I - sua produção não seja comercializada; e

II - tenha edificação de uso compatível à destinação de recreio.

CAPÍTULO III DO FATO GERADOR

Art. 8º É fato gerador do IPTU a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município, assim definida pela Legislação Municipal.

Parágrafo único. O fato gerador do IPTU ocorre no dia 1º de janeiro de cada exercício financeiro, levando-se em conta a situação fática do imóvel existente no Cadastro Fiscal Imobiliário.

CAPÍTULO IV DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 9º O IPTU não incide sobre a propriedade, a titularidade de domínio útil ou a posse a qualquer título de imóvel que, comprovadamente, seja utilizado para exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial.

§ 1º Entende-se por imóvel utilizado para exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial aquele que, cumulativamente:

I - o proprietário ou o responsável pela exploração comprove a inscrição, como produtor rural, junto à Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo; e

II - possuir produção satisfatória, de acordo a área, a aptidão de uso do solo e seu nível de manejo, a ser demonstrada por meio de documentação fiscal hábil.

§ 2º Os proprietários dos imóveis sobre os quais não incidir o imposto, nos termos do *caput* deste artigo, deverão comprovar, bienalmente, ou quando solicitado pelo Fisco Municipal, por intermédio de requerimento dirigido à Secretaria de Finanças, acompanhado dos documentos comprobatórios, que utilizam e permanecem utilizando o imóvel com observância aos requisitos referidos no §1º.

§ 3º O pedido deverá ser protocolado até o último dia do exercício anterior para o qual pretenda o início da não-incidência.

§ 4º Deferida a não-incidência do IPTU, esta será estendida aos dois exercícios subseqüentes ao do pedido.

Art. 10. A exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial referida no artigo 9º deste Decreto, bem como o atendimento aos requisitos previstos no § 1º do mesmo artigo, além da análise pelo setor competente da Secretaria de Finanças, poderá, a critério da Fazenda Pública, ser complementada por diligência técnica e parecer elaborado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SM, para verificação do disposto no inciso II do referido § 1º.

Art. 11. Reconhecida a não-incidência, ficam os beneficiários obrigados a comunicar à Secretaria de Finanças, qualquer alteração que implique a cessação do benefício, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data em que ocorrer a alteração.

Parágrafo único. Constatado que o beneficiário deixou de comunicar à Secretaria de Finanças a cessação das condições que implicaram a concessão da não-incidência, será cobrado o imposto atualizado monetariamente, com os acréscimos legais, sem prejuízo das sanções cabíveis, quando for o caso.

CAPÍTULO V DA IMUNIDADE

Art. 12. São imunes ao IPTU, conforme disposição Constitucional:

I - os imóveis da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos

Municípios;

II - os templos de qualquer culto; e

III - os imóveis dos partidos políticos, inclusive suas fundações, das entidades sindicais dos trabalhadores, das instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos.

§ 1º A imunidade referida no inciso I é extensiva às autarquias e às fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, no que se refere aos imóveis vinculados a suas finalidades essenciais ou às delas decorrentes.

§ 2º A imunidade referida no inciso I e no § 1º não se aplica aos imóveis relacionados com a exploração de atividades econômicas, regidas pelas normas aplicáveis a empreendimentos privados, ou em que haja contraprestação ou pagamento de preços ou tarifas pelo usuário, nem exonera o promitente comprador da obrigação de pagar o IPTU relativamente ao bem imóvel.

§ 3º A imunidade referida nos incisos II e III compreende somente os imóveis relacionados com as finalidades essenciais das entidades neles mencionadas.

§ 4º Considera-se sem fins lucrativos, para efeito do inciso III, a pessoa jurídica de direito privado que não distribui, entre os seus sócios ou associados, conselheiros, diretores, empregados ou doadores, eventuais excedentes operacionais, brutos ou líquidos, dividendos, bonificações, participações ou parcelas do seu patrimônio, auferidos mediante o exercício de suas atividades e que os aplica integralmente na consecução do respectivo objeto social.

§ 5º Instituição de educação é aquela que presta serviços de ensino escolar básico, técnico ou superior, devidamente credenciada pelos órgãos da União, do Estado ou do Município, conforme o caso, e cujos cursos são autorizados por aqueles órgãos.

§ 6º Entende-se por educação básica, de acordo com a Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional, aquela formada pela educação infantil, ensino fundamental e ensino médio ou técnico.

§ 7º Instituição de assistência social é aquela cadastrada em um dos Conselhos de Assistência Social das esferas governamentais: União, Estado ou Município.

§ 8º As instituições de educação e assistência social, sem fins lucrativos, são aquelas que exercem atividades complementares às do Estado, sendo estas colocadas à disposição da população em caráter geral.

Art. 13. A imunidade referida no inciso III do art. 12 deste Regulamento está subordinada à observância dos seguintes requisitos pelas entidades nele mencionadas:

I - não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a qualquer título;

II - aplicarem integralmente no País, os seus recursos na manutenção dos seus objetivos institucionais; e

III - manterem escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão.

Parágrafo único. Os livros referidos no inciso III são o Diário e o Razão e outros legalmente instituídos, escriturados em correspondência com a respectiva documentação e observadas as formalidades prescritas em lei.

Art. 14. São indicativos de distribuição de patrimônio ou renda, entre outros, os negócios pelo qual a pessoa jurídica:

I - aliena, por valor notoriamente inferior ao de mercado, bem do seu ativo a pessoa ligada;

II - adquire, por valor notoriamente superior ao de mercado, bem de pessoa ligada;

III - perde, em decorrência do não exercício de direito à aquisição de bem e em benefício de pessoa ligada, sinal, depósito em garantia ou importância paga para obter opção de aquisição;

IV - transfere a pessoa ligada, sem pagamento ou por valor inferior ao de mercado, direito de preferência à subscrição de valores mobiliários de emissão de companhia;

V - paga a pessoa ligada aluguéis, “royalties” ou serviços em montante que excede notoriamente ao valor de mercado; ou

VI - realiza com pessoa ligada qualquer outro negócio em condições de favorecimento, assim entendido condições mais vantajosas para a pessoa ligada do que as que prevaleçam no mercado ou em que a pessoa jurídica contrataria com terceiros.

§ 1º Considera-se como distribuição de lucros, entre outros, o pagamento, pela instituição imune, de despesas consideradas pessoais, em favor de pessoa a ela ligada.

§ 2º Considera-se pessoa ligada à pessoa jurídica, entre outras:

I - o sócio desta, mesmo quando for outra pessoa jurídica;

II - o administrador ou o titular da pessoa jurídica; ou

III - o cônjuge e os parentes até o terceiro grau, inclusive os afins, do sócio, pessoa física, referido no inciso I e das demais pessoas referidas no inciso II.

§ 3º Considera-se valor de mercado a quantia mais provável, pela qual se negociaria voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

§ 4º O valor dos bens, para os quais não haja mercado ativo, poderá ser determinado com base em negociações anteriores e recentes do mesmo bem ou em negociações contemporâneas de bens semelhantes, entre pessoas não compelidas a comprar ou vender e que tenham conhecimento das circunstâncias que influam de modo relevante na determinação do preço.

Art. 15. O contribuinte deverá requerer o pedido inicial de reconhecimento da imunidade tributária à Fazenda Municipal, através da protocolização de requerimento neste sentido, acompanhado dos documentos necessários à comprovação do preenchimento dos requisitos legais, sendo que, se deferido, o reconhecimento será aplicado para os exercícios subseqüentes.

Parágrafo único. Periodicamente, em um interstício não superior a 3 (três) exercícios, deverá ser expedida, pelo setor competente da Secretaria de Finanças, Ordem de Programação Fiscal, para verificação e análise das condições exigidas para manutenção do benefício Constitucional, devendo ser notificada a Entidade, nos termos deste Decreto, para apresentação dos documentos necessários.

Art. 16. A autoridade competente poderá reconhecer de ofício, em decisão fundamentada, a imunidade tributária, em especial no caso previsto no inciso I do art. 12 deste Decreto, desde que tenha acesso às informações originadas por decisão em processo administrativo para a mesma entidade ou documentação que comprove estarem plenamente atendidos os requisitos legais.

Art. 17. Para fins de reconhecimento da imunidade, o detentor da posse ou o titular do domínio útil do imóvel equipara-se a proprietário.

Art. 18. Quando a entidade deixar de atender algum dos requisitos legais terá suspenso o reconhecimento da imunidade, passando à condição de contribuinte do imposto e sua situação cadastral no Cadastro fiscal Imobiliário será alterada de ofício.

§ 1º Será suspenso o reconhecimento da imunidade do IPTU a partir do exercício seguinte àquele em que a entidade deixou de atender algum dos requisitos da lei.

§ 2º Será restabelecido o reconhecimento da imunidade do IPTU a partir do exercício seguinte àquele em que foi comprovada a restauração do atendimento dos requisitos legais.

Art. 19. Reconhecida a imunidade, ficam os beneficiários obrigados a comunicar à Secretaria de Finanças, qualquer alteração que implique a cessação do benefício constitucional, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data em que ocorrer a alteração.

Parágrafo único. Constatado que o beneficiário deixou de comunicar à Secretaria de Finanças a cessação das condições que implicaram a concessão da imunidade, observado o § 1º do artigo 18 deste Decreto, será cobrado o imposto atualizado monetariamente, com os acréscimos legais, sem prejuízo das sanções cabíveis, quando for o caso.

CAPÍTULO VI DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL

Art. 20. É contribuinte do IPTU, o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

§ 1º Possuidor é todo aquele que, respaldado em algum título ou em declaração própria, ocupar imóvel com intenção de possuí-lo como se proprietário fosse.

§ 2º Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.

Art. 21. São solidariamente responsáveis pelo pagamento do IPTU:

I - o co-proprietário;

II - o compromissário comprador;

III - o superficiário;

IV - o titular do direito de usufruto, uso, enfiteuse ou fideicomisso;

V - os cessionários; e

VI - o adquirente, ainda que beneficiário de imunidade ou isenção, pelo débito do alienante.

§ 1º A solidariedade referida neste artigo não comporta benefício de ordem e o pagamento efetuado por um dos obrigados aproveita aos demais

§ 2º A isenção ou remissão de crédito exonera todos os obrigados, salvo se outorgada pessoalmente a um deles, subsistindo, nesse caso, a solidariedade quanto aos demais pelo respectivo saldo.

§ 3º No caso de arrematação de imóvel em hasta pública, quando ocorrer a subrogação sobre o respectivo preço, o arrematante fica responsável pelos créditos tributários de IPTU relativos aos exercícios posteriores àquele em que foi extraída a carta de arrematação.

CAPÍTULO VII CÁLCULO DO IMPOSTO

Seção I DA BASE DE CÁLCULO

Art. 22. A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU é o valor venal do imóvel.

Parágrafo único. O valor venal do imóvel é a quantia monetária que o Município toma como referência para apuração do imposto e deve representar, efetiva ou potencialmente, o valor que este alcançaria para venda à vista, segundo as condições normais do mercado imobiliário.

Art. 23. O valor venal mínimo é apurado conforme avaliação realizada pela Administração Tributária, tomando-se como referência os Valores Unitários Padrão constantes da Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município e as características de cada imóvel ou outros elementos tecnicamente reconhecidos.

Art. 24. O valor venal do imóvel, para efeitos do cálculo do IPTU, será determinado, tomando como base os dados existentes no Cadastro Fiscal Imobiliário do Município, pelo valor venal do terreno, para os imóveis territoriais, e pela soma dos valores venais do terreno e da construção, para os imóveis prediais.

Art. 25. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 26. O Fisco Municipal poderá determinar os elementos da base de cálculo para apurá-la por arbitramento, quando necessária a apuração no local e ainda:

I - quando o contribuinte impedir o levantamento dos elementos necessários à apuração do valor do imóvel ou este não fornecer os elementos do imóvel, quando notificado;

II - o imóvel encontrar-se fechado, inabitado ou não ocorrer a localização do seu proprietário ou responsável, sendo o Fisco impedido de colher os dados necessários para o lançamento do imposto.

Parágrafo único. A estimativa das áreas da construção será determinada pelos tipos de construção por equiparação a construções semelhantes aos elementos circunvizinhos e aerolevantamentos, enquadrando-se o imóvel num dos Tipos e Padrões de construção de acordo com o Anexo III, que faz parte integrante da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, conforme os elementos que dispuser.

Seção II

DA AVALIAÇÃO ESPECIAL

Art. 27. Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos na Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010 possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado, a requerimento do interessado, processo de avaliação especial, que deverá ser devidamente fundamentado com plantas e laudo técnico elaborado por responsável técnico habilitado, sujeito à aprovação do órgão competente da Administração Pública.

Art. 28. Poderá ser aplicado o critério da avaliação especial para a fixação do valor venal, mediante requerimento do contribuinte, especialmente nos casos de:

I - lotes desvalorizados devido a formas extravagantes ou conformações topográficas muito desfavoráveis;

- II - terrenos alagadiços, pantanosos ou sujeitos a inundações periódicas; e
- III - terrenos que, pela natureza do solo, se tornem desfavoráveis à edificação ou construção.

