



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

**DECRETO Nº 52.884, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2011**

*Aprova o Regulamento do Imposto Predial e do Imposto Territorial Urbano - IPTU.*

**GILBERTO KASSAB**, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**DECRETA:**

**Art. 1º** Fica aprovado, na forma do Anexo Único integrante deste decreto, o Regulamento do Imposto Predial e do Imposto Territorial Urbano - IPTU.

**Art. 2º** Ficam revogados:

I - o Decreto nº 22.502, de 25 de julho de 1986;

II - o Decreto nº 28.494, de 9 de janeiro de 1990;

III - a alínea "b" do § 6º do artigo 4º do Decreto nº 27.568, de 22 de dezembro de 1988, com a redação conferida pelo artigo 10 do Decreto nº 34.049, de 23 de março de 1994.

**Art. 3º** Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, aos 28 de dezembro de 2011, 458º da fundação de São Paulo.

**GILBERTO KASSAB**, Prefeito

MAURO RICARDO MACHADO COSTA,  
Secretário Municipal de Finanças

NELSON HERVEY COSTA,  
Secretário do Governo Municipal

**Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 28 de dezembro de 2011.**



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

**ANEXO ÚNICO A QUE SE REFERE O ARTIGO 1º DO DECRETO Nº 52.884/2011**

**REGULAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL E DO IMPOSTO TERRITORIAL URBANO – IPTU**

<b>Índice Sistemático</b>	<b>Artigos</b>
Disposição Preliminar	1º
<b>CAPÍTULO I – Incidência</b>	
Seção I – Fato Gerador	2º ao 4º
Seção II – Zona Urbana do Município	5º ao 7º
Seção III – Momento da Ocorrência do Fato Gerador	8º
<b>CAPÍTULO II – Não Incidência</b>	<b>9º</b>
<b>CAPÍTULO III – Sujeição Passiva</b>	
Seção I – Contribuintes	10
Seção II – Responsáveis	11 ao 14
<b>CAPÍTULO IV – Valor do Imposto</b>	
Seção I – Base de Cálculo	15 e 16
Subseção I – Valor Venal do Terreno	17 ao 26
Subseção II – Valor Venal da Construção	27 ao 31
Subseção III – Valor Venal do Imóvel	32
Subseção IV – Avaliação Especial	33
Subseção V – Disposições Complementares	34
Seção II – Cálculo do Valor do Imposto	35
Subseção I – Diferenciação de Alíquotas de Acordo com o Uso	36
Subseção II – Progressividade em Razão do Valor do Imóvel	37
Subseção III – Progressividade no Tempo	38 ao 43
<b>CAPÍTULO V – Descontos e Isenções</b>	
Seção I – Normas Gerais Aplicáveis às Concessões de Isenções e Descontos	44 ao 48
Seção II – Isenções e Descontos no Imposto Predial	49 e 50
Seção III – Descontos no Imposto Territorial Urbano	51 e 52
Seção IV – Outras Isenções no Imposto Predial	53
Seção V – Isenções no Imposto Territorial Urbano	54
Seção VI – Isenções no IPTU	55 ao 57
<b>CAPÍTULO VI – Incentivos Fiscais</b>	<b>58</b>



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

Seção I – Incentivo Fiscal do Imposto Territorial Urbano	
Subseção I – Agremiações, Federações e Confederações Desportivas	59 ao 64
Seção II – Incentivos Fiscais do IPTU	
Subseção I – Projetos Culturais	65 ao 71
Subseção II – Recuperação e Conservação de Imóveis em Área Especial	72 e 73
Subseção III – Desenvolvimento da Zona Leste do Município	74 ao 78
Subseção IV – Região Adjacente à Estação da Luz	79 ao 83
Subseção V – Estádio para a Abertura da Copa do Mundo de Futebol de 2014	84
<b>CAPÍTULO VII – Remissões</b>	
Seção I – Remissão do Imposto Predial	
Subseção I – Turfe	85
Seção II – Remissões do IPTU	
Subseção I – Enchentes	86
Subseção II – Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS	87 ao 92
<b>CAPÍTULO VIII – Obrigações Acessórias</b>	
Seção I – Declaração para Promoção de Inscrição Imobiliária e sua Atualização	93 ao 96
Seção II – Declarações Instituídas pela Administração Tributária	97
Seção III – Declaração de Atividades Imobiliárias	98
Seção IV – Declaração Tributária de Conclusão de Obra	99
Seção V – Declaração de Concessionárias de Serviço Público	100
<b>CAPÍTULO IX – Infrações e Penalidades</b>	<b>101 ao 104</b>
<b>CAPÍTULO X – Fiscalização</b>	<b>105</b>
<b>CAPÍTULO XI – Constituição do Crédito Tributário</b>	
Seção I – Constituição de Crédito Tributário por Notificação de Lançamento	106 e 107
Seção II – Constituição de Crédito Tributário por Auto de Infração	108
Seção III – Correção de Ofício da Notificação de Lançamento e do Auto de Infração	109
<b>CAPÍTULO XII – Arrecadação</b>	<b>110 ao 114</b>
<b>CAPÍTULO XIII – Impugnação de Lançamento e Recursos</b>	<b>115</b>
<b>CAPÍTULO XIV – Restituição</b>	<b>116 e 117</b>
<b>CAPÍTULO XV – Disposições Transitórias e Finais</b>	
Seção I – Disposições Transitórias	118 ao 128



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

Seção II – Disposições Finais	129
<b>Tabelas Anexas ao Regulamento do IPTU</b>	
Tabela I – Fatores de Profundidade	I
Tabela II – Fatores de Esquina	II
Tabela III – Fatores Diversos	III
Tabela IV – Fatores de Obsolescência	IV
Tabela V – Tipos e Padrões de Construção	V
Tabela VI – Valores Unitários de Metro Quadrado de Construção para 2011	VI



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FINANÇAS**

**DISPOSIÇÃO PRELIMINAR**

**Art. 1º** Este regulamento estabelece normas com o objetivo de dar fiel cumprimento às leis que regem o Imposto Predial e o Imposto Territorial Urbano no Município de São Paulo.

Parágrafo único. Para fins deste regulamento, quando a norma for comum ao Imposto Predial e ao Imposto Territorial Urbano, ambos serão referenciados pela expressão “IPTU”.

**CAPÍTULO I - INCIDÊNCIA**

**Seção I - Fato Gerador**

**Art. 2º** A Incidência do IPTU observa o seguinte:

I – constitui fato gerador do Imposto Predial a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel construído, localizado na zona urbana do Município;

II – constitui fato gerador do Imposto Territorial Urbano a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel não construído, localizado na zona urbana do Município.

**Art. 3º** Para efeitos do IPTU, considera-se:

I – construído, todo imóvel no qual exista edificação que possa servir para habitação ou para o exercício de quaisquer atividades;

II – não construídos, os imóveis caracterizados como terrenos:

a) nos quais não exista edificação como definida no inciso I deste artigo;

b) nos quais houver obra paralisada ou em andamento, edificações condenadas ou em ruínas, construções de natureza temporária, ou que sejam ocupados por construção de qualquer espécie, inadequada à sua situação, dimensões, destino ou utilidade;

c) cuja área exceder de 3 (três) vezes a ocupada pelas edificações quando situados na primeira subdivisão da zona urbana; 5 (cinco) vezes quando na segunda e 10 (dez) vezes, quando além do perímetro desta última.

§ 1º No cálculo do excesso de área de que trata a alínea “c” do inciso II, toma-se por base a área do terreno ocupado pela edificação principal, edículas e dependências.

§ 2º Os excessos indicados na alínea “c” do inciso II do “caput” são computados além da área de terreno ocupada, conforme o § 1º.

**Art. 4º** A incidência do IPTU, sem prejuízo das cominações cabíveis, independe do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

**Seção II - Zona Urbana do Município**

**Art. 5º** Para efeitos do IPTU, considera-se zona urbana toda a área em que existam melhoramentos executados ou mantidos pelo Poder Público, indicados em pelo menos dois dos incisos seguintes:

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;

V – escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

Parágrafo único. Considera-se zona urbana, para fins de incidência do IPTU, a estabelecida no artigo 2º do Decreto-lei nº 25, de 30 de março de 1940, ampliada pelos Decretos nº 5.029, de 29 de dezembro de 1960, nº 5.544, de 28 de dezembro de 1962, nº 5.993, de 24 de novembro de 1964, nº 8.586, de 30 de dezembro de 1969 e nº 48.030, de 21 de dezembro de 2006.

**Art. 6º** Observados os requisitos do Código Tributário Nacional, considerar-se-ão urbanas, para os efeitos deste imposto, as áreas urbanizáveis e as de expansão urbana, a seguir enumeradas, destinadas à habitação - inclusive à residencial de recreio - à indústria ou ao comércio, ainda que localizadas fora da zona urbana do Município:

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 dos 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 do solo e de edificações.

**Art. 7º** Para fins tributários, a zona urbana municipal é fracionada em subdivisões.

§ 1º A primeira subdivisão de zona urbana coincide com a região geográfica interna ao perímetro descrito no inciso I do artigo 6º da Lei 7.954, de 20 de novembro de 1973.

§ 2º A segunda subdivisão de zona urbana coincide com a região geográfica situada entre o perímetro da primeira subdivisão de zona urbana, descrito no inciso I do artigo 6º da Lei 7.954, de 20 de novembro de 1973, e o perímetro da segunda divisão de zona urbana, descrito no inciso II do citado artigo.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FINANÇAS**

§ 3º A subdivisão de zona urbana remanescente coincide com a região geográfica situada além do perímetro da segunda subdivisão de zona urbana, descrito no inciso II do artigo 6º da Lei 7.954, de 20 de novembro de 1973.

