



PREFEITURA DE GUARULHOS

DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS

Decretos: [28.351](#), [28.696](#), [28.990](#), [29.353](#),
[29.529](#), [30.370](#), [30.387](#), [30.389](#), [30.404](#),
[31.497](#), [32.103](#), [32.335](#), [33.069](#), [33.842](#),
[33.917](#), [34.625](#), [34.767](#), [34.868](#), [35.447](#),
[36.436](#), [36.518](#), [37.492](#), [37.537](#), [38.686](#) e
[38.692](#).

[Texto Compilado](#)

LEI Nº 6.793, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2010.

Projeto de Lei nº 322/2010 de autoria do Executivo Municipal.

Dispõe sobre o lançamento, arrecadação e fiscalização do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e dá outras providências.

O Prefeito da Cidade de Guarulhos, no uso da atribuição que lhe confere o inciso VI do artigo 63 da Lei Orgânica Municipal, sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Da Hipótese de Incidência e do Fato Gerador

Art. 1º O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana tem por hipótese de incidência a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido no Código Civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Entende-se como zona urbana, para os efeitos deste imposto, aquela definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos dois dos seguintes itens, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

1. meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
2. abastecimento de água;
3. sistema de esgotos sanitários;
4. rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
5. escola pública ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º Serão também consideradas zonas urbanas para efeitos deste imposto aquelas definidas por lei municipal como áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, a seguir enumerados, destinados à habitação, à indústria, ao comércio e à prestação de serviços e assemelhados, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior:

1. as áreas pertencentes a parcelamentos de solo regularizados pela Administração Municipal, mesmo que executados irregularmente;
2. as áreas pertencentes a loteamentos aprovados, nos termos da legislação pertinente;
3. as áreas de conjuntos habitacionais, aprovados e executados nos termos da legislação pertinente;
4. as áreas com uso ou edificação aprovada de acordo com a legislação urbanística de parcelamento, uso e ocupação de solo e de edificações.

§ 3º As áreas referidas nos itens 1, 2 e 3 do parágrafo anterior terão seu perímetro delimitado pela legislação urbanística, regulamentada por ato do Executivo.

Art. 2º Não está abrangido pela incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, o imóvel localizado na zona urbana do município e que, comprovadamente, seja utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial.

Parágrafo único. Os proprietários dos imóveis referidos no *caput* deste artigo deverão comprovar, na forma e prazo regulamentados pelo Poder Executivo ou quando solicitado pela autoridade fiscal, que utilizam ou permanecem utilizando os imóveis para os fins a que se destinam.

Art. 3º Considera-se terreno, para os efeitos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - 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;
- IV - construção que a autoridade competente considere inadequada pela situação, dimensão, destino ou utilidade.

Art. 4º Considera-se imóvel construído, para efeito do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - 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 3º, incisos I a IV, desta Lei.

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

- 1. sua produção não seja comercializada; ou
- 2. tenha edificação de uso compatível à destinação de recreio.

Art. 5º Considera-se ocorrido o fato imponible tributário, para todos os efeitos legais, em 1º (primeiro) de janeiro de cada exercício.

Art. 6º A incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU independe do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas, relacionadas com o imóvel, sem prejuízo das cominações legais cabíveis.

CAPÍTULO II

Sujeição Passiva

Art. 7º Contribuinte do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

Parágrafo único. Não são válidos perante a Fazenda Municipal os acordos ou contratos particulares que transfiram a responsabilidade pelo pagamento do imposto

Art. 8º São solidariamente responsáveis pelo pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU:

- I - o co-proprietário;
- II - o promissário comprador;
- III - o superficiário;
- IV - o titular do direito de usufruto, uso, enfiteuse ou fideicomisso;
- V - os cessionários;
- VI - o adquirente, ainda que beneficiário de imunidade ou isenção, pelo débito do alienante;
- VII - o responsável tributário, nos termos do artigo 44-A desta Lei. ([NR - Lei nº 7.603/2017](#))

CAPÍTULO III
Base de Cálculo
Seção I

Art. 9º 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. 10. 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. 11. O valor venal do imóvel, para efeitos do cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, será determinado 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. 12. 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. 13.** A Fiscalização Municipal poderá determinar os elementos da base de cálculo para apurá-la por arbitramento, quando necessária a apuração no local e ainda:~~

Art. 13. A Fiscalização Municipal poderá determinar os elementos da base de cálculo para apurá-las por arbitramento, quando necessária a apuração no local e, ainda, quando a requerimento do contribuinte houver necessidade de rever ou conferir os elementos do fato gerador que implicar na retificação do lançamento. ([NR - Lei nº 8.327/2024](#))

I - quando o contribuinte impedir o levantamento dos elementos necessários à apuração do valor do imóvel; ou

II - o imóvel encontrar-se fechado, inabitado ou não ocorrer a localização do seu proprietário ou responsável;

III - quando o contribuinte justificadamente requerer revisão e ou retificação de lançamento. ([NR - Lei nº 8.327/2024](#))

Parágrafo único. A estimativa das áreas do terreno e da construção será determinada considerando-se os elementos circunvizinhos e aerolevantamentos enquadrando o imóvel num dos Tipos e Padrões de construção de acordo com o Anexo III, que faz parte integrante desta Lei, conforme os elementos que dispuser.