§ 1º O pedido de Avaliação Especial deverá ser formulado pelo interessado, após a notificação do lançamento do exercício a que se refere, através de formulário próprio, fornecido gratuitamente pela Prefeitura.

§ 2º O pedido de avaliação especial deverá ser efetuado até o vencimento da primeira parcela do IPTU, nos termos do artigo 70 da Lei Municipal 6.793, de 28 de dezembro de 2010.

§ 3º Juntamente com o formulário de que trata o §1º deste artigo, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I - cópias dos documentos pessoais do interessado (CPF e RG);
- II - se pessoa jurídica, cópia do CNPJ da empresa e do Contrato Social e suas alterações;
- III - cópia do documento de titularidade do imóvel, assim considerados: matrícula do Registro de Imóveis, certidão atualizada do Registro de Imóveis, escritura ou contrato de compra e venda ou de compromisso de compra e venda do imóvel, dentre outros;
- IV - cópia da Notificação de Lançamento do IPTU do exercício objeto do pedido; e
- V - elementos de prova que demonstrem a inadequação do valor do imóvel.

Seção III
DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES IMOBILIÁRIOS

Art. 29. Para fins de apuração do valor venal do IPTU, será utilizada a Planta Genérica de Valores Imobiliários - PGV, composta de Planta contendo os Códigos de Valores de Metro Quadrado de Terreno e Listagem de Logradouros - Anexo I, Tabela de Códigos do Valor do Metro Quadrado de Terrenos e respectivos valores - Anexo II e Tabela de Classificação de Tipos Construtivos e respectivos Valores de Metro Quadrado de Construção - Anexo III, os quais integram a Lei Municipal 6.793, de 28 de dezembro de 2010.

§ 1º Os valores constantes dos Anexos descritos no *caput* deste artigo serão atualizados monetariamente nos exercícios seguintes, adotando-se o índice aplicado pela Lei nº 5.638, de 21 de dezembro de 2000, ou outra que vier a substituí-la, até que sobrevenha a subsequente Planta Genérica de Valores Imobiliários.

§ 2º Aos valores venais previstos na Tabela de Valores de Metro Quadrado de Construção, constantes do Anexo III da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, será aplicada uma redução de 20% (vinte por cento).

Art. 30. O valor venal do terreno instituído pela PGV é obtido levando-se em conta, para avaliação, os seguintes elementos:

- I - o índice médio de valorização correspondente à zona em que estiver situado o terreno;

- II - o preço do terreno nas últimas transações de compra e venda realizadas nas zonas respectivas, segundo o mercado imobiliário local;
- III - a forma, as dimensões, a localização, os acidentes geográficos e outras características do terreno;
- IV - os serviços públicos e os melhoramentos urbanos existentes nos logradouros; e
- V - outros dados técnicos e informativos obtidos pela Administração Tributária.

Art. 31. O valor venal da construção instituído no Anexo III é obtido, levando-se em conta os seguintes fatores:

- I - padrão ou tipo de construção;
- II - a área construída; e
- III - o valor unitário do m² da construção obtido por meio de dados técnicos especializados.

Seção IV DO VALOR VENAL DO TERRENO

Art. 32. O valor venal do terreno resultará da multiplicação de sua área total ou de sua fração ideal, nos casos de unidade autônoma de condomínio, pelo correspondente valor unitário de metro quadrado de terreno, constante da PGV do Município e pela aplicação do Fator de Profundidade, Fator de Correção e Fator de Gleba, que sobre o mesmo venham a incidir, nos termos dos Anexos V, VI e VII, respectivamente, da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010.

Art. 33. O valor unitário de metro quadrado de terreno corresponderá:

- I - ao da face de quadra da situação do imóvel;
- II - no caso de imóvel não construído com duas ou mais frentes, ou duas ou mais esquinas: ao do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade, na falta deste, ao do logradouro de maior valor;
- III - no caso de imóvel construído em terreno com as características do inciso anterior, ao do logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, à frente principal;
- IV - no caso de terreno encravado: ao do logradouro correspondente à servidão de passagem ou ao do logradouro que lhe dá acesso.

Art. 34. Os novos logradouros ou trechos de logradouros que vierem a ser implantados e que não constarem da PGV, terão seus valores unitários de metro quadrado de terreno fixados pelo órgão competente da Secretaria de Finanças e publicados por meio de Portaria, até que nova Planta seja editada pelo Município, tendo como base os valores médios do entorno do loteamento, os quais contenham características similares.

Art. 35. A profundidade equivalente do terreno, para aplicação do fator de profundidade de que trata o Anexo V da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, é obtida mediante a divisão da área total pela testada ou, no caso de terrenos de duas ou mais frentes, pela soma das testadas, desprezando-se, no resultado, a fração de metro.

§ 1º No caso de terrenos com uma esquina, será adotada:

I - a testada correspondente à frente efetiva ou principal do imóvel, quando construído; e

II - a testada correspondente à frente indicada no título de propriedade ou, na sua falta, a correspondente ao maior valor unitário de metro quadrado de terreno, quando não construído.

§ 2º Para os terrenos com duas ou mais esquinas será aplicado o fator de profundidade igual a 1,0000.

Art. 36. Para efeito de aplicação do Fator de que trata o Anexo VII da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, considera-se gleba a área territorial não inferior a 16.000m² (dezesesseis mil metros quadrados), e que não tenha sido subdividida, como nos casos de parcelamento do solo ou condomínio.

Seção V

DO VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO

Art. 37. A construção será enquadrada em um dos Tipos e Padrões previstos Anexo III e seu valor venal resultará da multiplicação da área construída, pelo valor unitário de metro quadrado de construção e pelo Fator de Depreciação, em razão da idade do imóvel, constante do Anexo IV, integrantes da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010.

Parágrafo único. O valor unitário de metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da construção num dos tipos previstos no Anexo III, em função de sua área predominante e no padrão de construção cujas características mais se assemelhem às suas.

Art. 38. A área construída será obtida por meio das seguintes medições da situação fática do imóvel:

I - nas áreas cobertas, pelas medidas de seus contornos externos das paredes ou pilares;

II - nas áreas descobertas de terraços, sacadas, heliponto ou heliporto, pelas medidas de seus contornos externos; e

III - nas coberturas de postos de serviços e assemelhados, pelas medidas de projeção vertical sobre os terrenos.

Art. 39. A unidade autônoma de condomínio vertical ou horizontal poderá ser enquadrada em padrão diverso daquele atribuído ao conjunto a que pertença, desde que apresente características ou benfeitorias que a distingam de forma significativa, das demais unidades do conjunto.

Art. 40. Para aplicação do Fator de Depreciação de que trata o Anexo IV, integrante da Lei nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, a idade de cada prédio corresponderá à diferença entre o exercício a que se refere o lançamento tributário e o ano do término da construção ou, quando anterior, o de sua efetiva ocupação, desprezada a fração de ano.

Art. 41. Para efeito de atualização de área predial no Cadastro Fiscal Imobiliário, a idade do prédio será:

I - reduzida de 20% (vinte por cento), nos casos de pequenas reformas ou reformas parciais, sem ampliação, contada a partir do ano de conclusão; e

II - reduzida de 100% (cem por cento), contada a partir do ano da conclusão, no caso de reformas substanciais ou ampliações superiores a 50% (cinquenta por cento) da área predial cadastrada.

§ 1º No resultado do cálculo da idade da edificação será desprezada a fração de ano.

§ 2º Considera-se reforma substancial, para efeito do disposto no inciso II do *caput* deste artigo, a reforma que acarrete a alteração do padrão construtivo do imóvel.

§ 3º Quando o acréscimo de área edificada em imóvel residencial resultar da construção de abrigo para veículos, não será alterada a idade do prédio.

Art. 42. Para efeito do cálculo do IPTU, o contribuinte ou responsável poderá comprovar a existência de edificação ainda que concluída sem a expedição do Certificado de Conclusão de Obra, mediante processo administrativo em que apresente, além de croqui da planta, documentos que atestem a construção e ano de sua conclusão, conforme disciplinado no Capítulo X deste Decreto, relativo às regras de cadastramento.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo não exime o contribuinte ou responsável das penalidades previstas em lei, quando cabíveis.

Seção VI DA ALÍQUOTA

Art. 43. O imposto será calculado com base no valor venal do imóvel, na forma a seguir especificada:

I - para imóvel contendo prédio com utilização residencial, não servido pelos serviços de coleta de lixo e/ou iluminação pública, a razão de:

a) 0,3% (três décimos de um por cento) para valor venal até 10.000 (dez mil) UFG;

b) 0,5% (meio por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 10.000 (dez mil) UFG e até 50.000 (cinquenta mil) UFG; e

c) 1,0% (um por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 50.000 (cinquenta mil) UFG.

II - para imóvel contendo prédio com utilização residencial, servido pelos serviços de coleta de lixo e iluminação pública, a razão de:

a) 0,5% (meio por cento) para valor venal até 20.000 (vinte mil) UFG;

b) 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) para a parcela de valor venal que exceder a 20.000 (vinte mil) UFG e até 40.000 (quarenta mil) UFG; e

c) 1,4% (um inteiro e quatro décimos por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 40.000 (quarenta mil) UFG.

III - para imóvel cuja área territorial seja superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados), contendo prédio com utilização residencial, que exceder a 10 (dez) vezes a área edificada e estiver situado em local que contar com mais de 2 (dois) melhoramentos dos mencionados no art. 5º deste Decreto, ou a 20 (vinte) vezes a área edificada, quando situado em local com até 2 (dois) dos citados melhoramentos, a razão de:

a) 1,0% (um por cento) para valor venal até 20.000 (vinte mil) UFG; e

b) 2,0% (dois por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 20.000 (vinte mil) UFG.

IV - para imóvel contendo prédio com utilização comercial e/ou industrial, independentemente de sua localização, a razão de:

a) 1,0% (um por cento) para valor venal até 10.000 (dez mil) UFG;

b) 1,5% (um e meio por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 10.000 (dez mil) UFG e até 20.000 (vinte mil) UFG;

c) 2,0% (dois por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 20.000 (vinte mil) UFG e até 300.000 (trezentos mil) UFG; e

d) 2,1% (dois inteiros e um décimo por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 300.000 (trezentos mil) UFG.

V - para imóvel contendo prédio cuja utilização não se enquadre nos incisos I, II, III e IV, a razão de:

a) 0,6% (seis décimos por cento) para valor venal até 10.000 (dez mil) UFG;

b) 1,0% (um por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 10.000 (dez mil) UFG e até 50.000 (cinquenta mil) UFG;

c) 1,5% (um e meio por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 50.000 (cinquenta mil) UFG e até 300.000 (trezentos mil) UFG; e

d) 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 300.000 (trezentos mil) UFG.

VI - 3,5% (três e meio por cento) para imóvel não edificado, situado em local que contar com todos os melhoramentos mencionados no artigo 5º deste Decreto, qualquer que seja o valor venal;

VII - imóvel não edificado situado em local que contar com até 4 (quatro) dos melhoramentos mencionados no art. 5º deste Decreto, a razão de:

a) 1,5% (um e meio por cento) para valor venal até 10.000 UFG;

b) 2,0% (dois por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 10.000 UFG e até 50.000 UFG; e

c) 3,0% (três por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 50.000 UFG.

CAPÍTULO VIII DO LANÇAMENTO

Art. 44. Compete privativamente ao Fisco Municipal a constituição do crédito tributário pelo lançamento, assim entendido o procedimento administrativo tendente a verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, determinar a matéria tributável, calcular o montante do tributo devido, identificar o sujeito passivo e, sendo o caso, propor a aplicação da penalidade cabível.

Art. 45. O IPTU será lançado, anualmente, tendo por base a situação do imóvel no dia 1º (primeiro) de janeiro de cada exercício.

Parágrafo único. A alteração de lançamento decorrente de modificação havida durante o exercício será procedida a partir do exercício seguinte:

I - ao de conclusão da unidade predial, reforma ou aumento ou da data da ocupação, quando esta ocorrer antes;

II - ao da ocorrência ou da constatação, nos demais casos.

Art. 46. Enquanto não extinto o direito da Fazenda Municipal, o lançamento poderá ser revisto, de ofício, aplicando-se para a revisão as normas gerais disciplinadoras dessa matéria.

§ 1º Depois de efetuada a revisão prevista no *caput* deste artigo será considerado o valor eventualmente pago no lançamento anterior.

§ 2º O lançamento complementar resultante de revisão não invalida o lançamento anterior.

§ 3º O lançamento reporta-se à data da ocorrência do fato gerador do IPTU e rege-se pela lei então vigente, ainda que posteriormente modificada ou revogada.

§ 4º Na ocorrência de ato ou fato que justifique alterações de lançamento no curso do exercício, estas serão efetuadas apenas mediante processo regular e por despacho da autoridade tributária competente.

Art. 47. O lançamento decorrente da revisão de ofício retroage à data da ocorrência do fato gerador, respeitado o inciso I do artigo 173 do CTN.

Art. 48. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU será lançado independentemente da regularidade jurídica dos títulos de propriedade, domínio útil ou posse do terreno, ou da satisfação de quaisquer exigências administrativas para a utilização do imóvel.