**Seção III - Momento da Ocorrência do Fato Gerador**

**Art. 8º** Considera-se ocorrido o fato gerador:

I – referente ao Imposto Predial:

a) em 1º de janeiro de cada exercício;

b) no primeiro dia do mês subsequente ao que ocorrer:

1 - construção ou modificação de edificação que implique alteração do valor venal do imóvel, nos termos da Seção I do Capítulo IV deste regulamento;

2 - constituição de novo terreno, sobre o qual haja edificação incorporada;

3 - instituição de condomínio edilício em planos horizontais ou em planos verticais;

II – referente ao Imposto Territorial Urbano:

a) em 1º de janeiro de cada exercício;

b) no primeiro dia do mês subsequente ao que ocorrer:

1 - constituição ou alteração do excesso de área, referido na alínea “c” do inciso II do artigo 3º e definido no inciso I do artigo 24 deste regulamento;

2 - desdobro, englobamento ou remembramento de lote construído que resulte em constituição de novo terreno não construído.

§ 1º Ocorridas as hipóteses previstas na alínea “b” do inciso I ou na alínea “b” do inciso II do “caput”:

I – caso não tenha ocorrido situação de desdobro, englobamento ou remembramento do bem, será constituído o crédito tributário referente à nova situação na seguinte conformidade:

a) efetua-se o cálculo dos tributos correspondentes a cada fato gerador como se ele comportasse os 12 meses, adequando-se em seguida esse valor à correspondente abrangência de cada fato gerador, em número de meses;

b) obtém-se o valor lançado do exercício, pela soma dos cálculos correspondentes a todos os fatos geradores do exercício;

c) obtém-se o valor da nova notificação, deduzindo-se do valor lançado do exercício os valores correspondentes às notificações desse mesmo exercício que permanecerão ativas.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FINANÇAS**

II – caso as alterações no imóvel tenham resultado em desdobro, englobamento ou remembramento do bem:

a) serão constituídos os créditos tributários referentes aos novos imóveis, multiplicados pelo número de meses ainda restantes do exercício e divididos por 12 (doze); e

b) os eventuais créditos tributários, referentes à situação anterior, serão parcialmente remitidos, passando a serem devidos os seus valores originais multiplicados pelo número de meses já decorridos desde o seu respectivo fato gerador, até o novo fato gerador, e divididos por 12 (doze).

§ 2º Para efeito de contagem do número de meses restantes do exercício, a que se refere o § 1º, será incluído o mês da ocorrência dos fatos geradores referidos na alínea “b” do inciso I ou na alínea “b” do inciso II do “caput”.

§ 3º Caso a aplicação da regra prevista no inciso I do §1º resulte em redução do valor já lançado, será efetuado novo lançamento a menor e o contribuinte terá direito à restituição de valores que eventualmente já tenham sido pagos, referentes à situação anterior do imóvel, em montante maior que o devido.

§ 4º Para fins da incidência do IPTU:

I – as edificações presumem-se concluídas ou modificadas na mais antiga das seguintes datas:

a) aquela informada pelo profissional responsável pela execução do serviço de execução de obras de construção civil, demolição, reparação, conservação e reforma de edifícios, ou pelo sujeito passivo do IPTU, como sendo a data de finalização da obra, na declaração a que se refere o artigo 99 deste regulamento;

b) aquela informada, pelo sujeito passivo do IPTU, como sendo a data de conclusão ou modificação da edificação, na declaração de atualização de dados do imóvel, a que se refere o artigo 93 deste regulamento;

c) aquela em que se tornar possível a sua potencial utilização, para os fins a que se destina;

d) aquela em que se verificar qualquer efetiva utilização, desde que a título não precário;

II – os terrenos presumem-se constituídos na mais antiga das seguintes datas:

a) aquela da abertura de novas matrículas, no Cartório de Registro de Imóveis;

b) aquela reconhecida judicialmente como a do início da posse que ensejou a ação referente à sentença de usucapião que declarou nova área ou novos limites de confrontação do imóvel;

c) aquela referente à aquisição de posse, com “animus domini”, relativa à fração de área de imóvel;

III – o excesso de área presume-se constituído na mesma data considerada como a de conclusão ou modificação da edificação, desdobro, englobamento, remembramento ou outro evento que o ensejou;





# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## FINANÇAS

IV – os condomínios edilícios presumem-se constituídos na data do registro de sua especificação no Cartório de Registro de Imóveis.

### CAPÍTULO II - NÃO INCIDÊNCIA

**Art. 9º** O IPTU não incide nas hipóteses de imunidade previstas na Constituição Federal, observado, sendo o caso, o disposto em lei complementar.

§ 1º O Imposto Predial não incide sobre os imóveis, ou parte destes, considerados como não construídos, nos termos do inciso II do artigo 3º deste regulamento, submetidos à incidência do Imposto Territorial Urbano.

§ 2º Os procedimentos para reconhecimento de imunidade ao IPTU deverão observar, naquilo que couber, o disposto nos Decretos nº 48.865, de 25 de outubro de 2007 e nº 50.895, de 1º de outubro de 2009, em especial seu artigo 81.

### CAPÍTULO III - SUJEIÇÃO PASSIVA

#### Seção I - Contribuintes

**Art. 10.** Contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

§ 1º Consideram-se proprietários, para fins de incidência do IPTU:

I – os consignados em título translativo registrado no Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil;

II – os assim declarados em sentença judicial transitada em julgado;

§ 2º Considera-se possuidor passível de sujeitar-se à cobrança do imposto aquele que possuir o imóvel como se seu fosse, com animus domini.

§ 3º Não se caracteriza como contribuinte do imposto a pessoa que tem a posse do imóvel em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, ou a mera detenção do bem em nome de terceiro.

§ 4º Considera-se titular do domínio útil o foreiro de enfiteuse ou subenfiteuse instituída sob a égide da Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.

#### Seção II - Responsáveis

**Art. 11.** São solidariamente obrigadas ao pagamento do imposto as pessoas que tenham interesse comum na propriedade, posse ou domínio útil do imóvel.

§ 1º O imposto é devido, a critério da Administração Tributária:



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FINANÇAS**

I – por quem exerça a posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos;

II – por qualquer dos possuidores indiretos, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais e do possuidor direto.

§ 2º O disposto no parágrafo anterior aplica-se ao espólio das pessoas nele referidas.

§ 3º O usufrutuário é responsável solidário pelo imposto.

**Art. 12.** São pessoalmente responsáveis:

I – o adquirente do imóvel, pelos débitos do alienante existentes à data do título de transferência, salvo quando conste deste prova de quitação, limitada esta responsabilidade nos casos de arrematação em hasta pública ao montante do respectivo preço;

II – o espólio pelos débitos do “de cujus”, existentes à data da abertura da sucessão;

III – o sucessor a qualquer título e o cônjuge meeiro, pelos débitos do espólio existentes à data da adjudicação, limitada esta responsabilidade ao montante do quinhão, legado ou meação;

IV – a pessoa jurídica resultante de fusão, transformação ou incorporação, pelos débitos das sociedades fusionadas, transformadas ou incorporadas, existentes à data daqueles atos.

Parágrafo único. O disposto no inciso IV aplica-se aos casos de extinção de pessoas jurídicas de direito privado, quando a exploração da respectiva atividade seja continuada por qualquer sócio remanescente ou seu espólio, sob a mesma ou outra razão social ou sob firma individual.

**Art. 13.** Respondem solidariamente com o contribuinte, em casos em que não se possa exigir deste o pagamento do tributo, nos atos em que intervierem ou pelas omissões por que forem responsáveis:

I – os pais, pelos débitos dos filhos menores;

II – os tutores e curadores, pelos débitos dos seus tutelados ou curatelados;

III – os administradores de bens de terceiros, pelos débitos destes;

IV – o inventariante, pelos débitos do espólio;

V – o síndico e o comissário, pelos débitos da massa falida ou do concordatário;

VI – os sócios, no caso de liquidação de sociedades de pessoas pelos débitos destas.

**Art. 14.** O proprietário de lote fiscal resultante de área maior já desdobrada, englobada ou remembrada, em situação de débito, inscrito ou não na dívida ativa, perante a Municipalidade, não responderá solidariamente pelo débito da área maior, tornando-se responsável apenas pela parte da dívida correspondente à sua fração, observando-se o seguinte:



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## FINANÇAS

I – tratando-se de terreno ou imóvel construído, a fração a que se refere o “caput” deste artigo corresponderá ao percentual obtido da divisão do valor venal do lote resultante do desdobro fiscal pelo somatório dos valores venais dos lotes pertencentes à gleba, todos correspondentes ao exercício atual, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fração individual da dívida} = \frac{\text{valor venal do lote desdobrado}}{\text{somatório dos valores venais dos lotes da gleba}}$$

II – o contribuinte deverá requerer a apuração do débito correspondente à sua fração individual na gleba à Secretaria Municipal de Finanças, à qual competirá o levantamento dos valores vencidos ainda não inscritos na Dívida Ativa e o encaminhamento ao Departamento Fiscal da Procuradoria Geral do Município da Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos, para a mesma finalidade quanto aos valores já inscritos na Dívida Ativa, podendo as providências de competência de ambas as Secretarias ser adotadas conjunta ou separadamente;

III – a emissão da Certidão Negativa de Tributos Imobiliários, referente ao lote desdobrado, está condicionada à quitação total do débito relativo a essa fração individualizada.

## CAPÍTULO IV - VALOR DO IMPOSTO

### Seção I - Base de Cálculo

**Art. 15.** A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, assim considerado o valor pelo qual o bem seria negociado à vista, em condições normais de mercado, apurado conforme as normas e métodos fixados nesta seção.

§ 1º Integram a metodologia de apuração do valor venal da presente seção:

I – as seguintes tabelas, anexas a este regulamento:

- a) Tabela I – Fatores de profundidade;
- b) Tabela II – Fatores de esquina;
- c) Tabela III – Fatores diversos;
- d) Tabela IV – Fatores de obsolescência;
- e) Tabela V – Tipos e padrões de construção;
- f) Tabela VI – Valores unitários de metro quadrado de construção;

II – a Listagem de Valores de metro quadrado de terreno, anexa à Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, considerando-se suas alterações posteriores.