Art. 14. Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos nesta lei 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. 15. 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;

III - terrenos que, pela natureza do solo, se tornem desfavoráveis à edificação ou construção.

Seção II

Da Planta Genérica de Valores Imobiliários

Art. 16. Fica instituída, para fins de apuração do valor do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, 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, que integram esta Lei.

§ 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 21/12/2000](#), ou outra que vier a substituí-la, até que sobrevenha a subsequente Planta Genérica de Valores Imobiliários.

§ 2º Os valores venais previstos na Tabela de Valores de Metro Quadrado de Construção, constantes do Anexo III desta Lei, vigorarão reduzidos de 20% (vinte por cento).

§ 3º O aumento do valor venal de terrenos resultante, exclusivamente, da publicação do Anexo II - Tabela de Códigos do Valor do Metro Quadrado de Terrenos e respectivos valores, parte integrante da Planta Genérica de Valores Imobiliários - PGV, de que trata o *caput* não poderá ultrapassar o limite de 30% (trinta por cento). ([NR - Lei nº 7.087/2012](#))

Seção III

Do Valor Venal do Terreno

Art. 17. 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 Planta Genérica de Valores Imobiliários, que integra os Anexos I e II desta Lei 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, que integram esta Lei.

Art. 18. 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.

Parágrafo único. Os logradouros ou trechos de logradouros, que não constarem da Planta Genérica de Valores, terão seus valores unitários de metro quadrado de terreno fixados pelo órgão competente da Secretaria de Finanças, cujos critérios serão definidos por regulamento do Poder Executivo.

Art. 19. A profundidade equivalente do terreno, para aplicação do fator de profundidade de que trata o Anexo V, 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:

1. a testada correspondente à frente efetiva ou principal do imóvel, quando construído;
2. 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.

Seção IV **Do Valor Venal da Construção**

Art. 20. A construção será enquadrada em um dos Tipos e Padrões previstos na Planta Genérica de Valores Imobiliários - 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, constante do Anexo IV, integrantes desta Lei.

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. 21. 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;
- III - nas coberturas de postos de serviços e assemelhados, pelas medidas de projeção vertical sobre os terrenos.

Art. 22. 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 distinga de forma significativa, das demais unidades do conjunto.

Art. 23. Para aplicação do Fator de Depreciação de que trata o Anexo IV, integrante desta Lei, 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. 24. 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;
- 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. 25. Para efeito do cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - 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 em ato regulamentador.

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

CAPÍTULO IV

Das Alíquotas

~~Art. 26. Ficam mantidas as alíquotas aplicadas ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana previstas no artigo 15 da Lei nº 2.210, de 27/12/1977, com a redação dada pelo artigo 7º da Lei nº 5.753, de 21/12/2001.~~

Art. 26. Sobre a base de cálculo do imposto serão aplicadas alíquotas diferenciadas de acordo com o uso do imóvel e/ou progressivas em razão de seu valor venal. [\(NR - Lei nº 7.166/2013\)](#)

§ 1º Para os imóveis de uso, predominantemente, residencial e enquadrados nas faixas de valores venais abaixo relacionadas, serão aplicadas as seguintes alíquotas: [\(NR - Lei nº 7.166/2013\)](#)

I - 0,3% (zero vírgula três por cento) para valor venal de até 10.000 (dez mil) UFG; [\(NR - Lei nº 7.166/2013\)](#)

II - 0,5% (meio por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 10.000 (dez mil) UFG e até 20.000 (vinte mil) UFG; [\(NR - Lei nº 7.166/2013\)](#)

III - 0,8% (zero vírgula oito por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 20.000 (vinte mil) UFG e até 40.000 (quarenta mil) UFG; [\(NR - Lei nº 7.166/2013\)](#)

IV - 1,0% (um por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 40.000 (quarenta mil) UFG e até 60.000 (sessenta mil) UFG; [\(NR - Lei nº 7.166/2013\)](#)

V - 1,4% (um vírgula quatro por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 60.000 (sessenta mil) UFG. [\(NR - Lei nº 7.166/2013\)](#)