Art. 49. O lançamento do IPTU será distinto para cada imóvel ou unidade autônoma, ainda que contíguos ou vizinhos e de propriedade do mesmo contribuinte.

Parágrafo único. Na hipótese de anexação ainda não regularizada pelo órgão competente da Administração Pública, por conta de edificação comum a mais de um lote de terreno, o imposto territorial será unificado em um único lançamento.

Art. 50. O IPTU será lançado em nome do contribuinte, assim entendido o sujeito passivo de que trata o **artigo 20** deste Decreto, que constar da inscrição no Cadastro Fiscal Imobiliário do Município em 1º (primeiro) de janeiro de cada exercício.

Parágrafo único. Excetuam-se à regra disposta no *caput* deste artigo, os seguintes casos:

I - condomínio "pro indiviso": será efetuado em nome de um, de alguns ou de todos os co-proprietários, sem prejuízo, nos dois primeiros casos, da responsabilidade solidária dos demais;

II - tratando-se de imóvel objeto de enfiteuse, uso, usufruto, fideicomisso ou direito de superfície: o lançamento será feito em nome do enfiteuta, do usuário, do usufrutuário, do fiduciário ou superficiário, respectivamente, sem prejuízo da responsabilidade solidária do possuidor indireto;

III - imóveis em inventário: em nome do espólio; aberta a sucessão: em nome dos herdeiros; e, ultimada a partilha: em nome de cada sucessor;

IV - nos casos de imóveis pertencentes à massa falida ou à sociedade em liquidação, será efetuado em nome destas.

Art. 51. O aviso de lançamento será entregue no domicílio tributário do contribuinte, considerando-se como tal o local em que estiver situado o imóvel ou o local indicado por este.

§ 1º O contribuinte considerará-se-á notificado do lançamento com a remessa, por via postal, do respectivo aviso ao seu domicílio tributário.

§ 2º A autoridade administrativa pode recusar o domicílio eleito pelo contribuinte, quando impossibilite ou dificulte a entrega do aviso, onerando-a, ou quando dificulte a arrecadação do tributo, considerando-se, neste caso, como domicílio tributário o local em que estiver situado o imóvel.

§ 3º O contribuinte que se encontrar em lugar incerto e não sabido ou cujo aviso de lançamento, via postal, tenha sido devolvido, estará sujeito ao edital publicado no Boletim Oficial do Município, prevalecendo para todos os efeitos, os vencimentos neles constantes.

§ 4º Independente do disposto no § 3º deste artigo, o contribuinte deverá comparecer junto à uma das Unidades da Rede de Atendimento ao Cidadão - Fácil no sentido de obter seu aviso de lançamento, ou imprimir a sua segunda via, disponibilizado no site oficial do Município, quando não o tenha recebido no domicílio fiscal, ficando obrigado, ainda, à regularização de seu endereço de entrega, sob pena das sanções cabíveis.

CAPÍTULO IX DA ARRECADAÇÃO

Art. 52. O IPTU deverá ser pago por meio de documento de arrecadação, conforme modelo definido pela Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 53. O pagamento do imposto poderá ser efetuado de uma só vez ou em até doze parcelas, no prazo definido anualmente pela Secretaria Municipal de Finanças, respeitando-se o limite mínimo, por parcela, de 10 (dez) UFG, na forma a seguir descrita, ficando facultado ao contribuinte o pagamento simultâneo de diversas prestações:

I - com desconto de 10% (dez por cento) sobre o total do lançamento em caso de opção pelo recolhimento integral, em cota única, à época do vencimento da primeira parcela; e

II - em 12 (Doze) parcelas mensais e consecutivas com iguais valores expressos em reais, nas datas fixadas pela Secretaria Municipal de Finanças;

Parágrafo único. Os lançamentos serão calculados em Unidades Fiscais de Guarulhos (UFG) e transformados em Reais, na forma dos Decretos Municipais nºs. 21.152/2000 e 28.310/2010, e assim expressos nos recibos de lançamento.

Art. 54. Em caso de aditamento de lançamento e/ou lançamentos retroativos, advindos de atualizações cadastrais, de decisões administrativas em que se reconheça a procedência de reclamações, impugnações de ofícios ou recursos administrativos e demais casos de reconhecimento do efeito suspensivo, a exigência do crédito dar-se-á da seguinte forma:

I - com desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do lançamento, em caso de opção por recolhimento total, em cota única, à época do novo vencimento da primeira parcela, fixado pela Secretaria Municipal de Finanças; e

II - em até 24 (Vinte e Quatro) parcelas mensais e consecutivas com iguais valores expressos em Unidades Fiscais de Guarulhos (UFG), nas datas fixadas pelo Departamento de Receita Imobiliária da Secretaria Municipal de Finanças, sendo cada uma das parcelas não inferiores a 50 (cinquenta) UFG.

Parágrafo único. Entende-se por aditamento os lançamentos de IPTU efetuados ao longo do exercício, resultantes de atualização cadastral, ou revisão do tributo podendo abranger mais de um exercício, observados os incisos I e II do artigo 173 do CTN.

Art. 55. O recolhimento do imposto não importa em presunção, por parte da Prefeitura, para quaisquer fins, do direito de propriedade, do domínio útil ou da posse do imóvel.

Art. 56. As impugnações contra lançamentos do **IPTU** serão reconhecidas com efeito suspensivo, e deverão ser apresentadas até o vencimento da primeira parcela.

CAPÍTULO X DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO

Seção I DA INSCRIÇÃO NO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO

Art. 57. O Cadastro Fiscal Imobiliário é um banco de dados sistematizado formado pelo conjunto de atributos dos imóveis, cujas informações tornam possível a tributação destes imóveis pelo IPTU.

Art. 58. Todos os imóveis, construídos ou não, situados na Zona Urbana do Município nos termos da Lei Municipal nº 6.253/2007, inclusive os que gozem de imunidade ou isenção, devem ser inscritos no Cadastro Fiscal Imobiliário.

Art. 59. Todos os proprietários, condôminos, inventariantes, representantes legais, titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título de imóveis, construídos ou não, situados na Zona Urbana do Município, inclusive os que gozem de imunidade ou isenção, devem promover a inscrição dos respectivos imóveis no Cadastro Fiscal Imobiliário, no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de multa, contados da:

- I - aquisição ou promessa de compra de bem imóvel;
- II - posse de bem imóvel, exercida a qualquer título; e
- III - titularidade do domínio útil.

§ 1º Para imóveis cuja aquisição, domínio ou posse tenha ocorrido antes da publicação da Lei 6.793, de 28 de dezembro de 2010, o prazo para a inscrição de 60 (sessenta) dias inicia-se com a promulgação da Lei, sujeitando-se, o contribuinte, caso não realize espontaneamente o Cadastramento, às sanções e penalidades previstas depois de esgotado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação da referida lei, nos termos do seu artigo 71.

§ 2º Para a inscrição do imóvel, além de outros dados que venham a ser exigidos, deverá constar:

I - nome, qualificação civil, CPF ou CNPJ e endereço do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor a qualquer título;

II - dados do título aquisitivo da propriedade ou do domínio útil, ou da qualidade em que a posse é exercida;

III - localização do imóvel :nome do logradouro e número do imóvel;

IV - para terreno com área até 250,00m²: desenho ou croqui do imóvel, contendo recuos, medidas perimetrais do terreno e das construções, se houver, com as suas respectivas áreas e o número de pavimentos e de banheiros de cada edificação;

V - para terreno com área superior a 250,00m² e até 5.000,00m²: levantamento topográfico, em escala 1:500, contendo implantação, recuos, medidas perimetrais do terreno e das construções, se houver, com as suas respectivas áreas e o número pavimentos e de banheiros de cada edificação, assinado por técnico habilitado;

VI - para terreno com área superior a 5.000,00m²: levantamento topográfico georreferenciado à Rede de Referência Cadastral Municipal, em escala 1:500, contendo implantação, recuos, medidas perimetrais do terreno e das construções, se

houver, com as suas respectivas áreas e o número de pavimentos e de banheiros de cada edificação, assinado por técnico habilitado;

VII - indicação do domicílio fiscal para entrega das notificações de lançamento no caso de imóvel não construído; e

VIII - apresentação, facultativa, de fotografias do imóvel, com boa resolução, em arquivo digital (CD) ou papel, contendo, pelo menos, as fachadas, as laterais e as divisas, que, embora não obrigatórias, facilitam e aceleram o processo de cadastramento.

Art. 60. A inscrição deverá ser procedida através de requerimento padrão, junto a uma das Unidades da Rede de Atendimento ao Cidadão - Fácil da Prefeitura de Guarulhos, devidamente instruído com os documentos probatórios das informações fornecidas, especificados nos incisos I a VIII do § 2º do artigo 59 deste Regulamento, conforme o caso, sem prejuízo de outros documentos que venham a ser solicitados no decorrer da análise do pedido.

Art. 61. A inscrição poderá ser feita de ofício sempre que o Fisco Municipal tomar conhecimento da omissão do proprietário, do titular do domínio útil, dos representantes legais ou do possuidor a qualquer título, independente das demais sanções cabíveis.

Parágrafo único. É facultado ao Fisco Municipal notificar, com prazo de dez dias, o proprietário, o titular do domínio útil, os representantes legais ou o possuidor a qualquer título, a apresentar a documentação do imóvel a ser cadastrado, sob pena de multa, independente das sanções aplicáveis nos casos de omissão prevista no *caput* deste artigo.

Seção II

DAS INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Art. 62. A inscrição cadastral imobiliária representa e identifica a unidade ou fração imobiliária, predial ou territorial, passível de cadastramento individualizado.

§ 1º Considera-se unidade imobiliária fiscal o lote-padrão, gleba, casa, apartamento e sala para fim comercial ou profissional, com matrícula própria no cartório de registro de imóveis.

§ 2º Consideram-se fração imobiliária fiscal, as parcelas de terreno ou construção existentes dentro de uma mesma unidade imobiliária, que possuam usos ou usuários distintos, que comporte a instalação independente de residência ou de atividade comercial, industrial ou de prestação de serviços que a caracterize como economia autônoma, sendo indispensável que possua instalação sanitária própria.

Art. 63. Poderá ser atribuída ao imóvel ou a parte de sua área atingida por imunidade, isenção ou não-incidência, a critério do Fisco Municipal, inscrições distintas no Cadastro Fiscal Imobiliário, de acordo com a atividade desenvolvida em cada parte do imóvel.

Art. 64. Para efeito de desmembramento, a nova inscrição somente será efetuada no cadastro do IPTU, mediante comprovação de averbação na matrícula do imóvel no cartório respectivo, desde que devidamente aprovada nos termos da legislação de uso e parcelamento de solo pelo órgão competente do Município.

§ 1º Nos casos em que seja emitido Certificado de Conclusão ou Regularização de obra, poderão ser criadas inscrições cadastrais para cada unidade

considerada como autônoma no projeto, desde que a planta aprovada apresente quadro de áreas, compatível com área existente no Cartório de Registro de Imóveis, indicando as parcelas do terreno e da construção, nos termos do projeto aprovado pelo órgão competente do Município.

§ 2º O desmembramento ou remembramento, para efeito de inscrição no cadastro fiscal imobiliário, poderá ser efetuado, em caráter excepcional, e sem observância ao disposto no caput deste artigo, nos casos a seguir descritos:

I - em que haja relevante interesse público e social demonstrado pelo órgão competente da Administração Pública, mediante despacho motivado da autoridade competente, desde que comprovada a necessidade da prática de tal medida;

II - quando se tratar de aquisição por usucapião; e

III - por decisão judicial transitada em julgado.

Seção III

LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS

Art. 65. As inscrições para lotes de loteamento deverão ser promovidas pelo proprietário, loteador, responsável ou administrador do imóvel dentro do prazo de 60 (sessenta) dias após o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, com a apresentação dos seguintes documentos:

I - certidão da matrícula no cartório de registro de imóveis comprovando o registro do loteamento e averbação do arruamento em favor do município;

II - planta(s) aprovada(s) pelo órgão competente da Prefeitura de Guarulhos;

III - arquivo digital em DWG - desenho assistido por computador, contendo a(s) planta(s) de loteamento; e

IV - relação dos adquirentes contendo a designação do lote e quadra.

Art. 66. As inscrições para unidades autônomas de condomínio deverão ser promovidas pelo proprietário, incorporador, construtor, responsável ou administrador do imóvel dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da expedição do Certificado de Conclusão da Obra, ou da data do início da efetiva utilização, quando não expedido o Certificado, com a apresentação dos seguintes documentos:

I - certidão da matrícula no cartório de registro de imóveis comprovando a instituição e especificações do condomínio, contendo as áreas privativas e comuns, frações ideais, etc., nos termos da legislação que regula a matéria;

II - plantas(s) aprovadas(s) pelo órgão competente da Prefeitura de Guarulhos; e

III - relação dos adquirentes contendo a designação das unidades.

Parágrafo único. No caso de condomínio, o imóvel somente poderá ser desmembrado em unidade autônoma após o registro da instituição do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, nos moldes do artigo 1.332 da Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002 - Código Civil.

Art. 67. Sempre que possível a inscrição e cadastramento de loteamento ou condomínio deverão ser promovidos por intermédio do processo administrativo que tratou da aprovação junto à municipalidade.