§ 2º A Administração Tributária encaminhará à Chefia do Executivo, até 15 de setembro do exercício referente ao primeiro e ao terceiro ano do mandato do Prefeito, proposta de atualização de valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno expressos, respectiva-



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

mente, na Tabela VI e na Listagem de Valores, anexas à Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986.

§ 3º Os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno serão propostos, pela Administração Tributária, para fins do disposto no parágrafo segundo, em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente:

I – preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;

II – custos de reprodução;

III – locações correntes;

IV – características da região em que se situa o imóvel;

V – outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

§ 4º Os valores unitários de metro quadrado de terreno e de metro quadrado de construção serão expressos em moeda corrente.

§ 5º Os valores unitários, definidos como valores médios para os locais e construções, serão atribuídos:

I – a faces de quadras, a quadras ou quarteirões, a logradouros ou a regiões determinadas, relativamente aos terrenos;

II – a cada um dos padrões previstos para os tipos de edificação indicados na Tabela V, relativamente às construções.

§ 6º O Conselho Municipal de Valores Imobiliários, órgão colegiado consultivo, criado pelo Decreto nº 27.771, de 22 de maio de 1989, composto por representantes da sociedade civil e da Administração Tributária, na forma estabelecida em Portaria da Secretaria Municipal de Finanças, acompanhará a elaboração da proposta de atualização dos valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno previstos na Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, a ser encaminhada ao Chefe do Executivo, a que se refere o parágrafo segundo.

§ 7º No exercício em que não houver a aprovação, pelo Poder Legislativo, de novos valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno, a Secretaria Municipal de Finanças, ao longo da segunda quinzena de dezembro, deverá propor a atualização monetária de tais valores, para vigorarem a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte, observando a inflação do período medida pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

**Art. 16.** Na determinação do valor venal não serão considerados:

I – o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade;

II – as vinculações restritivas do direito de propriedade e o estado de comunhão.



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## FINANÇAS

### Subseção I - Valor Venal do Terreno

**Art. 17.** O valor venal do terreno e do excesso de área, referido na alínea “c” do inciso II do artigo 3º e definido no inciso I do artigo 24 deste regulamento, resultará da multiplicação de sua área total pelo correspondente valor unitário de metro quadrado de terreno, constante da Listagem de Valores, e pelos fatores de correção das Tabelas I, II e III, aplicáveis conforme as características do imóvel.

§ 1º O valor venal do terreno será arredondado para a unidade monetária imediatamente superior.

§ 2º Para fins de apuração do valor venal do terreno, considerar-se-ão a sua área total, seu valor unitário de metro quadrado, sua situação na quadra, suas testadas, seu número de esquinas e frentes, sua eventual utilização em condomínio, observando-se a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma, bem como os demais dados inscritos para o imóvel no Cadastro Imobiliário Fiscal, a que se refere o artigo 93 deste regulamento, observando-se os comandos desta seção.

§ 3º Quando a área total do terreno for representada por número que contenha fração de metro quadrado, será feito seu arredondamento para a unidade imediatamente superior.

### Aplicação do valor unitário de metro quadrado de terreno

**Art. 18.** O valor unitário de metro quadrado de terreno previsto na Listagem de Valores corresponderá:

I – ao da face de quadra da situação do imóvel;

II – no caso de imóvel não construído, com duas ou mais esquinas ou de duas ou mais frentes, ao do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, 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 interno, ao do logradouro que lhe dá acesso ou, havendo mais de um logradouro de acesso, ao do logradouro a que haja sido atribuído o maior valor;

V – no caso de terreno encravado, ao do logradouro correspondente à servidão de passagem.

Parágrafo único. Para fins de atribuição de valor unitário de metro quadrado de terreno, considera-se face de quadra da situação do imóvel, aquela referente:

I – à frente efetiva ou, havendo mais de uma, à frente principal do imóvel, quando construído; ou

II – 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.



## PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS

**Art. 19.** Para fins de tributação do IPTU, considera-se logradouro o bem imóvel por natureza ou acessão física, pertencente às pessoas jurídicas de direito público, afetado ao uso comum do povo, como, entre outros: rua, avenida, travessa, passagem, via de pedestre, viela, viela sanitária, balão de retorno, passarela, praça, parque, alameda, largo, beco, ladeira, viaduto, ponte, túnel, rodovia, estrada ou caminho de uso público oficiais, arrolados ou não, na Listagem de Valores anexa à Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, com suas alterações posteriores.

**Art. 20.** Os logradouros, ou trechos de logradouros, que não constarem da Listagem de Valores terão seus valores unitários de metro quadrado de terreno fixados pela Administração Tributária, observado o seguinte:

I – no caso de logradouro público decorrente de desapropriação indireta, a Administração Tributária, antes de atribuir o respectivo valor unitário de metro quadrado de terreno, deverá ouvir o Departamento Patrimonial da Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos;

II – tratando-se de logradouro localizado nas áreas descritas nos incisos I a IV do artigo 6º deste regulamento, não incluídos na Listagem de Valores de metro quadrado de terreno, anexa à Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, considerando-se suas alterações posteriores, será atribuído no mínimo o valor de R\$ 19,00 (dezenove reais) por metro quadrado de terreno;

III – o fato da via, acessória da malha viária do Município, ou de propriedade de particulares, servir de acesso a terreno interno submetido à incidência do IPTU, não é condição suficiente para constituí-la como logradouro oficial.

### Fator de profundidade

**Art. 21.** A profundidade equivalente do terreno, para aplicação do fator de profundidade de que trata a Tabela I, 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;

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.

### Fatores de esquina

**Art. 22.** Na avaliação de terrenos de esquina, os fatores da Tabela II serão aplicados sobre a área máxima de:

I – 900 m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados), no caso de uma esquina;



## PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS

II – 1.800 m<sup>2</sup> (um mil e oitocentos metros quadrados), no caso de duas esquinas;

III – 2.700 m<sup>2</sup> (dois mil e setecentos metros quadrados), no caso de três esquinas;

IV – 3.600 m<sup>2</sup> (três mil e seiscentos metros quadrados) nos demais casos.

Parágrafo único - Enquadram-se no item 4 da Tabela II os imóveis localizados nas Zonas de Uso Exclusivamente Residenciais (ZER) delimitadas pela Lei Nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, desde que não tenham nenhuma face localizada em zona de uso que admita uso não residencial.

### Fatores diversos

**Art. 23.** Na avaliação de terrenos encravados, terrenos de fundo, terrenos internos e terrenos nos quais existam edifícios em condomínio enquadrados nos tipos 2 e 4, da Tabela V, serão aplicados os fatores de correção constantes da Tabela III.

Parágrafo único. Excetuados o fator condomínio e a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma, os fatores terreno encravado e terreno de fundo serão aplicados com a exclusão dos demais fatores de correção previstos para a avaliação de terrenos.

### Definições

**Art. 24.** Para os efeitos do disposto neste regulamento, consideram-se:

I – excesso de área ou área de terreno não incorporada, aquela que exceder a 3 (três) vezes a área ocupada pelas edificações, no caso de imóvel situado na primeira subdivisão da zona urbana, 5 (cinco) vezes, na segunda subdivisão da zona urbana, e 10 (dez) vezes, além do perímetro desta última, como definido no artigo 3º deste regulamento;

II – terreno de esquina, aquele em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulos internos inferiores a 135º (cento e trinta e cinco graus) e superiores a 45º (quarenta e cinco graus);

III – terreno de duas ou mais frentes, aquele que possui mais de uma testada para logradouros públicos, sem estar localizado na sua confluência;

IV – terreno encravado, aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;

V – terreno de fundo, aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso com largura igual ou inferior a 4 (quatro) metros;

VI – terreno interno, aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, não relacionados em Listagem de Valores;



## **PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS**

VII – o termo condomínio abrange os condomínios edifícios verticais e horizontais, não se referindo à co-propriedade.

### **Fração ideal de terreno em condomínio**

**Art. 25.** No cálculo do valor venal de terreno, no qual exista condomínio edifício, além dos fatores de correção aplicáveis, será utilizada, como fator, a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

§ 1º Consideram-se fatores de correção de terrenos:

I – o fator de profundidade;

II – o fator de esquina;

III – o fator para terrenos encravados, de fundos ou internos; e

IV – o fator condomínio.

§ 2º A fração ideal, para fins tributários, será igual ao valor estabelecido na especificação do condomínio, expresso em forma decimal simples e considerado até a sua casa de décimo de milésimo, arredondada esta para mais, se o numeral correspondente ao centésimo de milésimo for igual ou maior do que cinco.

### **Limite de valor unitário de metro quadrado de terreno para residências**

**Art. 26.** O valor unitário de metro quadrado de terreno aplicado para o cálculo do valor venal do terreno, fica limitado a R\$ 5.390,00 (cinco mil, trezentos e noventa reais), para os imóveis construídos, utilizados exclusiva ou predominantemente como residência, de qualquer dos padrões do tipo 2 da Tabela V anexa.

### **Subseção II - Valor Venal da Construção**

**Art. 27.** A construção será enquadrada em um dos tipos e padrões previstos na Tabela V, e seu valor venal resultará da multiplicação da área construída bruta pelo valor unitário de metro quadrado de construção, constante da Tabela VI, e pelo fator de obsolescência, constante da Tabela IV.

§ 1º O valor venal da construção será arredondado para a unidade monetária inteira imediatamente superior.

§ 2º Para fins de apuração do valor venal da construção, considerar-se-ão a sua área construída bruta, seu valor unitário de metro quadrado, seu tipo e padrão, seu ano de finalização, e demais dados inscritos para o imóvel no Cadastro Imobiliário Fiscal, a que se refere o artigo 93 deste regulamento, observando-se os comandos desta seção.