§ 2º Para os imóveis edificados de uso predominantemente não residencial e enquadrados nas faixas de valores venais abaixo relacionadas, serão aplicadas as seguintes alíquotas: [\(NR - Lei nº 7.166/2013\)](#)

I - 0,8% (zero vírgula oito por cento) para o valor venal de até 20.000 (vinte mil) UFG; [\(NR - Lei nº 7.166/2013\)](#)

II - 1,2% (um vírgula dois por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 20.000 (vinte mil) UFG e até 50.000 (cinquenta mil) UFG; [\(NR - Lei nº 7.166/2013\)](#)

III - 1,6% (um vírgula seis por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 50.000 (cinquenta mil) UFG e até 100.000 (cem mil) UFG; [\(NR - Lei nº 7.166/2013\)](#)

IV - 1,8% (um vírgula oito por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 100.000 (cem mil) UFG e até 300.000 (trezentos mil) UFG; [\(NR - Lei nº 7.166/2013\)](#)

V - 2,0% (dois por cento) para a parcela do valor venal que exceder a 300.000 (trezentos mil) UFG. [\(NR - Lei nº 7.166/2013\)](#)

§ 3º Para os imóveis territoriais, não edificados, será aplicada a alíquota de 3,5% (três e meio por cento). [\(NR - Lei nº 7.166/2013\)](#)

§ 4º Os imóveis prediais com construções enquadradas em mais de uma categoria construtiva serão tributados mediante aplicação da alíquota correspondente à categoria predominante, respeitadas as respectivas faixas de valores venais determinadas nos §§ 1º e 2º deste artigo. [\(NR - Lei nº 7.166/2013\)](#)

§ 5º Os imóveis prediais que apresentarem área construída de categoria residencial e não residencial na mesma proporção, serão tributados mediante aplicação da alíquota correspondente à categoria residencial, respeitadas as faixas de valores venais determinadas no § 1º deste artigo. [\(NR - Lei nº 7.166/2013\)](#)

CAPÍTULO V

Do Lançamento

Art. 27. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU será lançado de ofício e anualmente, com base nos dados constantes do Cadastro Fiscal Imobiliário, nas declarações e informações prestadas pelo contribuinte ou responsável, ou apuradas de ofício, quando da ocorrência do fato imponible tributário.

Parágrafo único. Para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, quaisquer modificações introduzidas no imóvel, após a ocorrência do fato imponible tributário, serão consideradas somente a partir do exercício seguinte àquele em que ocorridas.

Art. 28. O lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana será distinto para cada imóvel ou unidade autônoma, ainda que contíguos ou vizinhos e de propriedade do mesmo contribuinte, respeitado o disposto no artigo 43.

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. 29. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU será lançado em nome do contribuinte 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:

1. condomínio “*pro indiviso*”: será efetuado em nome de um, de alguns ou de todos os coproprietários, sem prejuízo, nos dois primeiros casos, da responsabilidade solidária dos demais;
2. 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;
3. imóveis em inventário: em nome do espólio; aberta a sucessão: em nome dos herdeiros; e, ultimada a partilha: em nome de cada sucessor;
4. nos casos de imóveis pertencentes à massa falida ou à sociedade em liquidação, será efetuado em nome destas.

Art. 30. 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 imponible do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - 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. 31. 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. 32. 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 considerar-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 parágrafo anterior, o contribuinte deverá comparecer junto à Central de Atendimento ao Cidadão - Fácil no sentido de obter seu aviso de lançamento, quando não o tenha recebido no domicílio fiscal, ficando obrigado, ainda, à regularização de seu endereço de entrega, sob pena das sanções cabíveis.

CAPÍTULO VI

Da Arrecadação

Art. 33. O pagamento do imposto poderá ser efetuado de uma só vez ou em até doze parcelas, iguais, mensais e sucessivas, na forma e prazo regulamentares, respeitando-se o limite mínimo, por parcela, de 10 UFG (dez Unidades Fiscais de Guarulhos), ficando facultado ao contribuinte o pagamento simultâneo de diversas prestações.

§ 1º 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.

§ 2º Poderá ser concedido desconto de até 10% (dez por cento) sobre o imposto que for pago de uma só vez, até o vencimento normal da primeira parcela.

§ 3º Para os contribuintes que tenham optado pelo pagamento parcelado ou em parcela única e que não possuam quaisquer débitos relativos ao IPTU até 31 de outubro do exercício anterior, será concedido desconto de até 5% (cinco por cento) do valor lançado para o exercício subsequente, na forma do regulamento. [\(NR - Lei nº 7.087/2012\)](#)

Art. 34. Em casos de aditamentos de lançamentos e lançamentos retroativos advindos de decisões administrativas em que se reconheça a procedência de reclamações, impugnações de ofício ou recursos administrativos e demais casos de reconhecimento do efeito suspensivo, o crédito tributário poderá ser lançado em até vinte e quatro parcelas, sendo cada uma delas não inferiores a 50 UFG (cinquenta Unidades Fiscais de Guarulhos), bem como poderá obter o desconto previsto no § 2º do artigo 33 desta Lei, na forma e prazos disciplinados em regulamento.