Art. 68. A obrigatoriedade de requerer a inscrição individual dos lotes ou das unidades autônomas no Cadastro Fiscal Imobiliário deve constar expressamente nos documentos de aprovação de loteamento ou concessão de “Certificado de Conclusão de Obra”, expedidos pelo órgão competente da Administração Municipal.

Art. 69. O contribuinte ou responsável fica obrigado a quitar todos os débitos, inclusive parcelas vincendas de parcelamento de débito em curso, incidentes sobre o imóvel objeto do pedido de aprovação de desmembramento de condomínio ou loteamento.

Seção IV DA QUADRA FISCAL

Art. 70. A quadra fiscal é um polígono formado por um ou mais lotes ou glebas, vias públicas ou praças, normalmente circundado por logradouros ou outros limites geográficos, que subdivide o universo cadastral de modo a possibilitar a localização aproximada dos imóveis no interior do território.

§ 1º Cada porção da quadra fiscal que confronta com logradouro é denominada como face de quadra.

§ 2º Cada face de quadra traz consigo os atributos do logradouro correspondente, como: denominação, valor do metro quadrado, equipamentos públicos e infraestrutura urbana existentes no local.

§ 3º Em função da variação dos atributos do logradouro, em uma mesma quadra fiscal, pode ocorrer que lhe seja atribuída faces de quadra diferenciadas.

Seção V DO LOGRADOURO

Art. 71. Considera-se logradouro o espaço do território designado como rua, avenida, travessa, passagem, via, viela, parque, alameda, largo, beco, ladeira, viaduto, túnel, rodovia, estrada ou caminho, que seja de domínio público e que conste no Cadastro de Logradouros do Cadastro Fiscal Imobiliário.

Seção VI DOS ATRIBUTOS DA UNIDADE IMOBILIÁRIA FISCAL E DA FRAÇÃO IMOBILIÁRIA FISCAL Subseção I TIPOS DE CONTRIBUINTE

Art. 72. Considera-se proprietário todo aquele que possui título aquisitivo devidamente registrado no Cartório de Registro de imóveis competente sob a forma de matrícula ou transcrição.

§ 1º Para fins de anotação no Cadastro Fiscal Imobiliário, equivale à matrícula ou à transcrição o contrato de aquisição de imóvel através dos agentes financeiros do sistema bancário nacional.

§ 2º O nome do proprietário será anotado na inscrição cadastral imobiliária correspondente à unidade imobiliária fiscal do seu título e em todas as frações imobiliárias fiscais que dele fizerem parte, sempre acompanhado do respectivo CPF ou CNPJ.

Art. 73. Considera-se compromissário ou responsável aquele que possui imóvel cujo título aquisitivo ainda não tenha sido levado para registro no cartório de registro de imóveis competente.

Parágrafo único. O nome do compromissário ou responsável será anotado na inscrição cadastral imobiliária correspondente à unidade imobiliária fiscal do

seu título aquisitivo ou na fração imobiliária fiscal equivalente ao seu quinhão, quando se tratar de área maior, sempre acompanhado do respectivo CPF ou CNPJ.

Art. 74. Os terrenos de titularidade desconhecida que sejam objeto de posse poderão ser inscritos a título precário, mediante processo e exclusivamente para efeitos fiscais, desde que possam ser identificadas suas dimensões e confrontações, pelo órgão competente.

§ 1º Quando da inscrição inicial para imóvel que não possua título aquisitivo registrado no cartório de registro de imóveis, será adotado para o proprietário o termo “desconhecido”, anotando-se o adquirente ou possuidor como compromissário ou responsável.

§ 2º O previsto no *caput* e no §1º deste artigo somente se aplica nos casos de título possessório, seja ele aquisitivo ou declaratório, e depois de esgotadas as possibilidades de identificação do proprietário do imóvel junto aos cartórios de registro de imóveis, conforme certidões por eles expedidas, ficando sob encargo do possuidor a pesquisa.

Subseção II LOCAL DO IMÓVEL E FACE DE QUADRA

Art. 75. A face de quadra identifica o logradouro que será adotado como frente e endereço de localização para o imóvel no Cadastro Fiscal Imobiliário

§ 1º Para imóvel não construído que possua duas ou mais frentes, ou duas ou mais esquinas, será adotada a face de quadra indicada no título de propriedade ou, na falta dessa informação, será adotada a face de quadra correspondente ao logradouro cujo valor do metro quadrado seja maior.

§ 2º Para imóvel construído que possua duas ou mais frentes, ou duas ou mais esquinas, será adotada a face de quadra correspondente à sua frente principal, assim entendida a entrada por onde se dá o acesso principal ao imóvel.

§ 3º Para imóvel encravado será adotada a face de quadra correspondente ao logradouro que lhe dá acesso, e, havendo mais de um, o mais próximo.

Subseção III NÚMERO DO IMÓVEL

Art. 76. O imóvel, construído ou não, será sempre que possível identificado com um número utilizado ou atribuído a ele para o logradouro correspondente à sua frente principal, podendo ser complementado com outros elementos, como: sala, pavimento, andar, casa, lote, gleba, área, rua particular, servidão de passagem, dentre outros, que facilitem a sua localização.

Parágrafo único. O número do imóvel será classificado como oficial, de cadastro, antigo ou de porta, nos seguintes casos:

I - quando se tratar de número atribuído pelo órgão competente do Município será classificado como número oficial;

II - quando se tratar de número utilizado no local que não tenha sido atribuído pela municipalidade será classificado como número de cadastro;

III - quando se tratar de um segundo número utilizado no local que não seja oficial será classificado como número de porta; e

IV - quando se tratar de número que conste na documentação do imóvel ou nos registros da municipalidade, diferente dos números tratados nos incisos

anteriores e que corresponda ao prédio atualmente cadastrado no Cadastro Fiscal Imobiliário será classificado como número antigo.

Subseção IV ENDEREÇO PARA ENTREGA

Art. 77. O endereço para entrega de correspondência identifica o local para onde será remetido o aviso de lançamento do IPTU ou qualquer notificação relativa à unidade ou fração imobiliária fiscal e será considerado como sendo o domicílio fiscal do contribuinte.

§ 1º O contribuinte pode eleger o local da situação do imóvel ou qualquer outro endereço para a entrega dos avisos ou notificações, desde que possua CEP válido no Correio, entretanto, quando o endereço eleito pelo contribuinte impossibilitar ou dificultar a entrega do aviso ou notificação, o domicílio será o local do imóvel.

§ 2º No caso de terreno sem construção, que impossibilite a entrega dos avisos ou notificações no local do imóvel, o contribuinte deverá eleger como domicílio fiscal o local onde normalmente recebe as suas demais correspondências, apresentando para tanto o respectivo comprovante, podendo ser consideradas as contas de luz, telefone ou correspondências bancárias.

Subseção V TESTADA

Art. 78. Testada é a medida em metros lineares do(s) limite(s) do terreno que confronta(m) com logradouro.

§ 1º Para terreno não construído com mais de uma testada será considerada como principal aquela indicada no título de propriedade ou, na falta dessa indicação, será considerada como principal aquela com frente para o logradouro de maior valor.

§ 2º Para terreno edificado com mais de uma testada será considerada aquela para onde está voltada a frente principal, assim entendida a entrada por onde se dá o acesso principal ao imóvel.

§ 3º A soma de testadas é a medida em metros lineares de todos os limites (frentes) do terreno que confrontam com logradouros.

§ 4º Para terreno encravado a testada será sempre igual a zero.

Subseção VI FRAÇÃO IDEAL

Art. 79. A fração ideal corresponde a uma cota parte, em percentual, atribuída à Fração Imobiliária Fiscal em função das economias em que a Unidade Fiscal Imobiliária foi subdividida.

Parágrafo único. A fração ideal será calculada proporcionalmente em razão da área construída ou da área de terreno de cada economia, da seguinte forma:

I - no caso de terreno com um único proprietário, titular do domínio útil ou possuidor, em que haja mais de uma economia distinta, o cálculo da fração ideal levará em conta a área construída de cada economia, proporcional ao total da área construída existente em todo o imóvel; e.

II - no caso de terreno em que haja mais de um proprietário, titular do domínio útil ou possuidor, a parcela de cada um deles, desde que edificada, poderá ser considerada como economia, devendo o cálculo da fração ideal ser promovido levando-se

em conta o percentual correspondente ao quinhão de cada um em relação à área total do terreno.

Art. 80. Para condomínios a fração ideal da Unidade Fiscal Imobiliária corresponde àquela indicada na especificação de condomínio e na matrícula do imóvel.

Parágrafo único. No caso de condomínios construídos por etapas, em que apenas parte do empreendimento foi concluída, a fração ideal de cada unidade respeitará o indicado na especificação de condomínio, devendo a diferença de fração ideal ser atribuída ao restante do terreno.

Art. 81. Em todos os casos a somatória das frações ideais deve ser sempre igual a cem por cento, ressalvadas as situações em que o cálculo matemático não permita tal disposição, quando então a fração ideal poderá ser superior e o mais próximo possível a cem por cento.

Subseção VII

ÁREA DO TERRENO

Art. 82. A área do terreno constitui a Unidade Imobiliária Fiscal original e será cadastrada tendo por base a área existente no Cartório de Registro de Imóveis ou quando se tratar de loteamento, na planta aprovada.

Parágrafo único. No caso de primeiro cadastramento será aceita a área existente no título aquisitivo ou possessório.

Subseção VIII

ÁREA CONSTRUÍDA

Art. 83. A área construída é uma benfeitoria introduzida no imóvel em caráter permanente que serve ou pode servir para habitação, recreio ou para o exercício de quaisquer atividades, lucrativas ou não, seja qual for sua forma ou destino, aparente ou declarado, ressalvadas as edificações especificadas nos incisos I a IV do artigo 3º da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010.

Art. 84. A área construída será lançada no Cadastro Fiscal Imobiliário através dos seguintes elementos ou ações:

I - de ofício, quando a administração tributária constatar divergência entre o cadastrado e o existente de fato no imóvel, devendo ser protocolado processo administrativo para tratar da atualização cadastral;

II - processo administrativo de construção ou regularização de edificação;

III - processo administrativo específico solicitando o cadastramento da área predial;

IV - qualquer outro processo administrativo que traga o indicativo, ainda que aproximado, da área construída existente no imóvel; e

V - recadastramento imobiliário.

Art. 85. A área construída será obtida por meio das seguintes medições da situação fática do imóvel:

I - nas áreas cobertas, pelas medidas de seus contornos externos das paredes ou pilares;

II - nas áreas descobertas de terraços, sacadas, heliponto ou heliporto, pelas medidas de seus contornos externos; e

III - nas coberturas dos postos de serviço e assemelhados, pelas medidas da projeção vertical sobre o terreno.

§ 1º A medição da área construída no local do imóvel será realizada nos casos em que haja dúvida quanto à sua existência ou dimensão.

§ 2º Para o cadastramento da área construída considerar-se-á a área aprovada, a declarada ou a apurada por órgão da Administração, ficando o contribuinte, quando der causa, sujeito às penalidades previstas no artigo 54 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, nos casos de erro, omissão ou inexatidão nas informações fornecidas.

Subseção IX ANO DE CONSTRUÇÃO

Art. 86. O ano de construção da edificação determina a idade do prédio e é atribuído de acordo com informações inequívocas indicando sua existência e o ano em que ocorreu a sua conclusão.

§ 1º Para todos os efeitos o ano de construção a ser adotado para uma edificação é aquele em que ocorrer a efetiva constatação da sua conclusão pelos órgãos da Administração Pública.

§ 2º Para comprovação da existência de edificação e o ano de sua conclusão de forma retroativa, deverão ser apresentados, sem prejuízo de outras informações que poderão ser requeridas, pelo menos um dos seguintes documentos:

- I - certificado de conclusão ou habite-se expedido pela municipalidade;
- II - matrícula, escritura ou documento de aquisição do imóvel contendo a sua área construída;
- III - contrato de locação do imóvel em que haja menção à sua área e finalidade; e
- IV - outros documentos que atestem inequivocamente a existência de edificação e o ano de sua conclusão.

Art. 87. Nas alterações da área predial, em que ocorrer a anexação de área predial com ano de construção distinto, ou quando houver mudança no padrão do imóvel, a idade do prédio resultante e o seu ano de construção serão determinados observando-se o disposto no artigo 24 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010.