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FINANÇAS**

**Art. 28.** A área construída bruta da edificação 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 pavimentadas descobertas de terraços, sacadas, quadras esportivas, helipontos e heliportos, pelas medidas de seus contornos externos;

III – nas coberturas de postos de serviços e assemelhados, pelas medidas de sua projeção vertical sobre o terreno;

IV – nas piscinas, pelas medidas dos contornos internos de suas paredes.

§ 1º Quando a área construída bruta for representada por número que contenha fração de metro quadrado, será feito o arredondamento para a unidade imediatamente superior.

§ 2º Para fins de incidência do IPTU, as edificações presumem-se concluídas ou modificadas na mais antiga das seguintes datas:

I – aquela informada, pelo profissional responsável pela execução da obra, no protocolamento do pedido de emissão do auto de conclusão da obra, e não rejeitada pelo órgão competente;

II – aquela em que for emitido o auto de conclusão de obra;

III – aquela informada, pelo sujeito passivo, como sendo a de efetiva conclusão da obra, na declaração para a atualização da inscrição imobiliária, a que se refere o artigo 93, observado o prazo do artigo 94, ambos deste regulamento;

IV – aquela em que se verificar qualquer efetiva utilização, desde que a título não precário;

V – aquela em que se tornar possível caracterizar a sua normal utilização, para os fins a que se destina.

§ 3º A adoção das datas previstas no parágrafo anterior observará o disposto no artigo 4º deste regulamento.

**Art. 29.** No cálculo da área construída bruta das unidades autônomas de edifícios em condomínio, será acrescentada, à área privativa de cada unidade, a parte correspondente nas áreas comuns em função de sua quota-parte.

### **Aplicação do valor unitário de metro quadrado de construção**

**Art. 30.** O valor unitário de metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da construção num dos tipos da Tabela V, em função da sua área predominante, e no padrão de construção cujas características mais se assemelhem às suas.

§ 1º Nos casos em que a área predominante não corresponder à destinação principal da edificação, ou conjunto de edificações, poderá ser adotado critério diverso, conforme estabelecido pela Secretaria Municipal de Finanças.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

§ 2º Para fins de enquadramento em um dos padrões de construção previstos na Tabela V, de unidades autônomas de imóvel em condomínio edilício, será considerada área construída a correspondente à área bruta da unidade autônoma acrescida da respectiva área da garagem, ainda que esta seja objeto de lançamento separado.

§ 3º O lançamento de unidades autônomas de imóvel em condomínio edilício será realizado com base nos elementos constantes da instituição de condomínio.

§ 4º A unidade autônoma poderá ser enquadrada em padrão diverso daquele atribuído ao conjunto a que pertença, desde que apresente benfeitorias que a distingam, de forma significativa, das demais unidades autônomas.

**Idade do edifício**

**Art. 31.** A idade de cada edifício, para aplicação do fator de obsolescência de que trata a Tabela IV, corresponderá à diferença entre o exercício a que se refere o lançamento tributário e o ano do término da construção, observado o disposto no § 2º do artigo 28 deste regulamento, ou, quando anterior, o de sua efetiva ocupação.

§ 1º A idade de cada edifício será:

I – reduzida de 20% (vinte por cento), nos casos de pequena reforma ou reforma parcial, não se caracterizando como tal aquela que apenas acresce ou somente suprime área construída, ainda que parcial;

II – contada a partir do ano da conclusão da reforma, quando esta for substancial, caracterizada como a obra que:

a) altera significativamente as características anteriores do imóvel por acréscimo superior a 50% (cinquenta por cento) da sua área edificada ou de sua volumetria; ou

b) altera significativamente as características anteriores do imóvel, por modificação de estrutura ou da distribuição e divisão dos espaços internos de sua compartimentação; ou

III – mantida, nos casos em que somente haja de demolição parcial de área construída que não implique em alteração significativa das características anteriores do imóvel;

IV – calculada na forma do § 2º deste artigo, nos demais casos nele previstos.

§ 2º Será adotada a média das idades apuradas, ponderada de acordo com as respectivas áreas, nos casos de:

I – ampliação da área construída que não tenha ocasionado reforma substancial, nos termos do inciso II do § 1º deste artigo;

II – lançamento tributário que abranja duas ou mais edificações, concluídas em exercícios diversos.



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## FINANÇAS

§ 3º No cálculo da média ponderada, a que se refere o parágrafo anterior, serão consideradas as eventuais alterações na idade dos edifícios, resultantes da ocorrência de reformas, na forma do § 1º.

§ 4º Quando o acréscimo de área edificada em imóvel residencial resultar da construção de abrigo para veículos ou de piscina, não será alterada a idade do edifício.

§ 5º No resultado do cálculo da idade da edificação será desprezada a fração de ano.

### **Subseção III - Valor Venal do Imóvel**

**Art. 32.** O valor venal de imóvel construído será apurado pela soma do valor do terreno com o valor da construção, calculados na forma deste regulamento.

### **Subseção IV - Avaliação Especial**

**Art. 33.** Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos nesta seção possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado, a requerimento do interessado, processo de avaliação especial, sujeito à aprovação do órgão competente da Administração Tributária.

§ 1º A tributação manifestamente injusta ou inadequada, referenciada no “caput” deste artigo, deve ser entendida como aquela que resulte em base de cálculo superior ao valor pelo qual o imóvel seria vendido à vista, em condições normais de mercado, à data do fato gerador do imposto.

§ 2º O prazo para ingressar com pedido de avaliação especial de base de cálculo do IPTU será de 90 (noventa) dias, contados da data de vencimento normal da 1ª (primeira) prestação, ou da parcela única, e será considerado, para todos os efeitos, impugnação de lançamento, com observância ao disposto no artigo 115 deste regulamento.

### **Subseção V - Disposições Complementares**

**Art. 34.** As disposições constantes desta seção são extensivas aos imóveis localizados nas áreas referidas no artigo 6º deste regulamento.

### **Seção II - Cálculo do Valor do Imposto**

**Art. 35.** A alíquota do IPTU é diferenciada de acordo com o uso do imóvel, na forma prevista no artigo 36 deste regulamento.

Parágrafo único. O imposto poderá ser progressivo em razão do valor do imóvel, na forma disposta no artigo 37 deste regulamento, sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o artigo 38 deste regulamento.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FINANÇAS**

**Subseção I - Diferenciação de Alíquotas de Acordo com o Uso**

**Art. 36.** O valor do IPTU apura-se na seguinte conformidade:

I – para o Imposto Predial, calcula-se à razão de:

a) 1,0% (um por cento) sobre o valor venal do imóvel utilizado exclusiva ou predominantemente como residência; e

b) 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor venal do imóvel com utilização diversa da referida na alínea anterior;

II – para o Imposto Territorial Urbano, calcula-se à razão de 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor venal do terreno não construído.

Parágrafo único. Para os efeitos de enquadramento na alíquota estabelecida na alínea “a” do inciso I do “caput” deste artigo, bem como nas faixas de desconto ou acréscimo de alíquotas previstas na alínea “a” do inciso I do artigo 37 deste regulamento, considera-se de uso residencial a vaga de garagem não pertencente a estacionamento comercial, localizada em edifício utilizado exclusiva ou predominantemente como residência.

**Subseção II - Progressividade em Razão do Valor do Imóvel**

**Art. 37.** Sem prejuízo da progressividade no tempo, a que se refere a Subseção III, ao valor do imposto, apurado na forma do artigo 36 deste regulamento, adiciona-se o desconto ou o acréscimo, calculados sobre a porção do valor venal do imóvel compreendida em cada uma das faixas de valor venal da tabela correspondente, a seguir:

I – com relação ao Imposto Predial:

a) para imóveis utilizados exclusiva ou predominantemente como residência:

<b>Faixas de valor venal</b>	<b>Desconto/Acréscimo</b>
até R\$ 81.762,00	-0,2%
acima de R\$ 81.762,00 até R\$ 163.525,00	0,0%
acima de R\$ 163.525,00 até R\$ 327.050,00	+0,2%
acima de R\$ 327.050,00 até R\$ 654.100,00	+0,4%
acima de R\$ 654.100,00	+0,6%

b) para imóveis com utilização diversa da referida na alínea anterior:

<b>Faixas de valor venal</b>	<b>Desconto/Acréscimo</b>
até R\$ 100.225,00	-0,3%
acima de R\$ 100.225,00 até R\$ 200.450,00	-0,1%



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

acima de R\$ 200.450,00 até R\$ 400.900,00	+0,1%
acima de R\$ 400.900,00 até R\$ 801.800,00	+0,3%
acima de R\$ 801.800,00	+0,5%

II – com relação ao Imposto Territorial Urbano:

Faixas de valor venal	Desconto/Acréscimo
até R\$ 100.225,00	-0,3%
acima de R\$ 100.225,00 até R\$ 200.450,00	-0,1%
acima de R\$ 200.450,00 até R\$ 400.900,00	+0,1%
acima de R\$ 400.900,00 até R\$ 801.800,00	+0,3%
acima de R\$ 801.800,00	+0,5%

Parágrafo único. O valor total do desconto ou do acréscimo ao imposto é determinado pela soma dos respectivos valores apurados na conformidade deste artigo.

### Subseção III - Progressividade no Tempo

**Art. 38.** O imóvel que seja caracterizado como solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, cujo proprietário tenha sido regularmente notificado pela Municipalidade para promover seu adequado aproveitamento, e tenha descumprido as condições e os prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstos na Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010, será tributado pelo Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo – IPTU progressivo no tempo, nos termos previstos na citada lei e no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, se localizado em área referida no artigo 40 deste regulamento, passível de submeter-se a tal progressividade, incluída no Plano Diretor, Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.

**Art. 39.** Para fins de aplicação do IPTU progressivo no tempo, a caracterização do imóvel como solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado deverá observar os conceitos e definições deste artigo.

§ 1º Solo urbano não edificado são lotes e glebas com área superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero.