Art. 35. Os débitos não pagos no seu vencimento ficam sujeitos aos acréscimos previstos em legislação específica.

Art. 36. As informações sobre a existência ou não de débitos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU constantes nos carnês, em hipótese alguma substituirão as certidões pertinentes.

CAPÍTULO VII

Da Inscrição Imobiliária

Seção I

Da Inscrição Inicial

Art. 37. Todos os imóveis, construídos ou não, situados na Zona Urbana do Município, inclusive os que gozem de imunidade ou isenção, devem ser inscritos no Cadastro Fiscal Imobiliário.

Parágrafo único. Da inscrição, feita na forma prevista em regulamento, além de outros dados que venham a ser exigidos, deverá constar:

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

2. dados do título de aquisição da propriedade ou do domínio útil, ou da qualidade em que a posse é exercida;

3. localização do imóvel;

4. área do terreno;

5. área construída;

6. endereço para entrega de notificações de lançamento no caso de imóvel não construído.

Art. 38. O contribuinte ou responsável fica obrigado a requerer a inscrição no Cadastro Fiscal Imobiliário, apresentando os documentos a serem determinados em decreto regulamentador, mesmo nos casos de imunidade ou isenção fiscal, sob pena de incorrer nas penalidades previstas no Capítulo IX desta Lei.

Parágrafo único. A inscrição prevista no *caput* deste artigo deverá ser efetuada no prazo de sessenta dias, sob pena de multa, contados da:

1. aquisição ou promessa de compra de bem imóvel;

2. posse de bem imóvel, exercida a qualquer título;

3. titularidade do domínio útil.

Art. 39. A inscrição a que se refere o artigo 37, desta lei, será feita de ofício sempre que o Fisco Municipal tomar conhecimento da omissão do proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título, independente das sanções cabíveis.

§ 1º Para efeito do *caput* deste artigo, considera-se omissor aquele que não requerer a inscrição do imóvel, nos termos desta lei.

§ 2º Equipara-se ao omissor aquele que apresentar informações falsas, com erros ou omissões com intuito fraudulento, ou não.

§ 3º É facultado ao Fisco Municipal notificar, com prazo de dez dias, o proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título, a apresentar documentação do imóvel a ser cadastrado, sob pena de multa, independente das sanções aplicáveis pela omissão prevista no *caput* deste artigo.

§ 4º Não sendo atendida ou impugnada a notificação prevista no parágrafo anterior, o Fisco Municipal efetuará a inscrição de ofício com os elementos que dispuser.

Art. 40. As declarações prestadas pelo contribuinte ou responsável no ato da inscrição, das quais constem erro, omissão ou inexatidão, com intuito fraudulento, ou não, poderão ser revistas de ofício pelo Fisco Municipal a qualquer tempo, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

Art. 41. Poderá ser atribuída ao imóvel ou 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. 42. Considera-se unidade imobiliária o lote-padrão, gleba, casa, apartamento e sala para fim comercial ou profissional, com matrícula própria no cartório de registro de imóveis.

§ 1º 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.

§ 2º 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 indicando as parcelas do terreno e da construção, nos termos da legislação pertinente.

§ 3º O desmembramento ou remembramento, para efeito de inscrição no cadastro imobiliário, poderá ser efetuado, em caráter excepcional, 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, ou quando se tratar de aquisição por usucapião ou por decisão judicial transitada em julgado, sem observância do disposto no § 1º deste artigo.

Seção II

Do Loteamento e Condomínio

Art. 43. O contribuinte ou responsável é obrigado a requerer a inscrição individual dos lotes ou das unidades autônomas, informando ao Cadastro Fiscal Imobiliário os dados dos proprietários ou compromissários compradores mediante apresentação dos documentos a serem estabelecidos em regulamento, dentro do prazo de sessenta dias, sob pena de multa, contados:

- I - da data do registro do loteamento no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
- II - da data da expedição do Certificado de Conclusão da Obra, quando tratar-se de condomínio;
- III - da data do início da efetiva utilização, quando não expedido o Certificado de que trata o inciso anterior.

§ 1º 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.

§ 2º O disposto no *caput* deste artigo deve constar expressamente dos documentos de aprovação de loteamento ou concessão de “Certificado de Conclusão de Obra”, expedidos pelo órgão competente da Administração Municipal.