Subseção X TIPO DA EDIFICAÇÃO

Art. 88. O tipo da edificação tem forte relação com a finalidade e o uso da área construída existente no imóvel e será determinado conforme a construção e a arquitetura do prédio, classificando-o, conforme o caso, em uma das seguintes tipologias:

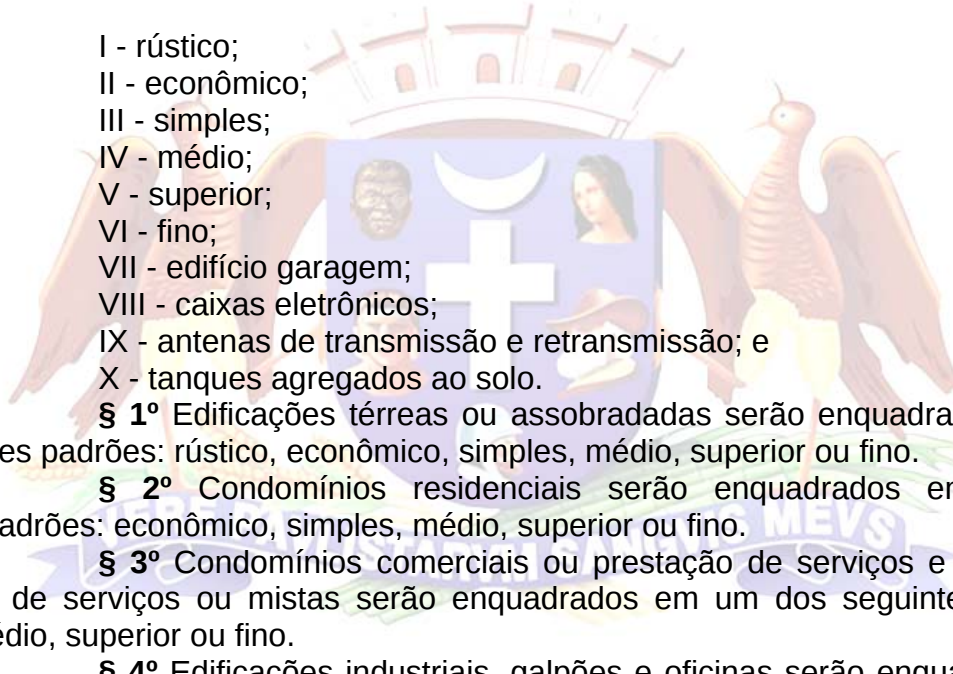
- I - edificações residenciais térreas ou assobradadas, com ou sem subsolo;
- II - condomínios residenciais horizontais;
- III - condomínios residenciais verticais - prédios de apartamentos - sem elevador;
- IV - condomínios residenciais verticais - prédios de apartamentos - com elevador;
- V - condomínios comerciais ou prestação de serviços;

- VI - edificações comerciais de serviços ou mistas, com um ou mais pavimentos, com ou sem subsolo;
- VII - edificações industriais, galpões e oficinas;
- VIII - coberturas, abrigos ou telheiros de postos de combustíveis, coberturas de estacionamento, gazebo, quiosques e assemelhados;
- IX - garagens: pavimentos ou espaços destinados a garagens e depósitos, geralmente em condomínios e edificações verticais; e
- X - especiais: caixas eletrônicas, antenas de transmissão e retransmissão para TVs, rádios e telefonia, além de tanques especiais agregados ao solo para armazenamento de combustíveis e derivados.

Subseção XI

PADRÃO DA EDIFICAÇÃO

Art. 89. O padrão da edificação, detalhado no **Anexo III** da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, indica a área, as características e o tipo de material utilizado na estrutura e no acabamento do imóvel, classificando-o da seguinte forma:

- 
- I - rústico;
 - II - econômico;
 - III - simples;
 - IV - médio;
 - V - superior;
 - VI - fino;
 - VII - edifício garagem;
 - VIII - caixas eletrônicas;
 - IX - antenas de transmissão e retransmissão; e
 - X - tanques agregados ao solo.

§ 1º Edificações térreas ou assobradadas serão enquadradas em um dos seguintes padrões: rústico, econômico, simples, médio, superior ou fino.

§ 2º Condomínios residenciais serão enquadrados em um dos seguintes padrões: econômico, simples, médio, superior ou fino.

§ 3º Condomínios comerciais ou prestação de serviços e edificações comerciais, de serviços ou mistas serão enquadrados em um dos seguintes padrões: simples, médio, superior ou fino.

§ 4º Edificações industriais, galpões e oficinas serão enquadrados em um dos seguintes padrões: econômico, simples, médio ou superior.

§ 5º Coberturas, abrigos e telheiros serão enquadrados em um dos seguintes padrões: simples, médio ou superior.

Art. 90. Conforme definido no parágrafo único do artigo 20 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, a definição do padrão da construção se dará em função da área predominante no imóvel, caso haja em uma mesma edificação padrões distintos.

Subseção XII

DA UTILIZAÇÃO

Art. 91. A utilização de imóvel edificado será definida conforme a sua finalidade ou uso e será cadastrada em uma das seguintes classificações:

- I - residencial;
- II - comercial;

- III - industrial;
- IV - comércio/indústria;
- V - prestação de serviços;
- VI - diversão e lazer;
- VII - religiosa;
- VIII - serviço público civil
- IX - militar; e
- X - assistencial (saúde, educação ou amparo social).

Parágrafo único. Para imóvel desocupado e sem uso a utilização será adotada de acordo com a finalidade construtiva da edificação.

Seção VII

DAS ALTERAÇÕES CADASTRAIS

Art. 92. O contribuinte ou responsável deve comunicar ao Fisco Municipal, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, qualquer alteração cadastral ocorrida no imóvel, sob pena de multa, contados da data do ato ou dos seguintes fatos:

- I - transcrição, pelo adquirente, no Registro de Imóveis, de título aquisitivo da propriedade ou do domínio útil de qualquer bem imóvel situado no Município;
- II - aquisição do imóvel por instrumento público ou particular, inclusive contrato de promessa de compra e venda ou assemelhado;
- III - comprovação da posse;
- IV - instituição de domínio útil;
- V - reforma, ampliação, demolição ou modificação de uso, mudança de domicílio fiscal; ou

VI - fatos que impliquem a cessação de benefícios fiscais ou outros relacionados com o imóvel e que possam influir sobre o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, especialmente os dados constantes dos itens 1 a 6 do parágrafo único do artigo 37 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010.

§ 1º É facultado ao Fisco Municipal notificar, com prazo de 10 (dez) dias, o proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título, a apresentar documentação do imóvel passível de alterações cadastrais, sob pena de multa, independente das sanções aplicáveis pela omissão das alterações cabíveis.

§ 2º Não sendo atendida ou impugnada a notificação prevista no parágrafo anterior, o Fisco Municipal efetuará as alterações de ofício com os elementos que dispuser.

Art. 93. O reconhecimento de benefício que exonere o contribuinte ou o responsável pela obrigação tributária principal não o dispensa de promover a inscrição e suas alterações e do cumprimento das demais obrigações acessórias.

Art. 94. As alterações cadastrais observarão, no que couber, a Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, as regras gerais estabelecidas no presente Decreto para o Cadastro Fiscal Imobiliário e, especificamente, o seguinte:

- I - para alteração no nome do proprietário, compromissário, inclusão de CPF ou CNPJ, e alteração ou inclusão de endereço para entrega de correspondências, deverá ser observado o disposto no Decreto nº 28.602, de 1º de março de 2011;
- II - para alteração do local e/ou número do imóvel – requerimento padrão justificando a alteração, acompanhado, se necessário, de documentos para instrução do pedido;

III - para alteração da área do terreno e/ou testadas: requerimento padrão justificando a alteração, acompanhado da matrícula do imóvel, observado o disposto no artigo 64 deste Decreto;

IV - para alteração da área construída, do tipo ou do padrão construtivo da edificação: requerimento padrão justificando a alteração, acompanhado de croqui indicando as medidas externas das edificações e áreas em m² (metros quadrados), seus recuos em relação aos limites do terreno e quantidade de banheiros em cada prédio;

V - para alteração cadastral que implique na subdivisão do imóvel em Fração Imobiliária Fiscal: requerimento padrão justificando a alteração, acompanhado de croqui indicando as medidas externas das edificações e áreas em m² (metros quadrados), com suas subdivisões e respectivos usos, seus recuos em relação aos limites do terreno, quantidade de banheiros em cada prédio, e documento de aquisição, assim considerados a matrícula, escritura, contrato ou outro título aquisitivo; e

VI - para alteração do ano de construção: requerimento padrão justificando a alteração, acompanhado de um dos documentos especificados nos incisos I a IV do parágrafo 2º do artigo 86 deste Decreto.

CAPITULO XI DA FISCALIZAÇÃO

Art. 95. A fiscalização do IPTU é de competência da Administração Tributária Municipal, e será exercida:

I - sobre todo o território do Município de Guarulhos;

II - junto aos órgãos competentes do Sistema Financeiro da Habitação;

III - nos Cartórios de Notas, Registros de Imóveis e Registro Civil;

IV - nos estabelecimentos de pessoas físicas e jurídicas que realizem atividades imobiliárias; e

V - nos demais órgãos que pratiquem atos que afetem a incidência, o cálculo, o lançamento e a cobrança deste imposto.

§ 1º Aplica-se este artigo às pessoas físicas ou jurídicas, contribuintes ou não, inclusive às que gozem de imunidade tributária ou de isenção de caráter pessoal.

§ 2º Os contribuintes ou responsáveis pelo Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana devem permitir e facilitar a fiscalização, inspeção, visitas e levantamentos em seus imóveis, não podendo negar informações ao Fisco Municipal relativas à incidência do imposto.

Art. 96. A qualquer momento o Fisco Municipal pode expedir notificação ao contribuinte ou responsável para fins da fiscalização do IPTU, concedendo-lhe o prazo de 10 (dez) dias para atendimento, ou outro prazo específico, previsto na legislação.

Art. 97. Todas as edificações e terrenos ficam sujeitos à fiscalização, ficando seus proprietários, possuidores, administradores, locatários e síndicos obrigados a permitir o acesso da autoridade fiscal e prestar informações de interesse da Fazenda Pública.

Art. 98. Os tabeliães e registradores não poderão, sem a respectiva certidão negativa ou declaração expedida pela Fazenda Pública de isenção, não incidência ou imunidade:

I - lavrar escrituras de transferências de bens imóveis;

II - transcrever ou inscrever atos relativos a bens imóveis; e

III - lavrar termos ou expedir instrumentos ou títulos relativos a atos de transmissão de bens imóveis ou de seus direitos.

Parágrafo único. Os tabeliães e registradores ficam obrigados a auxiliar a fiscalização, facilitando o exame, em cartório, dos livros, registros e outros documentos, e a fornecer, quando solicitados, certidões de atos lavrados, transcritos, averbados ou inscritos, concernentes a bens imóveis ou a direitos a eles relativos.

Art. 99. Os documentos ou certidões comprobatórios da quitação ou do reconhecimento de isenção ou imunidade serão transcritos nas escrituras de transferência do imóvel, na forma da lei, e arquivados em cartório, para exame, a qualquer tempo, pelo Fisco Municipal.

CAPÍTULO XII DECLARAÇÕES OBRIGATÓRIAS

Art. 100. Fica a Secretaria Municipal de Finanças autorizada a expedir e publicar Ato Normativo que institua a obrigação da apresentação das Declarações previstas nos artigos 48 e 49 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, observadas as diretrizes básicas contidas neste Capítulo.

Art. 101. A Declaração de que trata o artigo 48 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, será obrigatória para as pessoas físicas ou jurídicas descritas no § 1º deste artigo, que deverão informar, a partir da data da Instituição do ato de que trata o artigo 100 deste Decreto, à Administração Tributária, mediante declaração, a ocorrência de atividades imobiliárias, entendidas essas como a venda de unidades imobiliárias, bem como a sua intermediação.

§ 1º A declaração será obrigatória para:

- I - construtoras ou incorporadoras que comercializarem unidades imobiliárias por conta própria;
- II - imobiliárias e administradoras de imóveis que realizarem intermediação de compra e venda de imóveis;
- III - leiloeiros oficiais no caso de arrematação de imóveis em hasta pública; e
- IV - quaisquer outras pessoas físicas ou jurídicas que venham a realizar atividades imobiliárias.

§ 2º A entrega da Declaração contendo a relação completa das operações imobiliárias ocorridas no mês será efetuada mensalmente, no prazo estipulado pela Secretaria de Finanças, e dar-se-á por meio eletrônico, disponibilizado no site oficial da Prefeitura de Guarulhos.

Art. 102. A Declaração de que trata o artigo 49 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, será obrigatória para os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício que, após a instituição do Ato de que trata o artigo 100 deste Decreto, deverão apresentar declarações contendo todas as operações de transmissão de imóveis situados no Município de Guarulhos, ou de direitos reais a eles relativos, que sejam anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas nos Cartórios de Ofício de Notas e de Registro de Imóveis, independente de seu valor.

§ 1º O atendimento do disposto no 'caput' deste artigo dar-se-á por declaração disponibilizada por meio eletrônico, nas condições e prazo estabelecidos por Ato da Secretaria de Finanças do Município.

§ 2º O preenchimento deverá ser feito:

I - pelo oficial titular ou designado para a Serventia Notarial, quando da lavratura do instrumento que tenha por objeto a alienação de imóveis;

II - pelo oficial titular ou designado para a Serventia Notarial, quando o documento tiver sido:

- a) celebrado por instrumento particular;
- b) celebrado por autoridade particular com força de escritura pública;
- c) emitido por autoridade judicial (adjudicação, herança, legado ou

meação);

d) decorrente de arrematação em hasta pública; ou

e) lavrado por Cartório de Ofício de Notas.

