



DECRETO Nº 42362

de 25 de fevereiro de 2025.

Regulamenta as [Leis n/s. 6.028, de 24/06/2004](#), e [7.150, de 17/07/2013](#), que tratam de incentivos fiscais a programas habitacionais de interesse social e dá outras providências.

LUCAS SANCHES, PREFEITO DA CIDADE DE GUARULHOS, no uso das atribuições legais conferidas pelos incisos VI e XIV do artigo 63 da Lei Orgânica do Município e com fulcro nos estudos constantes no processo SEI nº 1106.2025/0000051-2;

DECRETA:

Art. 1º Este Decreto regulamenta as [Leis n/s. 6.028, de 24/06/2004](#), e [7.150, de 17/07/2013](#), que concedem benefícios fiscais a programas habitacionais desenvolvidos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano - CDHU e aos programas habitacionais de interesse social instituídos pela Secretaria de Habitação do Município de Guarulhos, bem como aqueles desenvolvidos através do Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixa I - Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e demais programas habitacionais de âmbito federal.

Art. 2º Os benefícios fiscais de que tratam as [Leis n/s. 6.028, de 2004](#), e [7.150, de 2013](#), destinam-se, exclusivamente, a programas habitacionais desenvolvidos para atender a população com renda de até 6 (seis) salários-mínimos, conforme incisos I e II do § 1º do artigo 62 da [Lei nº 7.730, de 04/06/2019](#).

Parágrafo único. Especificamente em relação aos projetos habitacionais de interesse social vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida, instituídos pelo Governo Federal por intermédio da [Lei Federal nº 11.977, de 07/07/2009](#), a concessão dos benefícios fiscais ficará condicionada:

I - ao atendimento do disposto no inciso II do § 1º do artigo 1º da [Lei Federal nº 11.977, de 2009](#), assim como as demais legislações pertinentes no âmbito federal e municipal, que define como imóvel novo, objeto do programa federal, a unidade habitacional com até 180 (cento e oitenta) dias de "Habite-se" ou documento equivalente, expedido pelo órgão municipal competente, ou, no caso de prazos superiores, que não tenha sido habitada ou alienada, comprovadamente;

II - ao enquadramento nas disposições da [Lei nº 3.768, de 08/05/1991](#), devendo os projetos de construção e sua execução respeitar as normas deste Decreto;

III - ao atendimento das disposições dos programas estaduais, devendo os projetos de construção e sua execução respeitar as respectivas normas e a legislação urbanística deste Município, conforme enquadramento do empreendimento em HIS-1 ou HIS-2.

Art. 3º Caberá à Entidade Promotora, para fruição dos benefícios fiscais instituídos, obter o enquadramento e a aprovação dos projetos apresentados nos termos da [Lei nº 3.768, de 1991](#), e seu Regulamento, obedecendo as seguintes condições:



I - solicitar à Secretaria de Habitação a certidão de enquadramento do projeto habitacional como de interesse social, com indicação obrigatória e prévia da área onde será implantado o empreendimento;

II - obter as diretrizes urbanísticas junto ao órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano;

III - obter o Alvará de Construção, em conformidade com a legislação municipal; e

IV - apresentar o projeto de construção das moradias populares à Municipalidade, contendo inclusive, os apontamentos de áreas de lazer e áreas institucionais, de acordo com a legislação pertinente.

Parágrafo único. Para efeito do presente regulamento, entende-se como Entidade Promotora, as pessoas físicas ou jurídicas, órgãos públicos ou privados, que venham a desempenhar as atividades relativas à coordenação e implantação de todas as medidas de caráter técnico e operacional, necessárias à execução dos empreendimentos habitacionais de interesse social.

Art. 4º Nos termos do artigo 1º da [Lei nº 6.028, de 2004](#), aos programas habitacionais especificados no artigo 1º deste Decreto serão concedidos os seguintes benefícios:

I - isenção do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, a ser concedida sobre os serviços de construção civil, empreitadas, subempreitadas, execução de projetos e demais serviços auxiliares e complementares necessários à execução do empreendimento, observadas as regras do local de incidência do imposto no Município de Guarulhos;

II - isenção das Taxas Municipais incidentes sobre a expedição de diretrizes urbanísticas, desmembramento de áreas, parcelamento de solo, aprovação do projeto e de projetos complementares, expedição de Certificado de Conclusão da Obra e outros alvarás previstos na legislação; e

III - isenção do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, quanto às operações de aquisição de imóveis para implementação do empreendimento.