§ 3º 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 III

Das Alterações Cadastrais

Art. 44. O contribuinte ou responsável é obrigado a comunicar ao Fisco Municipal dentro do prazo de 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 desta Lei.

§ 1º É facultado ao Fisco Municipal notificar, com prazo de 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. 44-A. Sem prejuízo da multa administrativa prevista no *caput* do artigo 44, em caso de descumprimento da obrigação prevista nesse artigo pelo contribuinte responsável, ficará o vendedor, o compromissário ou alienante da propriedade, da posse, do usufruto, do uso, da enfiteuse do fideicomisso, responsável solidariamente pelo pagamento de todos tributos incidentes sobre o bem, até que seja realizada a alteração do cadastro imobiliário para o nome do atual titular, possuidor ou ocupante, nos termos do artigo 128 do CTN. ([NR - Lei nº 7.603/2017](#))

Art. 45. 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.

CAPÍTULO VIII

Da Fiscalização

Art. 46. A fiscalização do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é de competência da Administração Tributária Municipal, e será exercida:

- I - sobre todo o território do Município;
- 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;
- V - 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. 47. A qualquer momento o Fisco Municipal pode expedir notificação ao contribuinte ou responsável para fins da fiscalização do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, observando os prazos definidos nesta Lei e em regulamento específico.

Art. 48. As pessoas físicas ou jurídicas arroladas no § 1º deste artigo, mesmo sem se constituírem em contribuintes ou responsáveis pela obrigação principal, ficam obrigados a informar à Administração Tributária, mediante declaração, na forma e prazo a serem previstos no regulamento, a ocorrência de atividades imobiliárias, entendidas essas como a venda e locação de unidades imobiliárias, bem como a sua intermediação.

§ 1º A declaração será obrigatória para:

1. construtoras ou incorporadoras que comercializarem unidades imobiliárias por conta própria;
2. imobiliárias e administradoras de imóveis que realizarem intermediação de compra e venda e aluguéis de imóveis;
3. leiloeiros oficiais no caso de arrematação de imóveis em hasta pública; e,
4. quaisquer outras pessoas físicas ou jurídicas que venham a realizar atividades imobiliárias.

§ 2º Aplicam-se à declaração de atividades imobiliárias as infrações e penalidades estabelecidas no artigo 55 desta Lei.

Art. 49. Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, ficam obrigados à apresentação de declarações de dados, inclusive por meio magnético ou eletrônico, na forma e prazos previstos em regulamento, estando obrigados ainda, sob pena de multa:

I - a facultar, aos responsáveis pela fiscalização municipal de tributos o exame em cartório, dos livros, documentos e papéis que interessarem ao lançamento e arrecadação do imposto;

II - a fornecer à fiscalização, quando solicitado, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos;

III - a fornecer quaisquer dados relativos a transações imobiliárias inerentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

Art. 50. Além da inscrição e respectivas alterações, o sujeito passivo dos tributos imobiliários fica obrigado à apresentação de quaisquer declarações de dados, inclusive por meio magnético ou eletrônico, que venham a ser instituídas na forma e prazos regulamentares.

Parágrafo único. Aplicam-se às declarações instituídas pela Administração Tributária, na forma do *caput* deste artigo, as infrações e penalidades estabelecidas no artigo 55 desta Lei.

Art. 51. O Fisco Municipal poderá promover revisões, alterações, retificações e cancelamentos de ofício, relativos à inscrição cadastral do imóvel, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

CAPÍTULO IX

Das Penalidades

Art. 52. 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 nesta Lei.

Art. 53. Ao contribuinte ou responsável que não efetuar a inscrição no Cadastro Fiscal Imobiliário ou não comunicar as alterações cadastrais na forma desta Lei, 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. 54. 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;

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:

1. 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);

2. 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);

3. 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);

4. 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);

5. 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.

Art. 55. As infrações relativas a não apresentação de documentos ou declarações previstas na legislação tributária, 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 § 3º do artigo 39, no § 1º do artigo 44, ou outra, conforme disposto no artigo 47 desta Lei;

II - 40 UFG (quarenta Unidades Fiscais de Guarulhos) por declaração: instituída nos termos dos artigos 48, *caput* do 49 e 50 desta Lei, aos que deixarem de apresentá-la na forma e prazo previstos em regulamento.

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

Art. 56. Na reincidência de infrações previstas nesta Lei 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. 57. As penalidades previstas nesta Lei 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. 58. Exclusivamente para o caso de pagamento integral do crédito tributário, o valor da multa aplicada nos termos desta Lei 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 expresso nesse sentido.