CAPITULO XIII DAS PENALIDADES

Art. 103. Constitui infração sujeita à aplicação de penalidades a ação ou omissão, voluntária ou não, que importe em inobservância, por parte do contribuinte ou responsável, das normas e prazos fixados na Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, e neste Regulamento.

Art. 104. Ao contribuinte ou responsável que não efetuar a inscrição no Cadastro Fiscal Imobiliário ou não comunicar as alterações cadastrais na forma da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, regulamentada pelo presente Decreto, será imposta multa, sem prejuízo de outras cominações legais cabíveis, no valor de:

I - 50% (cinquenta por cento) aplicada sobre o valor do imposto fixado para o imóvel;

II - no caso de terrenos, a percentagem será de 200% (duzentos por cento) aplicada sobre valor do imposto fixado para o imóvel.

§ 1º A imposição mínima deverá ser no valor de 50 UFG (cinquenta Unidades Fiscais de Guarulhos).

§ 2º No caso de imóvel ainda não inscrito no Cadastro Fiscal Imobiliário será imposta multa sobre o valor do imposto que lhe seria atribuído.

Art. 105. A prática de ato doloso com o objetivo de suprimir ou reduzir o valor do imposto constitui ilícito administrativo, tipificado pelas seguintes condutas:

I - omitir informação, ou prestar declaração falsa às autoridades tributárias;

II - fraudar a fiscalização tributária, inserindo elementos inexatos ou omitindo operações de qualquer natureza em documentos;

III - falsificar ou alterar documento;

IV - utilizar documento que saiba ou deva saber ser falso ou inexato; e

V - instruir pedido de isenção, imunidade ou não-incidência com documentos falsos ou com dados e declarações inverídicas.

§ 1º Sem prejuízo de outras cominações legais cabíveis, a prática dos atos de que trata este artigo sujeita o agente à multa de:

I - 200 UFG (duzentas Unidades Fiscais de Guarulhos) quando o valor venal do imóvel for equivalente a até 50.000 UFG (cinquenta mil Unidades Fiscais de Guarulhos);

II - 500 UFG (quinhentas Unidades Fiscais de Guarulhos) quando o valor venal do imóvel for superior a 50.000 UFG (cinquenta mil Unidades Fiscais de Guarulhos) e até 100.000 UFG (cem mil Unidades Fiscais de Guarulhos);

III - 1.000 UFG (mil Unidades Fiscais de Guarulhos) quando o valor venal do imóvel for superior a 100.000 UFG (cem mil Unidades Fiscais de Guarulhos) e até 200.000 UFG (duzentas mil Unidades Fiscais de Guarulhos);

IV - 2.000 UFG (duas mil Unidades Fiscais de Guarulhos) quando o valor venal do imóvel for superior a 200.000 UFG (duzentas mil Unidades Fiscais de Guarulhos) e até 400.000 UFG (quatrocentas mil Unidades Fiscais de Guarulhos);

V - 3.000 UFG (três mil Unidades Fiscais de Guarulhos) quando o valor venal do imóvel for superior a 400.000 UFG (quatrocentas mil Unidades Fiscais de Guarulhos).

§ 2º No caso de imóvel ainda não inscrito no Cadastro Fiscal Imobiliário será imposta multa sobre o valor venal do imóvel a que lhe seria atribuído, de acordo com as normas legais e regulamentares que instituem a base de cálculo do IPTU.

Art. 106. As infrações relativas a não apresentação de documentos ou declarações previstas na legislação tributária relativas ao IPTU sujeitam o infrator às seguintes penalidades:

I - 100 UFG (cem Unidades Fiscais de Guarulhos) por notificação: aos que deixarem de atender a notificação prevista no § 3.º do artigo 39, no § 1.º do artigo 44, ou outra, conforme disposto no artigo 47 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010;

II - 40 UFG (quarenta Unidades Fiscais de Guarulhos) por declaração: instituída nos termos dos artigos 48, *caput* do 49 e 50 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, aos que deixarem de apresentá-la na forma e prazo previstos neste regulamento.

Parágrafo único. O não atendimento ao disposto nos incisos I a III do artigo 49 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, independente de outras sanções cabíveis, constitui infração a ser punida com multa no valor de 500 UFG (quinhentas Unidades Fiscais de Guarulhos).

Art. 107. Na reincidência de infrações previstas na Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, a penalidade será aplicada em dobro e, a cada reincidência subsequente, será imposta multa correspondente à reincidência anterior, acrescida de 20% (vinte por cento) sobre o seu valor.

Parágrafo único. Entende-se por reincidência a nova infração violando a mesma norma tributária, cometida pelo mesmo infrator, dentro do prazo de cinco anos, contado da data em que se tornar definitiva, administrativamente, a penalidade relativa à infração anterior.

Art. 108. As penalidades previstas na Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, poderão ser excluídas mediante denúncia espontânea da infração, acompanhada, se for o caso, do pagamento do imposto devido e dos acréscimos moratórios, desde que realizados antes do início de ação fiscal.

Art. 109. Exclusivamente para o caso de pagamento integral do crédito tributário, o valor da multa aplicada nos termos da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, poderá sofrer as seguintes reduções:

I - para pagamento à vista efetuado até o 30º (trigésimo) dia contados da cientificação da multa: 50% (cinquenta por cento);

II - para pagamento à vista efetuado até o 30º (trigésimo) dia contados da notificação da decisão de primeira instância administrativa: 25% (vinte e cinco por cento).

§ 1º O pagamento efetuado em conformidade com este artigo implica desistência da impugnação e renúncia aos recursos eventualmente oferecidos, independentemente de requerimento expresse nesse sentido.

§ 2º O disposto no presente artigo não se aplica à multa imposta por motivo de dolo, fraude ou simulação.

§ 3º A cientificação dos atos de que trata os incisos I e II deste artigo encontra-se regulada por meio da Lei Municipal nº 5.420, de 19 de outubro de 1999.

Art. 110. No concurso de infrações, as penalidades serão aplicadas cumulativamente, uma para cada infração, ainda que arroladas no mesmo dispositivo legal.

§ 1º Responde pela infração, conjunta ou isoladamente, todo aquele que, de qualquer forma, concorra para a sua prática ou dela se beneficie.

§ 2º A responsabilidade por infrações independe da intenção do agente e da efetividade, natureza e extensão dos efeitos do ato.

CAPÍTULO XIV ISENÇÕES AMBIENTAIS

Seção I DEFINIÇÕES

Art. 111. Para os efeitos deste Capítulo, define-se:

I - **Árvore:** vegetação do porte arbóreo, para os efeitos deste Decreto, é o vegetal lenhoso com diâmetro do caule superior a 0,05m (cinco centímetros) à altura do peito e aproximadamente 1,00 m (um metro) do solo;

II - **Área permeável:** porção do imóvel não impermeabilizada por qualquer tipo de pavimento, não compactada (manutenção do solo natural), necessariamente recoberta por vegetação herbácea, arbustiva ou arbórea;

III - A categoria de Uso Residencial - R subdivide-se em:

a) R1: uma unidade habitacional por lote - casas isoladas;

b) R2: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas;

c) R3: condomínio constituído por duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas;

d) R4: conjunto residencial vertical constituído em condomínio por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente;

IV - A categoria de uso Não Residencial - NR subdivide-se em:

a) Comercial - C: estabelecimento destinado às atividades de comércio em geral, local ou diversificado, varejista ou atacadista;

b) Prestação de Serviços - S: estabelecimento destinado às atividades de prestação de serviços em geral e às atividades de cunho institucional;

c) Industrial - I: atividade que envolva processos de transformação, de beneficiamento, de montagem ou acondicionamento de bens intermediários, de capital ou de consumo;

V - **Área de Preservação Permanente (APP):** área protegida nos termos dos artigos 2º e 3º da Lei Federal nº 4.771/65, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

VI - Sistema de Captação da Água da Chuva: sistema que capte água da chuva e armazene em reservatórios para utilização do próprio imóvel;

VII - Sistema de Reuso de Água: utilização, após o devido tratamento, das águas residuais provenientes do próprio imóvel, para atividades que não exijam que a mesma seja potável;

VIII - Sistema de Aquecimento Hidráulico Solar: utilização de sistema de captação de energia solar térmica para aquecimento de água, com a finalidade de reduzir parcialmente, o consumo de energia elétrica no imóvel;

IX - Sistema de Aquecimento Elétrico Solar: captação de energia solar térmica para conversão em energia elétrica, visando reduzir parcial ou integralmente o consumo de energia elétrica do imóvel;

X - Construções com Material Sustentável: utilização de materiais que atenuem os impactos ambientais, desde que esta característica sustentável seja comprovada mediante apresentação de selo ou certificado;

XI - Utilização de Energia Passiva: edificações que possuam projeto arquitetônico onde seja especificado dentro do mesmo, as contribuições efetivas para a economia de energia elétrica, decorrentes do aproveitamento de recursos naturais como luz solar e vento, tendo como consequência a diminuição de aparelhos mecânicos de climatização;

XII - Energia Eólica: sistema que aproveita a energia do vento, gerando e armazenando energia elétrica para aproveitamento no imóvel;

XIII - Telhado Verde, Telhado Vivo ou Ecotelhado: cobertura de edificações, na qual é plantada vegetação compatível, com impermeabilização e drenagem adequadas e que proporcione melhorias em termos paisagísticos e termo-acústico e redução da poluição ambiental; e

XIV - imóveis horizontais: a edificação dotada de até três pavimentos, incluindo o pavimento térreo, cujo acesso entre as dependências situadas nos diferentes pavimentos se dá internamente.

Seção II

ARBORIZAÇÃO E ÁREAS PERMEÁVEIS

Art. 112. Será concedido desconto no valor anual do IPTU, na forma seguinte:

I - para imóveis edificadas horizontais (R1, R2, R3 e não residencial - NR): até 2% (dois por cento), quando possuírem em frente ao seu imóvel uma ou mais árvores, escolhidas entre os tipos adequados à arborização de vias públicas, ou preservação de árvore já existente, observando-se a manutenção de área suficiente para sua irrigação;

II - possuírem no perímetro de seu terreno áreas efetivamente permeáveis, com cobertura vegetal, adotando-se os seguintes descontos:

a) para imóveis edificadas horizontais (R1, R2, R3 e não residencial - NR): até 2% (dois por cento);

b) para condomínios edificadas horizontais ou verticais (R4 e condomínios não residenciais): até 1% (um por cento).

Parágrafo único. Os benefícios previstos nos incisos I e II deste artigo, não se aplicam aos imóveis caracterizados como sítios de recreio.

Art. 113. O desconto previsto no inciso I do artigo 112 deste Decreto será graduado da seguinte forma:

I - em 2 % (dois por cento) no valor do IPTU, aos imóveis com até 1 (uma) árvore plantada no passeio público contíguo à sua frente, que possuam até 10 (dez) metros lineares de testada total do imóvel;

II - em 2% (dois por cento) no valor do IPTU, aos imóveis com mais de 1 (uma) árvore plantada no passeio público contíguo à sua frente, a cada 10 (dez) metros lineares de testada total.

Art. 114. O desconto previsto no inciso II do artigo 112 deste Decreto, será graduado da seguinte forma:

I - para imóveis edificadas horizontais (R1, R2 e não residencial):

a) 1% (um por cento) de desconto para os imóveis com edificação com área efetiva permeável de 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) em relação à área total do terreno;

b) 2% (dois por cento) de desconto para os imóveis com edificação com área efetivamente permeável acima de 10% (dez por cento) em relação à área total do terreno.

II - condomínios edificadas horizontais ou verticais (R3 e R4 e condôminos não residenciais NR):

a) 0,5% (meio por cento) de desconto para os imóveis com edificação com área efetiva permeável superior a 20% (vinte por cento) até 25% (vinte e cinco por cento) em relação à área total do terreno;

b) 1% (um por cento) de desconto para os imóveis com área efetivamente permeável superior a 25% (vinte e cinco) por cento em relação à área total do terreno.

Parágrafo único. Poderão ser cumulativos os descontos previstos nos incisos I e II deste artigo, nos casos de condomínios residenciais horizontais, quando a medida ambiental for implantada pelo condomínio em relação à área comum e pelo proprietário em relação à sua unidade autônoma.

Art. 115. Os descontos previstos no artigo 112 deste Decreto deverão ser requeridos a cada triênio, até o dia 30 de setembro do exercício anterior para o qual o benefício é pleiteado, através dos seguintes procedimentos:

I - mediante requerimento eletrônico disponibilizado pelo site oficial do Município; e

II - mediante requerimento dirigido à Secretaria Municipal de Finanças protocolizado pessoalmente em quaisquer das Unidades da Rede de Atendimento - Fácil.

§ 1º Os procedimentos indicados no caput deste artigo deverão indicar a pessoa solicitante e a identificação do imóvel, neste último caso, mediante a informação do número da inscrição no Cadastro Fiscal Imobiliário do Município.

§ 2º Os pedidos de renovação trienal do benefício deverão ser protocolizados respeitando-se a data mencionada no caput deste artigo.

§ 3º Os requerimentos somente serão analisados se os dados constantes no Cadastro Fiscal Imobiliário estiverem devidamente atualizados pelos sujeitos passivos do IPTU ou seus representantes legais.