§ 2º Solo urbano subutilizado são os terrenos e glebas com área superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para o lote na zona onde se situam, excetuando:

I – os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;

II – os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FINANÇAS**

III – os imóveis integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município.

§ 3º Solo urbano não utilizado é todo tipo de edificação que tenha, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou resultantes de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

**Art. 40.** Observado o disposto no artigo 38 deste regulamento, o IPTU progressivo no tempo incidirá em imóveis situados na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana e na Macroárea de Urbanização em Consolidação componentes da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Parágrafo único. Até posterior regulamentação, o IPTU progressivo no tempo poderá incidir:

I – nas Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS-2 e ZEIS-3, delimitadas nos Mapas 4 e descritas nos Quadros 4 constantes dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, anexos da Parte II da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004; e

II – no perímetro da Operação Urbana Centro, constante da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997, excluído o perímetro de que trata a Lei nº 14.918, de 7 de maio de 2009.

**Art. 41.** A notificação para promover o adequado aproveitamento do imóvel será emitida observando-se o disposto no artigo 10 do Decreto nº 51.920, de 11 de novembro de 2010.

§ 1º Efetivada a notificação ao proprietário, a que se refere o “caput” deste artigo, a Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras, no prazo de 60 (sessenta) dias, deverá solicitar, ao Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, a sua averbação na matrícula do imóvel.

§ 2º Caso o proprietário promova o adequado aproveitamento do imóvel, na conformidade do disposto na Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010, a Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras deverá providenciar o cancelamento da averbação de que trata o “caput” deste artigo.

**Art. 42.** Uma vez notificado para promover o adequado aproveitamento do imóvel, o proprietário, para não se submeter à cobrança do IPTU progressivo no tempo, deverá:

I – comunicar à Subprefeitura competente, no prazo máximo de 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação uma das seguintes providências:

a) início da utilização do imóvel;

b) protocolamento do pedido de expedição do alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo ou do alvará de aprovação e execução de edificação;

II – iniciar, no prazo máximo de 2 (dois) anos, a partir da expedição do alvará de aprovação do projeto de parcelamento do solo ou alvará de aprovação e/ou execução de edificação, as obras de parcelamento ou edificação referidas na alínea “b” do inciso anterior;



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

III – comunicar, em até 5 (cinco) anos, a partir do início de obras previsto no inciso anterior, a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

§ 1º Os instrumentos relativos aos atos previstos nos incisos I a III deverão ser juntados aos autos do respectivo processo administrativo.

§ 2º A apresentação de defesa ou de recurso à sua decisão, suspendem a exigibilidade das providências previstas neste artigo.

§ 3º A transmissão do imóvel, por ato “inter vivos” ou “causa mortis”, posteriormente à data da notificação, a que se refere o “caput” do artigo 41 deste regulamento, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 4º A Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras ou a Secretaria Municipal de Habitação, conforme a competência, informará à Secretaria Municipal de Finanças o eventual descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, no prazo de 30 (trinta) dias da data prevista para o cumprimento da obrigação, visando a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

**Art. 43.** O IPTU progressivo no tempo será aplicado mediante a majoração, anual e consecutiva, da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento), observando-se o disposto neste artigo.

§ 1º A incidência do IPTU progressivo no tempo iniciar-se-á a partir do exercício seguinte àquele em que o proprietário de imóvel, caracterizado como solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devidamente notificado para promover seu adequado aproveitamento, tenha descumprido as condições e os prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 2º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota, a que se refere o artigo 36 deste regulamento, aplicada no ano anterior.

§ 3º Será adotado o valor da alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o seu valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no “caput” deste artigo.

§ 4º A aplicação da progressividade no tempo não implica em prejuízo da aplicação da progressividade em razão do valor venal, com a aplicação dos respectivos descontos ou acréscimos ao valor do imposto previstos no artigo 37 deste regulamento, enquanto não for configurada a situação prevista no § 3º, quando os descontos e acréscimos previstos no artigo 37 deixarem de ser aplicados.

§ 5º Observado o disposto no § 4º, é vedada a concessão de quaisquer isenções, descontos, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao imposto, para os exercícios nos quais houver a aplicação da progressividade no tempo.

§ 6º A base de cálculo do IPTU progressivo no tempo será obtida pelo procedimento previsto na seção I deste capítulo, sem considerar-se quaisquer descontos ou reduções no valor venal do imóvel.



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## FINANÇAS

§ 7º Uma vez iniciada a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, nos termos deste artigo, será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 8º A Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras ou a Secretaria Municipal de Habitação, conforme a competência, informará à Administração Tributária se houve, por parte do contribuinte, o eventual cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel.

§ 9º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas progressivas no tempo, a partir do exercício seguinte.

§ 10. A notificação para parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios, cujo descumprimento acarretará a incidência do IPTU progressivo no tempo e eventual desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, aplica-se, inclusive, àqueles que, à época da notificação, possuíam isenção do IPTU.

§ 11. Observado o disposto neste artigo, aplica-se ao IPTU progressivo no tempo a legislação tributária vigente no Município de São Paulo.

§ 12. Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a Prefeitura do Município de São Paulo poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, na forma estabelecida na Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010.

## CAPÍTULO V - DESCONTOS E ISENÇÕES

### Seção I - Normas Gerais Aplicáveis às Concessões de Isenções e Descontos

**Art. 44.** Os procedimentos para concessão de isenção e desconto deverão observar, naquilo que couber, o disposto nos Decretos nº 48.865, de 25 de outubro de 2007, e nº 50.895, de 1º de outubro de 2009, em especial seu artigo 81.

§ 1º A concessão de quaisquer isenções, descontos, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao imposto deve observar o disposto no §5º do artigo 43 deste regulamento.

§ 2º É vedada a concessão de incentivos fiscais às pessoas físicas e jurídicas com registro no Cadastro Informativo Municipal – CADIN MUNICIPAL, nos termos da Lei nº 14.094, de 6 de dezembro de 2005, e do Decreto nº 47.096, de 21 de março de 2006.

**Art. 45.** A concessão de descontos ou isenções de IPTU fica condicionada à formalização do pedido, pelo sujeito passivo, via requerimento padronizado, estabelecido em instrução normativa da Secretaria Municipal de Finanças, acompanhado da respectiva documentação nela prevista, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo.

§ 1º A concessão de quaisquer isenções ou descontos relativos ao IPTU fica condicionada à atualização cadastral da inscrição imobiliária de que trata o artigo 93 deste regulamento.





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

§ 2º Nos artigos deste regulamento em que houver autorização expressa, a isenção ou o desconto tratados poderão ser concedidos de ofício pela Administração Tributária, sem necessidade do requerimento previsto no “caput” deste artigo.

§ 3º Salvo disposição em contrário, os pedidos de que trata o “caput” deste artigo poderão ser protocolizados até o último dia útil do exercício em que ocorreu o fato gerador.

§ 4º Os pedidos de concessão de desconto ou de isenção de IPTU, quando protocolizados antes do lançamento, ou dentro do prazo para a sua impugnação, suspendem a exigibilidade do crédito tributário.

§ 5º O pedido de isenção ou desconto do IPTU, mesmo quando apresentado após a notificação do lançamento, não se confunde com a impugnação deste e não tem caráter litigioso.

§ 6º Com relação a eventual lançamento já efetuado, o deferimento do pedido de isenção ou desconto do IPTU implica:

I – seu cancelamento; ou

II – sua retificação de ofício, com a devolução de prazo para sua impugnação, e extinção, sem julgamento do mérito, de eventual impugnação já protocolizada.

§ 7º O requerimento a que se refere o “caput” é condição para a aquisição da isenção, desconto ou benefício fiscal, e a inobservância, pelo sujeito passivo, da forma, condições e prazos estabelecidos neste regulamento e detalhados em instrução normativa da Secretaria Municipal de Finanças, implica renúncia à vantagem fiscal.

**Art. 46.** A concessão do desconto ou da isenção poderá ser anulada a qualquer tempo, respeitado o prazo decadencial para constituição do crédito, caso fique comprovado que o beneficiário não atendia aos seus requisitos legais para a concessão.

§ 1º O benefício poderá ser suspenso, caso o beneficiário não atenda à convocação formulada pela Administração Tributária para comprovação da situação que o propiciava, aplicando-se a regra do §2º do artigo 47 deste regulamento.

§ 2º O benefício poderá ser cassado, por simples despacho da autoridade competente, quando não forem observadas condições legais que deveriam permanecer atendidas.

§ 3º Caso o contribuinte comprove posteriormente, observado o § 3º do artigo 45 deste regulamento, que cumpria as exigências legais, o lançamento deverá, conforme o caso, ser reformado ou cancelado de ofício.

**Art. 47.** Uma vez deferido o pedido de desconto ou isenção, o benefício será mantido pela autoridade tributária, automaticamente, para exercícios posteriores àquele do requerimento, devendo o contribuinte ser convocado, dentro do período decadencial do lançamento, a fim de comprovar o cumprimento das exigências legais para sua concessão.

§ 1º Não se aplica o disposto no “caput” deste artigo, devendo ser observado o procedimento previsto nas respectivas leis de concessão do benefício e em instrução normativa da Secretaria Municipal de Finanças, aos pedidos de concessão:



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

I – de desconto do Imposto Predial, para imóveis restaurados, nos termos da Lei nº 10.598, de 19 de agosto de 1988;

II – de isenção do Imposto Predial, para os imóveis exclusiva e efetivamente utilizados como salas de exibição de cinematecas e cineclubes, nos termos da Lei nº 10.978, de 22 de abril de 1991;

III – de isenção do IPTU, para os imóveis cedidos em comodato, por escritura pública ou documento particular devidamente registrado, a entidades culturais sem fins lucrativos, à União, aos Estados, aos Municípios, a autarquias e fundações públicas, desde que sejam utilizados efetiva e comprovadamente na consecução de atividades culturais, durante o prazo de comodato, nos termos da Lei nº 13.672, de 1º de dezembro de 2003;

IV – de isenção do IPTU, para os imóveis utilizados como templos de qualquer culto, nos termos da Lei nº 13.250, de 27 de dezembro de 2001;

V – de desconto no Imposto Territorial Urbano, para os imóveis revestidos de vegetação arbórea, nos termos da Lei nº 10.365, de 22 de setembro de 1987;

VI – de isenção do IPTU, para os imóveis parcelados irregularmente, assim reconhecidos pelo Departamento de Regularização do Parcelamento do Solo - RESOLO, da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, nos termos da Lei nº 11.775, de 29 de maio de 1995, e Lei nº 13.428, de 10 de setembro de 2002, inseridos em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, nos termos da Lei nº 14.125, de 29 de dezembro de 2005.