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

Art. 59. 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 X

Dos Incentivos Ambientais

Art. 60. Será concedido desconto no valor anual do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, na forma seguinte:

I - para imóveis edificados horizontais: 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, na forma do regulamento;

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

a) para imóveis edificados horizontais: até 2% (dois por cento);

b) para condomínios edificados horizontais ou verticais: até 1% (um por cento).

III - para imóveis edificados horizontais: 5% (por cento) quando, além de satisfeitas as exigências do inciso I, deste artigo, conservar a calçada em condições de permitir fácil acesso a idosos e deficientes físicos, condicionado ao requerimento do interessado, vistoria e autorização do órgão municipal competente. ([NR - Lei nº 7.457/2016](#))

§ 1º Quanto à redução prevista no inciso II deste artigo, para a fixação do valor do desconto serão considerados o tamanho da área permeável em relação ao tamanho do lote e a localização do imóvel dentro do perímetro urbano, na forma do regulamento.

~~**§ 2º** Os benefícios previstos nos incisos I e II deste artigo, não se aplicam aos imóveis caracterizados como sítios de recreio.~~

§ 2º Os benefícios previstos nos incisos I a III deste artigo não se aplicam aos imóveis caracterizados como sítios de recreio. ([NR - Lei nº 7.457/2016](#))

§ 3º Poderá ser cumulativo o desconto de que trata o inciso 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.

§ 4º A forma de obtenção dos benefícios previstos nos incisos I e II deste artigo deverá ser regulamentada pelo Poder Executivo, em até noventa dias contados da data da publicação da presente Lei.

Art. 61. Será concedido desconto de até no máximo 20% (vinte por cento) no valor do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - 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 presente Lei, 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;

~~III - sistema de aquecimento hidráulico solar: 6% (seis por cento) de desconto; (NR - Lei nº 8.008/2022 - Declarada Inconstitucional)~~

IV - sistema de aquecimento elétrico solar: 3% (três por cento) de desconto;

~~IV - sistema de geração de energia elétrica fotovoltaica: 6% (seis por cento) de desconto; (NR - Lei nº 8.008/2022 - Declarada Inconstitucional)~~

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;

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 Para os efeitos deste artigo, considera-se:

1. sistema de captação da água da chuva: sistema que capte água da chuva e armazene em reservatórios para utilização do próprio imóvel;

2. 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;

3. 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;

4. 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;

~~4. sistema de geração de energia elétrica fotovoltaica: captação de (energia radiante) irradiação solar para sua conversão em energia elétrica por meio de dispositivos fotovoltaicos, visando reduzir parcial ou integralmente o consumo de energia elétrica do imóvel; (NR - Lei nº 8.008/2022 - Declarada Inconstitucional)~~

5. 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;

6. 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;

7. energia eólica: sistema que aproveita a energia do vento, gerando e armazenando energia elétrica para aproveitamento no imóvel;

8. 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.

§ 2º 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 previsto no *caput* deste artigo.

§ 3º A forma de obtenção dos benefícios previstos nos incisos I e IX deste artigo deverá ser regulamentada pelo Poder Executivo, em até noventa dias contados da data da publicação da presente Lei.

~~§ 4º No caso da medida adotada nos incisos III e IV o período do benefício será de até 10 anos, desde que mantidas as condições de instalação e funcionamento comprovadas por ocasião do protocolo do pedido e durante este período. (NR - Lei nº 8.008/2022 - Declarada Inconstitucional)~~

~~§ 5º As medidas previstas nos incisos III e IV ensejarão o benefício desde que instaladas e em funcionamento em imóveis residenciais ou não residenciais, inclusive em terreno vago. (NR - Lei nº 8.008/2022 - Declarada Inconstitucional)~~

Art. 62. Fica concedida isenção do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana - IPTU às áreas de preservação ambiental permanente, em conformidade com o parágrafo único do artigo 26 da [Lei nº 6.253, de 24/05/2007](#), 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 e prazos previstos em regulamento.

Art. 63. Os benefícios concedidos neste Capítulo poderão ser suspensos, a qualquer tempo, por ato da autoridade competente, quando verificado o descumprimento das exigências que justificaram os incentivos, segundo parecer fundamentado.

CAPÍTULO XI

Das Isenções

Art. 64. Ficam mantidas as isenções concedidas pela legislação tributária municipal, exceto o disposto no artigo 8º da [Lei nº 5.753, de 2001](#), que fica expressamente revogado a partir de 1º de janeiro de 2011.