Art. 116. Os munícipes interessados em plantar árvores no passeio público em frente ao seu imóvel deverão buscar orientação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente para que a escolha da espécie de árvore e o plantio estejam corretos, sem prejuízo da consulta ao Manual de Arborização Urbana em calçadas, expedido pela referida Secretaria e publicada no site oficial do Município.

Art. 117. A concessão dos benefícios previstos nesta Seção não gera direito adquirido, podendo ser anulada a qualquer tempo, quando for constatada a inexatidão das informações ou declarações prestadas pelo beneficiário, ou o não cumprimento das exigências previstas para a sua concessão, sem prejuízo das sanções cabíveis, especialmente do quanto disposto no inciso V do artigo 54 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010.

Seção III **IMPLANTAÇÃO DE MEDIDAS AMBIENTAIS**

Art. 118. Será concedido desconto de até no máximo 20% (vinte por cento) no valor do IPTU anual devido, pelo período de cinco exercícios consecutivos contados a partir do exercício seguinte ao da efetiva implantação, ou no caso de imóveis que já tenham adotado as medidas ambientais na data da publicação da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, a partir do exercício seguinte ao da comunicação ao órgão fazendário, para os imóveis edificados que adotem duas ou mais medidas a seguir enumeradas:

- I - sistema de captação da água da chuva: 3% (três por cento) de desconto;
- II - sistema de reuso de água: 3% (três por cento) de desconto;
- III - sistema de aquecimento hidráulico solar: 3% (três por cento) de desconto;
- IV - sistema de aquecimento elétrico solar: 3% (três por cento) de desconto;
- V - construções com material sustentável: 3% (três por cento) de desconto;
- VI - utilização de energia passiva: 3% (três por cento) de desconto;
- VII - sistema de utilização de energia eólica: 5% (cinco por cento) de desconto;
- VIII - instalação de telhado verde, em todos os telhados disponíveis no imóvel para esse tipo de cobertura: 3% (três por cento) de desconto; e
- IX - separação de resíduos sólidos, benefício a ser concedido exclusivamente aos condomínios horizontais ou verticais, e que, comprovadamente, destinem sua coleta para reciclagem e aproveitamento: 5% (cinco por cento) de desconto.

§ 1º O benefício de que trata este artigo poderá ser concedido por uma única vez para cada medida ambiental implantada, sendo permitida a cumulação por medidas diversas, desde que não ultrapasse o limite de 20% (vinte por cento) de desconto do IPTU, previsto no caput deste artigo.

§ 2º Os Órgãos competentes para análise da implantação das medidas de que trata os incisos deste artigo, disciplinar-se-á da seguinte forma:

- ~~I - Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SDU) - Incisos III e IV;~~
- ~~I - Secretaria de Obras (SO): incisos III, IV, VI e VII; (NR) [\(Inciso I alterado pelo Decreto nº 29353/2011\)](#)~~
- I - Secretaria de Obras (SO): incisos I, II, III, IV, VI e VII; (NR) [\(Inciso I alterado pelo Decreto nº 37492/2021\)](#)
- II - Secretaria de Serviços Públicos (SSP) - Inciso IX; e
- ~~III - Secretaria de Meio Ambiente (SM) - Incisos I, II, V, VI, VII e VIII.~~
- III - Secretaria de Meio Ambiente (SM): incisos I, II, V e VIII". (NR) [\(Inciso III alterado pelo Decreto nº 29353/2011\)](#)

§ 3º Os Órgãos competentes descritos no § 2º deste artigo, poderão, por meio de Portaria a ser baixada no prazo de 60 (sessenta) dias contados da publicação do presente Decreto, exigir, para comprovação da implantação das medidas ambientais, Certificações e Laudos expedidos por Profissionais habilitados ou outros Órgãos e entidades.

Art. 119. O interessado em obter o desconto previsto no artigo 118 deste Decreto, exceto em relação ao disposto no inciso IX do referido dispositivo, regulamentado nos artigos 120 e 121, deverá protocolar o pedido devidamente justificado para a Secretaria Municipal Finanças, até data de 30 de setembro do ano anterior em que desejar o desconto tributário, expondo a medida que aplicou em sua edificação e instruindo o mesmo com documentos comprobatórios.

§ 1º Para obter o incentivo fiscal, o contribuinte deverá estar em dia com suas obrigações tributárias perante o Município.

§ 2º A Secretaria Municipal de Finanças encaminhará o processo ao Órgão responsável pela análise das medidas ambientais, nos termos disciplinados pelo § 2º do artigo 118, que designará um responsável para comparecer até o local e analisar se as ações estão em conformidade com a Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, e com o presente regulamento, podendo solicitar ao interessado documentos e informações complementares para instruir seu parecer.

§ 3º Após a análise, o órgão responsável elaborará parecer conclusivo acerca da concessão ou não do benefício.

§ 4º Sendo o parecer favorável, após ciência do interessado, o pedido retornará à Secretaria de Finanças para a efetivação dos descontos cabíveis, considerando as medidas ambientais efetivamente implantadas.

§ 5º Quando constatada a não efetivação das medidas ambientais declaradas, o órgão responsável pela análise relatará o fato, nos termos do § 3º deste artigo, e encaminhará o processo à Secretaria de Finanças para verificação do cabimento do quanto disposto no inciso V do artigo 54 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, caso o benefício esteja sendo aplicado e não atenda aos requisitos legais.

Art. 120. Em relação à medida ambiental de que trata o inciso IX do art. 118 deste Decreto, após implantada a coleta e destinação de resíduos sólidos para reciclagem, o condomínio, residencial ou comercial, vertical ou horizontal, devidamente constituído, deverá protocolar requerimento, até a data prevista no artigo 119 deste Decreto, dirigido à Secretaria Municipal de Serviços Públicos, instruindo o mesmo com os seguintes documentos:

I - identificação do condomínio, CNPJ, localização e Inscrições Cadastrais Imobiliárias;

II - cópia autenticada da constituição do condomínio;

III - cópia autenticada da instrumento de nomeação do síndico;

IV - documentos comprobatórios de destinação e recebimento de resíduos sólidos para reciclagem, nos termos do § 4º do artigo 121 deste Decreto; e

V - indicar a segunda, ou demais medidas ambientais implantadas pelo condomínio, nos termos da exigência prevista no *caput* do artigo 61 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, fazendo constar o número do processo administrativo, por meio do qual solicitou o benefício.

Art. 121. Para fazer jus ao benefício previsto no inciso IX do artigo 118 deste Decreto, o Condomínio deverá oferecer à reciclagem, anualmente, no mínimo, a quantidade, em quilogramas, por Unidade Imobiliária, a ser fixada, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da publicação do presente Decreto, por meio de Portaria

expedida pela Secretaria de Serviços Públicos, a qual deverá considerar a localização do imóvel e parâmetros quantitativos técnicos.

§ 1º A entrega do material destinado à Reciclagem deverá ser efetuada pelo Condomínio às Cooperativas, Entidades e Empresas privadas, regularmente constituídas no Município de Guarulhos e devidamente credenciadas pela Secretaria de Serviços Públicos do Município, que expedirá, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da publicação do presente Decreto, Portaria contendo os requisitos mínimos para o referido credenciamento.

§ 2º Os resíduos sólidos recicláveis, cujas espécies serão definidas pela Portaria de que trata o caput deste artigo, deverão ser corretamente separados e entregues totalmente isentos de material orgânico, sendo que a inobservância a esse requisito implicará a recusa de seu recebimento.

§ 3º As quantidades mínimas anuais, em quilogramas, de resíduos sólidos exigíveis por Unidade Imobiliária, fixadas por Portaria, nos moldes do §1º deste artigo, deverão ser multiplicadas pelo número de Unidades constantes do Condomínio, para verificação das metas previstas para obtenção do benefício.

§ 4º As entregas do material para reciclagem deverão ser comprovadas pelas pessoas jurídicas credenciadas, descritas no § 1º deste artigo, por meio de recibo, instituído pela Secretaria de Serviços Públicos, do qual conste, no mínimo, identificação do condomínio, pesagem em quilogramas e data da entrega.

§ 5º A média anual exigida em quilogramas, no primeiro exercício do pedido, poderá ser contada de forma proporcional em relação aos meses, considerados a partir da efetiva implantação da medida.

§ 6º A Secretaria Municipal de Serviços Públicos designará um setor responsável para análise dos pedidos e verificação do atendimento aos requisitos previstos na Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010 e no presente regulamento, podendo solicitar ao interessado documentos e informações complementares para instruir seu parecer.

§ 7º Após a análise, a Secretaria Municipal de Serviços Públicos, por meio do setor competente, elaborará parecer conclusivo acerca da concessão ou não do benefício.

§ 8º Sendo o parecer favorável, após ciência do interessado, o pedido será enviado para a Secretaria Municipal de Finanças para a concessão dos descontos cabíveis, considerando as demais medidas ambientais efetivamente implantadas e o disposto no § 1º do artigo 119 deste Decreto, em relação a cada Unidade Imobiliária.

§ 9º Quando constatada a não efetivação da entrega de resíduo sólido para reciclagem, a Secretaria Municipal de Serviços Públicos indeferirá o pedido, cientificando deste ato o interessado, e encaminhará o Processo à Secretaria de Finanças para verificação do cabimento do quanto disposto no inciso V do artigo 54 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010.

Art. 122. Ressalvado o disposto no artigo 120 deste Decreto, deverá ser efetuado um único pedido que englobe todas as medidas ambientais contidas nos incisos de I a VIII do artigo 118 efetivamente implantadas até a data do requerimento, não sendo cabível o pedido de renovação anual, considerando que o benefício se estenderá automaticamente pelos 5 (cinco) exercícios subsequentes e será concedido por uma única vez para a mesma medida.

Parágrafo único. Para obtenção do benefício, o primeiro pedido deverá contar com no mínimo 2 (duas) medidas implantadas, observado o disposto no inciso V do artigo 120 deste Decreto, sendo permitido, posteriormente, a concessão do benefício para cada nova medida ambiental inserida no mesmo imóvel.

Art. 123. Aquele que obtiver o desconto referido nesta seção, receberá o selo de “amigo do meio ambiente”, para afixar na parede de seu imóvel.

Art. 124. O benefício será extinto de ofício quando:

I - o proprietário do imóvel inutilizar a medida ambiental que levou à concessão do desconto;

II - no caso da medida prevista no inciso IX do artigo 118 deste Decreto, o condomínio não comprove a entrega da quantidade mínima exigida, em quilogramas, de resíduo sólido destinado à reciclagem; e

II - o interessado não fornecer as informações solicitadas pelos órgãos competentes para a análise da medida ambiental, nos termos disciplinados no § 2º do artigo 118.

Seção IV

ÁREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL PERMANENTE-APP

Art. 125. Fica concedida isenção do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana - IPTU às Áreas de Preservação Ambiental Permanente (APP), em conformidade com o parágrafo único do artigo 26 da Lei nº 6.253, de 24 de maio de 2007, proporcional à área preservada e desde que seja comprovada a efetiva preservação por laudos técnicos apresentados pelos proprietários ou responsáveis, devidamente averbados no Cartório de Registro de Imóveis, na forma deste Decreto.

Parágrafo único. Considera-se como efetiva preservação da área, para fins de aplicação deste artigo, a integridade do solo e a existência de vegetação florestal consolidada e contínua, nas seguintes condições:

I - remanescentes de vegetação primária;

II - remanescentes de vegetação secundária nos estágios avançados, médio e inicial de regeneração, adotando-se os mesmos critérios definidos pela Resolução CONAMA nº 01/94 ou norma que venha substituí-la;

III - reflorestamento com espécies nativas, conforme critérios da Resolução SMA nº 08/08 ou norma que venha substituí-la, implantados, que apresentem simultaneamente:

a) espaçamento mínimo de plantio com 3 (três) metros entre linhas e 2 (dois) metros entre plantas da mesma linha ou povoamento com densidade equivalente; e

b) altura mínima de 1,5 (um e meio) metros contados do nível do solo.

Art. 126. O desconto previsto nesta Seção somente poderá ser requerido na hipótese da Área de Preservação Permanente (APP) do imóvel não estar ocupada, salvo nas exceções previstas em norma específica, devidamente licenciada pelo órgão ambiental competente.

Art. 127. O pedido de reconhecimento administrativo da isenção do IPTU sobre as Áreas de Preservação Permanente (APP) deverá ser protocolado em uma das Unidades de Atendimento da Rede de Atendimento - Fácil, no prazo previsto no § 1º do artigo 128 deste Decreto e dirigido à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, devidamente instruído com os seguintes documentos:

I - cópia de documento de propriedade do imóvel;

II - laudo técnico com registro fotográfico, planta de caracterização da vegetação conforme Resolução CONAMA nº 01/94, contendo, também, quadro de áreas

total e a de Preservação Permanente em metros quadrados, e, se for o caso, planta do plantio realizado (reflorestamento) com tabela de mudas utilizadas, além de quantidade, nomes popular e científico, DAP e altura, utilizando espécies vegetais florestais nativas, memorial descritivo do plantio, conforme Resolução SMA nº 08/08, inclusive com registro fotográfico, sendo que nos dois casos, os documentos deverão ser assinados pelo proprietário e profissional devidamente habilitados pelo respectivo conselho de classe, anexando-se cópias das guias de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) respectivas; e

III - Certidão Negativa de débitos.