§ 2º Para os exercícios em que o contribuinte não comprovar o cumprimento das exigências legais para a concessão do benefício, deverá ser efetuado o lançamento de ofício.

§ 3º As isenções ou descontos não exoneram os beneficiários do cumprimento das obrigações acessórias a que estão sujeitos.

§ 4º Cabe ao contribuinte informar à Administração que o benefício tornou-se indevido, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do momento em que as condições que justificaram a sua concessão deixarem de ser preenchidas.

§ 5º Caso, para cumprimento do disposto no parágrafo anterior, o contribuinte tenha de atualizar dados arrolados no §7º do artigo 93, o prazo será de 60 (sessenta) dias.

**Art. 48.** Fica vedada a concessão de isenção ou benefício de natureza tributária para o IPTU, aos proprietários de imóveis localizados no Município de São Paulo que tenham descumprido Termo de Compromisso Ambiental - TCA ou Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental - TAC firmados com órgão ambiental municipal, observados os procedimentos previstos no Decreto nº 49.991, de 4 de dezembro de 2008.

§ 1º As restrições estabelecidas no “caput” deste artigo aplicam-se não só aos proprietários, mas solidariamente a todos que sejam responsáveis a qualquer título, tais como concessionários, compromissários, locatários e comodatários, pessoas físicas ou jurídicas, por imóveis localizados no Município de São Paulo, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## FINANÇAS

§ 2º As restrições de que trata este artigo serão suspensas quando:

I – for comprovado o cumprimento integral do Termo de Compromisso Ambiental - TCA ou do Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, quando for o caso;

II – for apresentado laudo emitido pelo órgão público ambiental competente, quando for o caso, comprovando o cumprimento das exigências legais;

III – for apresentado comprovante do pagamento de multas, quando for o caso;

IV – for apresentado atestado de regularização, expedido pela vigilância sanitária, quando for o caso, de controle, monitoramento e responsabilização do agente contaminador.

### Seção II - Isenções e Descontos no Imposto Predial

**Art. 49.** Os imóveis que forem restaurados, desde que localizados na área delimitada pelo seguinte perímetro: Praça João Mendes, Praça Clóvis Bevilacqua, Avenida Rangel Pestana, Parque D. Pedro II, Avenida do Estado até Avenida Santos Dumont, Avenida Santos Dumont, Rua Rodolfo Miranda até Rua Prates, Rua Prates até Rua José Paulino, Rua José Paulino, Estrada de Ferro FEPASA, Alameda Eduardo Prado até Avenida São João, baixos da Via Elevada Presidente Arthur da Costa e Silva, Rua Amaral Gurgel, Rua da Consolação, Viaduto Nove de Julho, Viaduto Jacareí, Rua Dona Maria Paula, Viaduto Dona Paulina e Praça João Mendes, terão um desconto de 50% (cinquenta por cento) no Imposto Predial, observados os requisitos e condições fixados na Lei nº 10.598, de 19 de agosto de 1988, e no Decreto nº 34.720, de 5 de dezembro de 1994.

§ 1º Os imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico, preservados por lei municipal e não enquadrados nas disposições do artigo 9º da Lei nº 9.725, de 2 de julho de 1984, embora localizados fora do perímetro acima descrito, poderão, desde que restaurados, beneficiar-se com o desconto concedido nos termos do “caput” deste artigo, ouvidos o órgão técnico da Administração, a Secretaria Municipal do Planejamento e a Secretaria Municipal de Cultura.

§ 2º Será considerada obra de restauro, para os fins do disposto neste artigo, toda obra ou serviço executado nas edificações que, embora não tombadas ou preservadas por lei municipal, estadual ou federal, restitua ao imóvel suas características artísticas e/ou arquitetônicas originais, contribuindo para a melhoria da paisagem urbana.

§ 3º O benefício de que trata este artigo será concedido a partir do exercício seguinte ao do início da restauração, e perdurará até aquele em que as obras forem concluídas, no prazo máximo de 2 (dois) anos.

§ 4º O projeto de restauração deverá ser aprovado pelo órgão técnico competente da Prefeitura, que exercerá constante fiscalização quanto ao andamento das obras correspondentes.

§ 5º O requerimento será devidamente instruído com planta do projeto de restauração, licença para execução do projeto e termo de início de obras, expedidos pelo órgão competente da Administração.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

§ 6º O órgão competente efetuará vistorias periódicas, para o fim de verificar se as obras estão sendo executadas em conformidade com o projeto aprovado.

§ 7º A Secretaria Municipal de Finanças, por sua unidade competente, aplicará o desconto previsto no “caput” deste artigo, após expressa manifestação dos órgãos técnicos responsáveis pelo acompanhamento do projeto de restauração.

§ 8º O benefício será cassado, por simples despacho da autoridade administrativa, caso a restauração não seja procedida em estrita consonância com o projeto aprovado.

**Art. 50.** São isentos do Imposto Predial os imóveis construídos cujo valor venal correspondente, na data do fato gerador do imposto, seja igual ou inferior a R\$ 73.850,00 (setenta e três mil, oitocentos e cinquenta reais), exceto:

I – as unidades autônomas de condomínio tributadas como garagem em edifícios de uso residencial, não residencial, misto ou em edifício de garagens;

II – os estacionamentos comerciais.

§ 1º São isentos do Imposto Predial os imóveis construídos, utilizados exclusiva ou predominantemente como residência, de Padrões A, B ou C, dos Tipos 1 ou 2 da Tabela V, anexa à Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, e cujo valor venal correspondente, na data do fato gerador do imposto, seja superior a R\$ 73.850,00 (setenta e três mil, oitocentos e cinquenta reais) e igual ou inferior a R\$ 97.587,00 (noventa e sete mil, quinhentos e oitenta e sete reais).

§ 2º Para fins de lançamento do Imposto Predial, é concedido desconto de R\$ 39.035,00 (trinta e nove mil e trinta e cinco reais) sobre o valor venal dos imóveis construídos, utilizados exclusiva ou predominantemente como residência, de Padrões A, B ou C, dos Tipos 1 ou 2 da Tabela V, anexa à Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, e cujo valor venal correspondente, na data do fato gerador do imposto, seja superior a R\$ 97.587,00 (noventa e sete mil, quinhentos e oitenta e sete reais) e igual ou inferior a R\$ 195.175,00 (cento e noventa e cinco mil, cento e setenta e cinco reais).

§ 3º Os benefícios previstos neste artigo somente serão concedidos a um único imóvel por contribuinte.

§ 4º Tratando-se de contribuinte de dois ou mais imóveis cujas características enquadram-se no “caput” ou nos §§ 1º e 2º deste artigo:

I – ao conceder de ofício a isenção ou desconto na base de cálculo, a Administração Tributária aplicará o benefício na tributação do imóvel com maior valor venal;

II – o contribuinte poderá optar pela aplicação do benefício a imóvel de sua propriedade, posse ou domínio útil, que se enquadre no disposto no “caput” ou nos §§ 1º e 2º deste artigo, diverso daquele referido no inciso anterior, no prazo de 90 (noventa) dias, contados do vencimento da primeira parcela do imposto.



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## FINANÇAS

### Seção III - Descontos no Imposto Territorial Urbano

**Art. 51.** Os imóveis revestidos de vegetação arbórea, declarada de preservação permanente ou perpetuada e averbada à margem da inscrição do Registro Público terão um desconto de até 50% (cinquenta por cento) no Imposto Territorial Urbano, aplicado em consonância com o índice de área protegida, observados os requisitos e as condições fixados nas Leis nº 10.365, de 22 de setembro de 1987 e nº 13.879, de 28 de julho de 2004, e pelo Decreto nº 26.535, de 3 de agosto de 1988, pela utilização da seguinte fórmula:

$$\text{Desconto no Imposto Territorial Urbano (\%)} = \frac{\text{área protegida do imóvel} \times 50}{\text{área total do imóvel}}$$

§ 1º O desconto previsto no “caput” deste artigo deverá ser requerido anualmente pelo interessado junto à Secretaria Municipal de Finanças.

§ 2º O pedido do desconto será instruído com parecer técnico do Departamento de Parques e Áreas Verdes - DEPAVE quanto à observância das exigências relacionadas com a preservação da vegetação de porte arbóreo, e submetido a despacho decisório da unidade competente da Secretaria Municipal de Finanças.

§ 3º O desconto concedido na forma deste artigo poderá ser suspenso por simples despacho da Administração Tributária, observando proposta fundamentada e conclusiva do Diretor do Departamento de Parques e Áreas Verdes – DEPAVE, quando não cumpridas as condições legais de preservação das áreas beneficiadas.

**Art. 52.** É concedido desconto de 50% (cinquenta por cento) no Imposto Territorial Urbano incidente sobre os terrenos considerados não construídos, nos termos das alíneas “a” e “b” do inciso II do artigo 3º deste regulamento, localizados na Área de Proteção aos Mananciais, definida na Lei Estadual nº 898, de 18 de dezembro de 1975, incisos I ao XVIII do artigo 2º, e delimitada pela Lei nº 1.172, de 17 de novembro de 1976 do Estado de São Paulo.

Parágrafo único. O desconto previsto no “caput” deste artigo poderá ser concedido de ofício pela Administração Tributária.