Art. 64-A. São isentos do IPTU: [\(NR - Lei nº 7.966/2021\)](#)

I - os imóveis construídos pertencentes ao patrimônio: [\(NR - Lei nº 7.966/2021\)](#)

a) de entidades religiosas, quando efetivamente utilizados para seminários, conventos ou asilos; [\(NR - Lei nº 7.966/2021\)](#)

b) de particulares, quando cedidos em comodato à União, ao Estado ou ao Município, para instalação de serviços públicos, enquanto perdure o contrato; [\(NR - Lei nº 7.966/2021\)](#)

II - os imóveis não construídos, cedidos em comodato à União, ao Estado ou ao Município, para instalação de serviços públicos, enquanto perdure o contrato; [\(NR - Lei nº 7.966/2021\)](#)

III - os imóveis construídos, de propriedade e usados por sociedades civis sem finalidades lucrativas, e com finalidades esportivas, recreativas, culturais, assistenciais e beneficentes, com sede no Município de Guarulhos, que: [\(NR - Lei nº 7.966/2021\)](#)

a) não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a título de lucro ou participação no seu resultado; [\(NR - Lei nº 7.966/2021\)](#)

b) aplicarem integralmente, no país, os seus recursos na manutenção dos seus objetivos institucionais; [\(NR - Lei nº 7.966/2021\)](#)

c) mantiverem escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidade capazes de assegurar sua exatidão; [\(NR - Lei nº 7.966/2021\)](#)

d) não remunerarem os diretores da entidade mantenedora, sob qualquer título ou pretexto. [\(NR - Lei nº 7.966/2021\)](#)

§ 1º O disposto neste artigo não exclui a atribuição às entidades nele referidas da condição de responsáveis pelos tributos que lhes caiba reter na fonte e não as dispensa da prática de atos, previstos em lei, assecuratórios do cumprimento de obrigações tributárias por terceiros. [\(NR - Lei nº 7.966/2021\)](#)

§ 2º Na falta do cumprimento do disposto neste artigo, a autoridade competente poderá suspender a aplicação do benefício. ([NR - Lei nº 7.966/2021](#))

Art. 65. Ficam isentos os contribuintes que possuam, em seu patrimônio, um único imóvel situado no Município, no qual efetivamente resida, cujo valor anual do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Urbana - 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. 66. Fica concedido o desconto de 50% (cinquenta por cento) do valor do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana 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.

§ 1º A isenção parcial de que trata este artigo deverá ser formalizada mediante requerimento do contribuinte, devidamente instruído com o projeto de construção aprovado e respectivo alvará de construção e protocolizado até o dia 30 de outubro de cada exercício, para que o desconto seja concedido para os dois exercícios subsequentes.

§ 2º O desconto somente será aplicado ao beneficiário que seja proprietário de um único imóvel no Município, sendo concedido por uma única vez, conforme dispuser norma regulamentadora.

§ 3º O benefício é improrrogável e será cancelado, cobrando-se retroativamente o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU na categoria territorial, caso o contribuinte não conclua a obra nova durante o período de sua vigência.

§ 4º A concessão da isenção prevista neste artigo fica condicionada à quitação do IPTU, relativamente aos exercícios anteriores e durante o período do benefício.

Art. 67. Fica estabelecido o desconto de 50% (cinquenta por cento) no valor anual do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, dos imóveis localizados nas vias públicas, onde são realizadas feiras-livres ou comboios, no âmbito no Município de Guarulhos.

§ 1º O desconto deverá ser concedido no ato do lançamento do imposto, independente de pedido do sujeito passivo.

§ 2º Considerar-se-ão beneficiados pelo desconto de que trata este artigo, os imóveis lindeiros às vias utilizadas para realização dos eventos, cujo trecho do logradouro compreenda a instalação de barracas, impossibilitando o acesso de veículos ao imóvel.

§ 3º Excetuam-se do desconto previsto neste artigo, os imóveis que não possuam edificação.

§ 4º A Rua Bezerra de Menezes, localizada no Jardim Tranquilidade, onde, eventualmente, realiza-se feira-livre, devido à ocupação do pátio de estacionamento da Associação Atlética Flamengo, também será contemplada, na forma deste artigo.

Art. 68. Será concedido o desconto de até 5% (cinco por cento) no valor anual do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU aos contribuintes do imposto, proprietários ou possuidores de imóveis edificadas 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.

§ 1º O Executivo expedirá ato regulamentador, no prazo de noventa dias, contados da data da publicação da presente Lei, dispondo sobre as diretrizes básicas a serem exigidas para a instituição e padronização do Programa “Calçada Cidadã”, com base no disposto no inciso II deste artigo.

§ 2º A forma e os prazos para obtenção do benefício previsto no *caput* serão disciplinados no ato regulamentador de que trata o § 1º deste artigo.

CAPÍTULO XII

Das Disposições Gerais e Transitórias

Art. 69. Nenhum processo, cujo objetivo seja a concessão de Regularização Edilícia, Certificado de Conclusão da Obra, modificação ou subdivisão de terreno será arquivado antes de sua remessa ao órgão fazendário municipal responsável pela atualização do Cadastro Fiscal Imobiliário e Fiscalização e Lançamento do IPTU, sob pena de responsabilidade funcional.