IV - comprovação da averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, da Área de Preservação Permanente à margem da matrícula do imóvel. [\(Inciso IV inserido pelo Decreto nº 29353/2011\)](#)

Art. 128. A isenção do IPTU sobre as Áreas de Preservação Ambiental Permanente (APP) deverá ser renovada trienalmente, a partir da vigência da referida isenção, fixada para o exercício de 2012, conforme determina o artigo 72 da Lei Municipal nº 6.793/2010, mediante pedido de obtenção do benefício formalizado pelo interessado e instruído com os documentos relacionados no artigo 127 deste Decreto, observando-se as demais disposições exigíveis.

§ 1º O pedido para obtenção do benefício de que trata o *caput* deste artigo deverá ser efetuado até 30 de setembro do exercício anterior para o qual se pretende a isenção, sendo válido, caso deferido, para os 3 (três) exercícios subsequentes.

§ 2º Os pedidos de renovação trienal do benefício deverão ser protocolizados respeitando-se a data mencionada no § 1º deste artigo.

Art. 129. Antes do encaminhamento do processo à Secretaria Municipal de Finanças, o setor responsável da Secretaria Municipal de Meio Ambiente fará a análise prévia do pedido a que se refere o artigo 127 deste Decreto, certificando a área efetivamente preservada, mediante vistoria no local, análise dos documentos apresentados e elaboração de parecer.

Art. 130. A isenção do IPTU sobre as áreas de preservação ambiental permanente será cancelada, de ofício, nos seguintes casos:

I - se o interessado não renovar o pedido, nos termos deste Decreto; e

II - se for constatada, a qualquer tempo, e segundo parecer fundamentado, a degradação total ou parcial das áreas beneficiadas com a isenção do IPTU, independente de culpa ou dolo do responsável.

CAPÍTULO XV

DEMAIS ISENÇÕES

Seção I

DESCONTO PARA IMÓVEIS TERRITORIAIS EM CONSTRUÇÃO

Art. 131. Fica concedido o desconto de 50% (cinquenta por cento) do valor do IPTU, para os imóveis territoriais com obra em andamento e devidamente licenciada, com destinação estritamente residencial, horizontal e unifamiliar, vedado o benefício para construção de condomínios.

Parágrafo único. Entende-se como imóvel territorial aquele que no exercício anterior ao pedido não possua edificação inscrita no Cadastro Fiscal Imobiliário ou existente de fato.

Art. 132. A isenção parcial de que trata este artigo deverá ser formalizada mediante requerimento do contribuinte dirigido à Secretaria Municipal de Finanças-SF, devidamente instruído com o projeto de construção aprovado e respectivo alvará de construção e protocolizado até o dia 30 de outubro do exercício anterior para o qual se pleiteie o início do benefício, para que o desconto seja concedido para os 2 (dois) exercícios subsequentes.

Art. 133. O desconto somente será aplicado ao beneficiário que seja proprietário de um único imóvel no Município, sendo concedido por uma única vez.

Parágrafo único. Os requerimentos somente serão analisados se os dados constantes no Cadastro Fiscal Imobiliário estiverem devidamente atualizados pelos sujeitos passivos do IPTU ou seus representantes legais.

Art. 134. O benefício é improrrogável e será cancelado, cobrando-se retroativamente a diferença devida do IPTU, acrescido das devidas cominações legais, com base na alíquota vigente para a categoria territorial, caso o contribuinte não conclua a obra nova durante o período dos 2(dois) exercícios da vigência do benefício.

§ 1º O término da obra deverá ser comprovado pelo interessado, até o último dia do exercício de vigência do benefício, por meio de juntada ao processo da respectiva concessão, de cópia do Certificado de Conclusão expedido pelo setor competente da Secretaria de Desenvolvimento Urbano ou a falta de sua efetiva expedição poderá ser suprida pela cópia do requerimento devidamente protocolado, de sua solicitação, juntamente com Atestado de Conclusão, emitido pelo profissional responsável pela obra.

§ 2º O prazo de conclusão da obra poderá ser paralisado em virtude de calamidade pública ou existência de pendência judicial no qual o requerente não deu causa, e em ambos os casos, mediante parecer fundamentado da Procuradoria Jurídica do Município.

§ 3º Para efeito do disposto no § 2º deste artigo, o período do benefício, em hipótese alguma, será prorrogado por mais de 2 (dois) exercícios, sendo considerada a paralisação apenas para os efeitos do lançamento retroativo do imposto de que trata o *caput*.

Art. 135. A concessão da isenção prevista neste artigo fica condicionada à quitação do IPTU, relativamente aos exercícios anteriores, e será verificada no ato do deferimento do benefício, pelo setor da Secretaria de Finanças, competente para a análise do pedido.

Parágrafo único. Ao final do período de concessão do benefício, além da comprovação de conclusão da obra, para efeito do disposto no caput do art. 134 deste Decreto, deverá ser verificada a quitação do imposto, lançado com 50% (cinquenta por cento) de desconto, incidente durante o período concessivo, nos termos do que dispõe o § 4º do artigo 66 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010.

Seção II

PROGRAMA CALÇADA CIDADÃ

Art. 136. Será concedido o desconto de 5% (cinco por cento) no valor anual do IPTU aos contribuintes do imposto, proprietários ou possuidores de imóveis edificados ou não, que participarem do Programa “Calçada Cidadã”, que consiste na construção, reconstrução e manutenção de calçadas dos logradouros públicos que possuam meio-fio, desde que a medida:

I - seja efetivada em toda a extensão da testada do respectivo imóvel;

II - atenda ao disposto na legislação municipal pertinente e nas diretrizes de Acessibilidade Universal contidas na NBR 9050/04 da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Parágrafo único. Atendendo ao disposto no § 1º do artigo 68 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, as diretrizes básicas do Programa “Calçada Cidadã” serão expedidas por Portaria da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da publicação do presente Decreto.

Art. 137. Somente estarão aptos a pleitear o benefício de que trata o artigo 136 deste Decreto, o proprietário ou possuidor que tenha efetivamente implantado e concluído as obras necessárias para atendimento às exigências previstas no programa “Calçada Cidadã”.

Art. 138. O interessado em obter o desconto previsto no artigo 136 deste Decreto deverá protocolar, trienalmente, o pedido, dirigido à Secretaria Municipal de Finanças em uma das Unidades da Rede de Atendimento ao Cidadão - Fácil, até 30 de setembro do exercício anterior para o qual pleiteie obter o desconto tributário, sendo válido, caso deferido, para os 3 (três) exercícios subsequentes.

§ 1º O pedido de que trata o *caput* deste artigo, além da identificação completa do proprietário ou possuidor, e do imóvel a ser beneficiado, deverá estar instruído:

I - com fotografia, impressa em boa resolução, ou em arquivo digital, da fachada do imóvel, que permita visualizar a sua respectiva calçada;

II - declaração de que a calçada de seu imóvel atende aos requisitos do Programa “Calçada Cidadã”;

III - outros documentos que possam comprovar o atendimento ao Programa.

§ 2º Para obter o incentivo fiscal, o contribuinte deverá estar em dia com suas obrigações tributárias perante o Município.

§ 3º Os requerimentos somente serão analisados se os dados constantes no Cadastro Fiscal Imobiliário estiverem devidamente atualizados pelos sujeitos passivos do IPTU ou seus representantes legais.

§ 4º Deferido o pedido e implantado o desconto no IPTU, o processo será encaminhado ao Órgão responsável da Administração Municipal, que designará um responsável para comparecer ao local e analisar se a construção, reconstrução ou manutenção da calçada está em conformidade com o Programa “Calçada Cidadã, elaborando parecer conclusivo sobre veracidade dos fatos declarados no pedido, retornando o processo à Secretaria de Finanças.

§ 5º Quando constatada a não conformidade ao Programa “Calçada Cidadã” o interessado será cientificado deste ato, ocasião em que será cancelado o benefício e verificado o cabimento do quanto disposto no inciso V do artigo 54 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010.

Seção III

ISENÇÃO PARA ÚNICO IMÓVEL RESIDENCIAL

Art. 139. Ficam isentos os contribuintes que possuam, em seu patrimônio, um único imóvel situado no Município, no qual efetivamente resida, cujo valor anual do IPTU, à época do lançamento, não seja superior a 75 UFG (setenta e cinco Unidades Fiscais de Guarulhos), desde que se configurem imóveis classificados no Cadastro Fiscal Imobiliário, na categoria residencial.

Parágrafo único. Exclusivamente para o efeito da isenção de que trata este artigo, os imóveis que possuam garagens registradas em matrícula diversa, não terão afastadas a qualificação de um único imóvel, contudo terão seu valor somado ao do respectivo imóvel residencial para efeito de limite da isenção.

Art. 140. Para obtenção do benefício de que trata o artigo 139 deste Decreto, deverá ser observado o disposto no Decreto Municipal 28.602, de 1º de março de 2011, que instituiu obrigação para apresentação de Declaração de atualização cadastral, conforme Formulário instituído naquele ato.

~~§ 1º A Declaração de que trata o caput deste artigo deverá ser apresentada até o dia 30 de junho de 2011 e destina-se à verificação dos requisitos exigidos para a obtenção da isenção condicionada, no que se refere a possuir um único imóvel que sirva de residência ao beneficiário.~~

§ 1º A Declaração de que trata o caput deste artigo deverá ser apresentada até o dia 30 de setembro de 2011 e destina-se à verificação dos requisitos exigidos para a obtenção da isenção condicionada, no que se refere a possuir um único imóvel que sirva de residência ao beneficiário.” (NR). [§ 1º alterado, pelo Decreto nº 28990/2011](#)

§ 2º Nos termos do inciso VI do artigo 44 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, a atualização cadastral de que trata este artigo é obrigatória para todos os contribuintes que se enquadrem nas disposições do artigo 139 deste Decreto e pleiteiem a isenção, **sob pena do benefício não ser concedido pela Administração Tributária.**

§ 3º A declaração inverídica para efeito de obtenção de benefício fiscal, além da multa prevista no artigo 54 da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, sujeita o contribuinte às sanções penais e civis cabíveis.

Art. 141. A partir da concessão da isenção, os beneficiários ficam obrigados a comunicar à Secretaria de Finanças, qualquer alteração que implique a cessação do benefício de que trata o artigo 139 deste Decreto, no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da data em que ocorrer a alteração da situação fática, descrita na lei, como condição para a sua fruição.

§ 1º Constatado que o beneficiário deixou de comunicar à Secretaria de Finanças a cessação das condições que implicaram a concessão da referida isenção, será cobrado o imposto atualizado monetariamente, com os acréscimos legais, sem prejuízo das sanções cabíveis, quando for o caso.

§ 2º A cessação do benefício será efetuada, de ofício, pela Fazenda Pública, sempre que observado que o lançamento anual do imposto ultrapassou o limite legal de 75 (setenta e cinco) UFG.

CAPÍTULO XVI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 142. Nenhum processo, cujo objetivo seja a concessão de Regularização Edilícia, Certificado de Conclusão da Obra, modificação ou subdivisão de terreno e expedição de diretrizes será arquivado antes de sua remessa ao setor competente do Departamento de Receita Imobiliária da Secretaria Municipal de Finanças, órgão fazendário responsável pela atualização do Cadastro Fiscal Imobiliário e Fiscalização e Lançamento do IPTU, sob pena de responsabilidade funcional.

Art. 143. As impugnações contra lançamentos do IPTU serão conhecidas com efeito suspensivo e deverão ser apresentadas até o vencimento da primeira parcela do imposto.

Art. 144. Nos cento e oitenta dias, a contar da publicação da Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, não serão aplicadas as penalidades pelo descumprimento das obrigações tributárias, que inovam a legislação municipal, previstas no Capítulo XIII deste Regulamento.

Art. 145. As novas isenções e benefícios instituídos pela Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010 somente serão aplicáveis a partir do exercício de 2012, excetuando-se o disposto no artigo 65, do referido diploma legal que vigorará a partir de 1º de janeiro de 2011.

Art. 146. Ficam mantidas as regulamentações específicas que disciplinam as demais isenções do IPTU, não revogadas pela Lei Municipal nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010.

Art. 147. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial os artigos 36 a 42 e 52 a 68 do Decreto Municipal nº 6.098, de 27 de dezembro de 1977.

Guarulhos, 31 de março de 2011.

SEBASTIÃO ALMEIDA

Prefeito Municipal

NESTOR CARLOS SEABRA MOURA

Secretário de Finanças

Registrado no Departamento de Relações Administrativas - Secretaria do Governo Municipal da Prefeitura do Município de Guarulhos e afixado no lugar público de costume aos trinta e um dias do mês de março de dois mil e onze.

Engº JOÃO ROBERTO ROCHA MORAES
Secretário de Governo

ADRIANA GALVÃO FARIAS
Gestora do Departamento de
Relações Administrativas

Publicado no Diário Oficial do Município em 01 de abril de 2011.

Decreto editorado com as alterações inseridas pelos Decretos nºs. 28990, 29353/2011 e 37492/2021