§ 1º Os benefícios fiscais instituídos pela [Lei nº 6.028, de 2004](#), deverão ser requeridos pelas Entidades Promotoras em procedimento próprio para cada tributo, com exceção das Taxas Municipais, previstas no inciso II do *caput* deste artigo, que serão requeridas concomitantemente aos processos relativos à aprovação dos projetos.

§ 2º Os processos relativos a pedidos de isenção serão encaminhados ao órgão competente da Secretaria da Fazenda, após análise da Secretaria de Habitação do Município, que certificará o enquadramento do empreendimento nos casos disciplinados no artigo 1º deste Decreto.

§ 3º Atendidas as condições para fruição dos benefícios fiscais, a isenção das Taxas Municipais, nos termos do inciso II do *caput* deste artigo, será concedida a contar da aquisição das áreas destinadas ao empreendimento até a liberação do Certificado de Conclusão da Obra.



Art. 5º Nos termos dos artigos 6º e 7º da [Lei nº 7.150, de 2013](#), aos programas habitacionais especificados no artigo 1º deste Decreto, serão concedidos os seguintes benefícios:

I - isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU pelo período de cinco anos, contados da data da assinatura do contrato de financiamento firmado com o agente financeiro, ao imóvel adquirido através do Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixa I - FAR;

II - isenção de Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI aos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixa I - FAR.

Art. 6º O pedido de isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, disciplinados nos incisos I e II do artigo 5º deste Decreto, deverão ser instruídos com a juntada dos seguintes documentos:

I - minuta da Escritura de Compra e Venda;

II - certidão negativa de tributos municipais do imóvel pretendido ou certidão positiva com efeito de negativa;

III - certidão negativa obtida junto aos órgãos previdenciários, nos termos do Código Tributário do Município;

IV - cópia autenticada e atualizada da Matrícula do respectivo Cartório de Registro de Imóveis;

V - cópia autenticada da última alteração contratual da Entidade Promotora, nos casos de pessoas jurídicas;

VI - cópia autenticada de documentos pessoais de pessoas físicas e representantes legais das pessoas jurídicas;

VII - instrumento de procuração, quando representada por terceiros; e

VIII - certidão de enquadramento do empreendimento aos requisitos exigidos no artigo 1º deste Decreto.

§ 1º A isenção do ITBI será concedida em caráter precário até a conclusão dos procedimentos exigidos nos parágrafos seguintes.

§ 2º A Entidade Promotora fica obrigada a apresentar no prazo de cento e vinte dias, contados da data da concessão da isenção do ITBI:

I - escritura de Compra e Venda registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

II - aprovação do projeto, nos termos exigíveis pela legislação;

III - certidão negativa de tributos municipais, não sendo admitida nesta fase a apresentação de certidão positiva, com efeito de negativa.

§ 3º O prazo de que trata o inciso II do § 2º deste artigo poderá ser prorrogado mediante a apresentação de certidão fornecida pelo setor competente da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, confirmando a insuficiência do prazo para a expedição do Alvará de Construção.

§ 4º A isenção de que trata este artigo será concedida uma única vez, ainda que o imóvel seja renegociado com outra Entidade Promotora.

§ 5º A isenção do ITBI não se aplica quando a transmissão do terreno ou do empreendimento concluído for efetuada diretamente ao usuário final.



§ 6º O não atendimento ao disposto neste artigo implica a revogação do benefício fiscal concedido, com o imediato lançamento do ITBI e inscrição do crédito em dívida ativa do Município.

Art. 7º O pedido de isenção do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, disciplinado no inciso I do artigo 4º deste Decreto, deverá ser instruído com a juntada dos seguintes documentos:

- I - certidão negativa de tributos municipais (mobiliária e imobiliária);
- II - certidão negativa obtida junto aos órgãos previdenciários, nos termos do Código Tributário do Município;
- III - cópia autenticada da última alteração contratual da Entidade Promotora, nos casos de pessoas jurídicas;
- IV - cópia autenticada de documentos pessoais de pessoas físicas e representantes legais das pessoas jurídicas;
- V - instrumento de procuração, quando representada por terceiros; e
- VI - certidão de enquadramento do empreendimento aos requisitos exigidos no artigo 1º deste Decreto.