### Seção IV - Outras Isenções no Imposto Predial

**Art. 53.** São isentos do Imposto Predial:

I – os conventos e os seminários, quando de propriedade de entidades religiosas de qualquer culto, ou por ela utilizados;

II – os imóveis construídos de propriedade de governos estrangeiros, utilizados para sede de seus consulados, desde que haja reciprocidade de tratamento declarada pelo Ministério das Relações Exteriores, observando-se os Decretos Federais nº 56.435, de 8 de junho de 1965, nº 61.078, de 26 de julho de 1967 e nº 95.711, de 10 de fevereiro de 1988;

III – os imóveis construídos pertencentes ao patrimônio de entidade cultural, observado o disposto no Decreto nº 38.900, de 29 de dezembro de 1999, bem como o disposto em Lei Complementar quanto às instituições de educação ou de assistência social, a saber:



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

- a) não distribuir qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a qualquer título;
- b) aplicar integralmente, no País, seus recursos na manutenção dos seus objetivos institucionais;
- c) manter escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão;
- IV – os imóveis construídos pertencentes ao patrimônio das agremiações desportivas, efetiva e habitualmente utilizados no exercício de suas atividades, desde que não efetuem venda de "poules" ou talões de apostas;
- V – os imóveis construídos pertencentes ao patrimônio de casas paroquiais e pastorais;
- VI – os imóveis construídos pertencentes ao patrimônio das Sociedades Amigos de Bairros, desde que efetiva e exclusivamente utilizados como sua sede;
- VII – os imóveis exclusiva e efetivamente utilizados como salas de exibição de cinematecas e cineclubes, admitindo-se apenas as atividades acessórias correlacionadas à exibição de filmes, observando-se:
- a) comprovação de que as cinematecas e cineclubes estejam, há mais de 3 (três) anos, constituídos sob a forma de sociedades civis sem fins lucrativos, nos termos da legislação em vigor e que aplicam seus recursos, exclusivamente, na manutenção e desenvolvimento de seus objetivos, sendo-lhes vedada a distribuição de lucros, bonificação ou quaisquer vantagens pecuniárias a dirigentes, mantenedores ou associados;
- b) requerimento do interessado, protocolado na Unidade competente da Secretaria Municipal de Finanças, até o dia 28 de fevereiro de cada exercício, instruído com a documentação comprobatória das exigências contidas na alínea anterior;
- c) cassação da isenção, por simples despacho da autoridade competente, quando deixarem de ser observadas as exigências deste inciso;
- VIII – os imóveis cedidos em comodato, por escritura pública ou documento particular devidamente registrado, a agremiações desportivas, observando-se:
- a) a isenção somente será concedida se os imóveis forem utilizados efetiva e comprovadamente no exercício de suas atividades, durante o prazo de comodato;
- b) o benefício depende de requerimento do interessado, instruído com atestado de filiação a uma federação esportiva estadual;
- c) a isenção aplica-se unicamente às áreas diretamente relacionadas às atividades da agremiação, não beneficiando as áreas cedidas ou utilizadas por terceiros e nas quais desenvolvam atividades de natureza empresarial;



## **PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS**

IX – os imóveis edificados atingidos por enchentes e alagamentos causados pelas chuvas ocorridas no Município de São Paulo a partir de 1º de outubro de 2006, observando-se as disposições do Decreto nº 48.767, de 27 de setembro de 2007, e o seguinte:

- a) o benefício a que se refere este inciso observará o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), relativo ao valor a recolher a título do imposto, por exercício e por imóvel;
- b) o benefício será concedido em relação ao crédito tributário relativo ao exercício seguinte ao da ocorrência da enchente ou alagamento;
- c) para efeito de concessão do benefício de que trata este inciso, serão elaborados pelas Subprefeituras relatórios com relação dos imóveis edificados afetados por enchentes e alagamentos;
- d) consideram-se, para os efeitos do disposto neste inciso, imóveis atingidos por enchentes e alagamentos aqueles edificados que sofreram danos físicos ou nas instalações elétricas ou hidráulicas, decorrentes da invasão irresistível das águas;
- e) serão considerados também, para os efeitos do disposto neste inciso, os danos com a destruição de alimentos, móveis ou eletrodomésticos;
- f) os relatórios elaborados pelas Subprefeituras, na forma regulamentar, serão encaminhados à Secretaria Municipal de Finanças, que os adotará como fundamento para os despachos concessivos dos benefícios.

### **Seção V - Isenções no Imposto Territorial Urbano**

**Art. 54.** É isento do Imposto Territorial Urbano incidente sobre o excesso de área, conforme considerado no inciso I do artigo 24 deste regulamento, referente a imóveis situados na área de proteção aos mananciais, definida nas Leis Estaduais nº 898, de 18 de dezembro de 1975, e nº 1.172, de 17 de novembro de 1976, bem como a imóveis localizados na Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPAM, situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana definida na Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.

Parágrafo único. A concessão da isenção do Imposto Territorial Urbano, a que se refere o artigo 1º da Lei nº 11.338, de 30 de dezembro de 1992, com a redação dada pelo artigo 32 da Lei nº 14.125, de 29 de dezembro de 2005, de que trata o “caput” deste artigo, fica condicionada a requerimento do contribuinte, protocolizado na Subprefeitura corresponde à localidade do imóvel, no prazo de 90 (noventa) dias, contados do vencimento da primeira parcela do imposto.

### **Seção VI - Isenções no IPTU**

**Art. 55.** São isentos do IPTU:

I – os imóveis pertencentes ao patrimônio da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, que não estejam comprometidos à venda, desde que destinados ou efetivamente utilizados para implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social;



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FINANÇAS**

II – os imóveis pertencentes ao patrimônio da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, que estejam compromissados à venda e estavam sob seu domínio em 03 de novembro de 2003, desde que destinados ou efetivamente utilizados para implementação de empreendimentos habitacionais de interesse social, até a conclusão dos desdobros fiscais dos referidos imóveis

III – os imóveis cedidos em comodato, por escritura pública ou documento particular devidamente registrado, a entidades culturais sem fins lucrativos, observado o disposto no Decreto nº 38.900, de 29 de dezembro de 1999, à União, aos Estados, aos Municípios, a autarquias e fundações públicas, desde que sejam utilizados efetiva e comprovadamente na consecução de atividades culturais, durante o prazo de comodato, subordinando-se a isenção ao atendimento dos seguintes requisitos pela entidade que ocupar o imóvel:

a) não distribuir qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a qualquer título;

b) aplicar integralmente, no País, seus recursos na manutenção dos seus objetivos institucionais;

c) manter escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão;

IV – os imóveis cedidos em comodato à Administração Direta e Indireta do Município de São Paulo, durante o prazo do comodato;

V – os imóveis construídos, e seu respectivo excesso de área, de propriedade de ex-combatentes e/ou viúvas dos soldados que lutaram na 2ª Guerra Mundial, respeitadas as seguintes condições:

a) a isenção fica restrita tão somente à moradia de propriedade do ex-combatente e/ou viúva e extingue-se com a morte do ex-combatente e/ou viúva, não podendo ser transferida a herdeiros ou terceiros;

b) os ex-combatentes ou viúvas deverão apresentar à Secretaria Municipal de Finanças certidão expedida pelas Forças Armadas;

VI – os imóveis pertencentes ao patrimônio da Associação dos Ex-Combatentes do Brasil, desde que efetivamente utilizados no exercício de suas atividades institucionais e sem fins lucrativos;

VII – o imóvel integrante do patrimônio de aposentado ou pensionista, bem como de beneficiário de renda mensal vitalícia paga pelo Instituto Nacional de Seguridade Social, mediante requerimento anual onde o interessado deverá comprovar que:

a) não possui outro imóvel neste Município;

b) utiliza o imóvel como sua residência;

c) seu rendimento mensal, em 1º de janeiro do exercício, não ultrapassa 3 (três) salários mínimos;





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FINANÇAS**

VIII – Os imóveis pertencentes ao patrimônio de particulares, quando cedidos em comodato ao Município, ao Estado ou à União para fins educacionais, durante o prazo do comodato;

IX – Os imóveis utilizados como templo de qualquer culto, desde que:

a) comprovada a atividade religiosa no imóvel na data do fato gerador, conforme normas a serem expedidas pela Secretaria de Finanças;

b) apresentado contrato de locação ou instrumento de cessão, comodato ou equivalente;

c) as áreas estejam diretamente relacionadas à prática de cultos religiosos e às áreas acessórias aos rituais, não beneficiando as áreas cedidas ou utilizadas por terceiros e nas quais se desenvolvam atividades de natureza empresarial;

X – os imóveis parcelados irregularmente, assim reconhecidos pelo Departamento de Regularização do Parcelamento do Solo – RESOLO, da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, nos termos da Lei nº 11.775, de 29 de maio de 1995, e Lei nº 13.428, de 10 de setembro de 2002, inseridos em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, vigorando este benefício desde 30 de dezembro de 2005 até o exercício da emissão do Auto de Regularização ou da conclusão do desdobro fiscal da área parcelada, o que primeiro ocorrer;

XI – os imóveis pertencentes ao patrimônio da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, destinados ou utilizados para implementação de empreendimentos habitacionais voltados a moradias populares, até o lançamento individualizado do imposto referente às respectivas unidades autônomas;

XII – os imóveis de propriedade das seguintes empresas:

a) São Paulo Transporte S.A. – SPTrans;

b) Companhia de Engenharia de Tráfego – CET;

c) São Paulo Urbanismo – SPUrbanismo; e

d) São Paulo Obras – SP-Obras.

**Art. 56.** Ficam remetidos os créditos decorrentes do lançamento do IPTU com valor igual ou inferior a R\$ 10,00 (dez reais), sendo emitida notificação sem valor a pagar.

Parágrafo único. A remissão de que trata o “caput” deste artigo será efetivada de ofício.