Art. 70. As impugnações contra lançamentos do IPTU serão conhecidas com efeito suspensivo e deverão ser apresentadas até o vencimento da primeira parcela.

Art. 71. Nos cento e oitenta dias, a contar da publicação desta Lei, não serão aplicadas as penalidades pelo descumprimento das obrigações tributárias, que inovam a legislação municipal, previstas nesta Lei.

Art. 72. As novas isenções e benefícios instituídos por esta Lei, somente serão aplicáveis a partir do exercício de 2012, excetuando-se o disposto no artigo 65, que passará a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2011.

Art. 73. Fica instituída, nos termos do Anexo VIII, que integra esta Lei, a Tabela de Conversão dos Valores Venais das Edificações, em decorrência da alteração do critério de pontos de acabamento para o padrão construtivo.

Parágrafo único. Para efeito da conversão os valores previstos no Anexo VIII de que trata o *caput* foram fixados com a prévia redução prevista no § 2º do artigo 16 desta Lei.

Art. 74. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, com exceção das disposições cuja eficácia esteja expressamente prevista, respeitadas as alíneas “b” e “c”, do inciso III e o § 1º do artigo 150, da Constituição Federal.

Art. 75. Esta Lei deverá ser, no que couber, regulamentada pelo Poder Executivo no prazo de noventa dias, contados da data de sua publicação.

Art. 76. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente, o disposto nos artigos 8º ao 14 e 16 ao 20, da [Lei nº 2.210, de 27/12/1977](#), o inteiro teor das [Leis nº 4.460, de 14/10/1993](#), nº [5.753, de 21/12/2001](#), exceto o previsto no artigo 7º que alterou o disposto no artigo 15 da [Lei nº 2.210, de 27/12/1977](#), e o inteiro teor da [Lei nº 4.859, de 12/12/1996](#).

Guarulhos, 28 de dezembro de 2010.

SEBASTIÃO ALMEIDA
Prefeito

Registrada no Departamento de Assuntos Legislativos, da Secretaria Especial de Assuntos Legislativos, da Prefeitura de Guarulhos e afixada no lugar público de costume aos vinte e oito dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dez.

PAULO CARVALHO
Secretário

Publicada no Diário Oficial do Município nº 098 de 29 de dezembro de 2010 - Páginas 1 a 147 e errata no [Diário Oficial do Município nº 004 de 14 de janeiro de 2011](#) - Página 4.

PA nº 56234/2010.

Texto atualizado em 23/12/2024.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial do Município.

Em 28/9/2022, o TJSP nos autos da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2143247-39.2022.8.26.0000, proposta pelo Chefe do Poder Executivo, julgou a ação procedente e declarou a inconstitucionalidade dos incisos III e IV, item 4º do § 1º, e os §§ 4º e 5º do artigo 61, todos introduzidos pela [Lei nº 8.008/2022](#), conforme [Acórdão nº 2022.0000795233](#). [Trânsito em Julgado em 7/11/2022](#).

[Anexo I - Planta Genérica de Valores - Listagem de Logradouros \(NR - Lei nº 7.087/2012\)](#)

Plantas do Anexo I: [PRC 034](#), [PRC 043](#), [PRC 053](#), [PRC 054](#), [PRC 061](#), [PRC 062](#), [PRC 063](#), [PRC 064](#), [PRC 071](#), [PRC 073](#), [PRC 081](#), [PRC 082](#), [PRC 083](#), [PRC 084](#), [PRC 091](#), [PRC 092](#), [PRC 093](#), [PRC 094](#), [PRC 101](#), [PRC 103](#), [PRC 111](#), [PRC 112](#), [PRC 113](#), [PRC 121](#), [PRC 122](#) e [PRC 131](#) (NR - Lei nº 7.087/2012)

[Anexo II - Tabela de Valores por Metro Quadrado \(M²\) de Terreno Correspondente aos Códigos Constantes na Planta Genérica de Valores \(PGV\) \(NR - Lei nº 7.087/2012\)](#)

[Anexo III - Classificação de Tipo e Valores de Metro Quadrado de Construção](#)

[Anexo IV - Coeficiente de Depreciação das Edificações](#)

[Anexo V - Fator de Profundidade dos Terrenos](#)

[Anexo VI - Fator de Correção dos Terrenos](#)

[Anexo VII - Fator Gleba Para Terrenos Maiores que 16.000 M²](#)

[Anexo VIII - Tabela Para Conversão dos Valores Venais Decorrente da Alteração de Pontos de Acabamentos Para Padrão Construtivo](#)