§ 1º A concessão da isenção do ISSQN não dispensa o beneficiado do cumprimento das obrigações acessórias dependentes da obrigação principal cujo crédito seja excluído ou dela consequente, especialmente a emissão e escrituração de documentos fiscais e demais declarações exigíveis.

§ 2º O despacho de concessão do benefício será expedido tão somente após a juntada, nos autos, da aprovação final do empreendimento, respectivo Alvará de Construção e comprovante de cadastramento da obra na Guia de ISS Eletrônica - GISS, a ser efetuado pela Entidade Promotora.

§ 3º Após o despacho de concessão da isenção do ISSQN, o setor competente da Secretaria da Fazenda incluirá no sistema de escrituração eletrônica municipal - GISS, a anotação do benefício, que suspenderá a emissão de guias do imposto incidente sobre os serviços descritos no inciso I do artigo 4º deste Decreto.

Art. 8º O contribuinte interessado nas isenções previstas nos incisos I e II do artigo 5º relativo à [Lei nº 7.150, de 2013](#), deverá, mediante requerimento disponibilizado, protocolizar o pedido junto à Central de Atendimento ao Cidadão - Fácil, acompanhado dos documentos abaixo relacionados:

- I - documento de identidade: RG e CPF ou CNH;
- II - Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda - Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixa 1 - FAR;
- III - matrícula atualizada no Cartório de Registro de Imóveis;
- IV - comprovante de residência com data inferior até dois meses do pedido;
- V - aviso de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU do imóvel.

§ 1º O pedido da isenção prevista no inciso I do artigo 5º deste Decreto deverá ser protocolizado dentro do período de cinco anos, contados da data da assinatura do contrato de financiamento firmado com o agente financeiro.



§ 2º O pedido da isenção prevista no inciso II do artigo 5º deste Decreto poderá ser protocolizado a qualquer tempo.

§ 3º Os pedidos das isenções previstas nos incisos I e II do artigo 5º deste Decreto deverão ser protocolizados separadamente e o beneficiário do Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixa 1 - FAR ou seu representante legal, ficará responsável pela abertura do processo referente a cada tributo.

§ 4º O contribuinte já isento nos termos do artigo 65 da [Lei nº 6.793, de 28/12/2010](#), fica dispensado da protocolização do pedido.

§ 5º Verificado, a qualquer tempo, o não preenchimento dos requisitos a que se condiciona a concessão dos benefícios de que trata este Decreto, a isenção será imediatamente revogada, cobrando-se o tributo devido, inclusive retroativamente, acrescido de todos os encargos legais.

§ 6º Para fins de aplicação das isenções previstas nos incisos I e II do artigo 5º deste Decreto, entende-se por imóvel cada uma das unidades edificadas sob o regime do Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixa 1 - FAR.

Art. 9º Comprovada a utilização dos benefícios fiscais a que se refere este Decreto em finalidade diversa da prevista, o Poder Público Municipal exigirá a imediata reposição dos valores correspondentes aos benefícios concedidos, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

Art. 10. Os benefícios fiscais previstos no presente Decreto não geram direito à devolução de importâncias anteriormente recolhidas a título dos tributos especificados.

Art. 11. Revogam-se as disposições em contrário, em especial os Decretos n/s. 26368, de 13/05/2009, e 29120, de 08/08/2011.

Art. 12. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Guarulhos, 25 de fevereiro de 2025.

LUCAS SANCHES
Prefeito Municipal

ANISTALDO LUIZ LOPES DA SILVA
Secretário de Habitação



Registrado na Chefia de Gabinete da Prefeitura do Município de Guarulhos e afixado no lugar público de costume aos vinte e cinco dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e cinco.

CAIO SANTOS
Chefe de Gabinete do Prefeito

Publicado no Diário Oficial do Município, em 25 de fevereiro de 2025.