**Art. 57.** São isentos do IPTU os cinemas que funcionem em imóveis cujo acesso direto seja por logradouro público ou em espaços semipúblicos de circulação em galerias, mediante contrapartidas socioculturais, nos termos da Lei nº 13.712, de 7 de janeiro de 2004, e do Decreto nº 45.682, de 30 de dezembro de 2004.

§ 1º Somente poderão ser beneficiados por esta isenção os cinemas que exibam obras cinematográficas que atendam a todas as faixas etárias em sua programação normal.



## **PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS**

§ 2º Para os fins do disposto no “caput” deste artigo, são consideradas galerias os centros comerciais constituídos em regime de condomínio, sendo vedada a concessão de isenção aos cinemas que funcionem em shopping centers.

§ 3º A isenção será concedida aos imóveis utilizados exclusiva ou predominantemente como cinema e atividades acessórias correlacionadas à exibição de filmes, com as características descritas no “caput” deste artigo.

§ 4º No caso de imóveis parcialmente utilizados como cinema e atividades acessórias correlacionadas à exibição de filmes, a isenção incidirá proporcionalmente sobre a área do imóvel utilizada para esses fins.

§ 5º A isenção prevista neste artigo será anual, devendo o interessado protocolar Termo de Opção, na Secretaria Municipal de Finanças, até o dia 31 de julho do ano anterior àquele em que pretende gozar do benefício, na forma e demais condições estabelecidas por aquela Pasta.

§ 6º Efetuada a opção até o prazo estipulado no parágrafo anterior, o interessado ficará isento do IPTU no exercício seguinte ao da opção.

### **CAPÍTULO VI - INCENTIVOS FISCAIS**

**Art. 58.** Este capítulo dispõe sobre os incentivos fiscais relativos ao IPTU, concedidos e regulamentados pelo Poder Público em legislação específica.

Parágrafo único. Os procedimentos para concessão de incentivos fiscais deverão observar, naquilo que couber, o disposto nos Decretos nº 48.865, de 25 de outubro de 2007 e nº 50.895, de 1º de outubro de 2009, em especial seu artigo 81, bem como as normas gerais de concessão de isenção e desconto contidas na Seção I do Capítulo anterior deste regulamento.

#### **Seção I - Incentivo Fiscal do Imposto Territorial Urbano**

##### **Subseção I - Agremiações, Federações e Confederações Desportivas**

**Art. 59.** O Poder Executivo concederá incentivo fiscal para as agremiações, federações e confederações desportivas sediadas no Município de São Paulo, a ser utilizado no abatimento do Imposto Territorial Urbano incidente sobre imóveis de propriedade das referidas entidades, efetiva e habitualmente utilizados no exercício de suas atividades, observados os requisitos e condições fixados na Lei nº 14.501, de 20 de setembro de 2007 e no Decreto nº 48.918, de 9 de novembro de 2007.

§ 1º As federações e confederações desportivas poderão se beneficiar do incentivo fiscal de que trata este regulamento, desde que tenham projetos sociais, em execução, direcionados às crianças e adolescentes e devidamente registrados no Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente – CMDCA.



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## FINANÇAS

§ 2º As agremiações desportivas, para se beneficiarem do incentivo fiscal, deverão comprovar filiação a uma liga ou federação desportiva estadual, conforme dispuser instrução normativa a ser editada pela Secretaria Municipal de Finanças.

**Art. 60.** A pessoa física ou jurídica que efetuar doação em moeda corrente para o Fundo Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente - FUMCAD indicará a agremiação, federação ou confederação desportiva a ser beneficiada com o incentivo fiscal.

**Art. 61.** O CMDCA emitirá comprovante de doação ao FUMCAD em favor do doador, indicando, dentre outros, o nome e o número da inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ da agremiação, federação ou confederação desportiva beneficiária do incentivo fiscal, bem como a data e o valor recebido.

Parágrafo único. As informações constantes do “caput” deste artigo deverão ser enviadas à Secretaria Municipal de Finanças, por meio magnético, até o dia 31 de janeiro do exercício seguinte à doação.

**Art. 62.** As agremiações, federações e confederações desportivas poderão utilizar como crédito para o abatimento do Imposto Territorial Urbano a importância equivalente a 100% (cem por cento) do valor efetivamente doado na conformidade do artigo 60 deste regulamento.

§ 1º Os créditos previstos no “caput” deste artigo serão totalizados em 31 de dezembro de cada exercício para abatimento do Imposto Territorial Urbano do exercício subsequente.

§ 2º Eventuais créditos não utilizados para abatimento do Imposto Territorial Urbano do exercício seguinte ao da totalização não poderão ser utilizados posteriormente.

§ 3º Não poderão ser utilizados no incentivo fiscal de que trata o artigo 59 deste regulamento os valores já aproveitados pelas instituições financeiras para desconto do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS incidente sobre serviços por elas prestados, nos termos do artigo 27 da Lei nº 13.476, de 30 de dezembro de 2002.

**Art. 63.** A obtenção do incentivo fiscal dependerá de requerimento anual do interessado, conforme dispuser instrução normativa a ser editada pela Secretaria Municipal de Finanças.

**Art. 64.** O incentivo fiscal concedido nos termos desta seção não exonera o beneficiário do cumprimento das obrigações acessórias a que está sujeito.

## Seção II - Incentivos Fiscais do IPTU

### Subseção I - Projetos Culturais

**Art. 65.** O Poder Executivo concederá incentivo fiscal para a realização de projetos culturais, a ser concedido a pessoa física ou jurídica domiciliada no Município, nos termos da Lei nº 10.923, de 30 de dezembro de 1990, e do Decreto nº 46.595, de 4 de novembro de 2005.

§ 1º O incentivo fiscal referido no “caput” deste artigo corresponderá ao recebimento, por parte do empreendedor de qualquer projeto cultural do Município, seja através de doação, patrocínio



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

ou investimento, de certificados expedidos pelo Poder Público, correspondentes ao valor do incentivo autorizado pelo Executivo.

§ 2º Os portadores dos certificados poderão utilizá-los para o pagamento do IPTU, até o limite de 20% (vinte por cento) do valor devido a cada incidência do tributo.

§ 3º Para o pagamento referido no parágrafo anterior, o valor de face dos certificados sofrerá desconto de 30% (trinta por cento).

**Art. 66.** O certificado de incentivo poderá ser utilizado para o pagamento do IPTU devido pelo incentivador, referente a imóvel de sua propriedade; na hipótese do incentivador ser pessoa jurídica, o certificado de incentivo poderá ser utilizado para o pagamento do IPTU de sua matriz ou filial, desde que possuam o mesmo CNPJ.

**Art. 67.** O certificado de incentivo pode ser utilizado para o pagamento do montante principal de imposto vencido, devidamente corrigido, dele excluídos a multa e os juros de mora e desde que os débitos não estejam inscritos na Dívida Ativa.

**Art. 68.** O certificado de incentivo destina-se ao pagamento do IPTU devido pelo incentivador, vedada a transferência a outrem, a qualquer título.

**Art. 69.** O imóvel deverá ser de propriedade do incentivador e, havendo mais de um proprietário, o certificado de incentivo será utilizado para abater apenas o imposto correspondente à cota do imóvel que pertence ao contribuinte incentivador.

**Art. 70.** O incentivo fiscal abrange as seguintes áreas:

I – música e dança;

II – teatro e circo;

III – cinema, fotografia e vídeo;

IV – literatura;

V – artes plásticas, artes gráficas e filatelia;

VI – folclore e artesanato;

VII – acervo e patrimônio histórico e cultural, museus e centros culturais.

**Art. 71.** Para os fins previstos nesta Seção, caracteriza-se como momento de realização da despesa, aquele em que, tomando conhecimento do implemento da condição por parte do contribuinte incentivador – a efetiva entrega do numerário ao empreendedor, atestada por este – a Prefeitura expede o competente certificado, que dará ao incentivador o direito ao pagamento de até 20% (vinte por cento) do IPTU por ele devido, precedido da emissão do empenho correspondente.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FINANÇAS**

**Subseção II - Recuperação e Conservação de Imóveis em Área Especial**

**Art. 72.** O Poder Executivo concederá incentivo fiscal a pessoas físicas ou jurídicas que promoverem ou patrocinarem a recuperação externa e a conservação de imóvel próprio ou de terceiro, localizado na Área Especial de Intervenção, observados os requisitos e condições fixados na Lei nº 12.350, de 6 de junho de 1997, e no Decreto nº 37.302, de 27 de janeiro de 1998.

§ 1º O incentivo fiscal de que trata este artigo será concedido pelo prazo de 10 (dez) anos e consistirá no recebimento, pelo proprietário do imóvel ou patrocinador, de certificado expedido pelo Poder Público, equivalente ao valor do IPTU do imóvel recuperado ou conservado.

§ 2º Quando houver para o imóvel isenção anterior, o valor do certificado a ser recebido pelo proprietário ou patrocinador das obras ou conservação, deverá equivaler a 0,6% do valor venal do imóvel recuperado ou conservado, se as obras tiverem se iniciado anteriormente a 1º de janeiro de 1999, ou 1% do valor venal do imóvel recuperado ou conservado, se as obras tiverem se iniciado a partir de 1º de janeiro de 1999.

**Art. 73.** Os certificados são intransferíveis e serão utilizados exclusivamente para o pagamento do IPTU incidente sobre o imóvel recuperado ou conservado ou sobre outros imóveis do contribuinte proprietário ou de propriedade do contribuinte patrocinador, desde que os débitos não estejam inscritos na Dívida Ativa.

§ 1º No caso de estar vencido o imposto, o valor do certificado será aproveitado apenas para o pagamento de seu montante corrigido, dele excluídos a multa e os juros de mora.

§ 2º Todos os certificados de incentivo expedidos serão objeto de registro, para controle pela Subsecretaria do Tesouro Municipal da Secretaria Municipal de Finanças.

**Subseção III - Desenvolvimento da Zona Leste do Município**

**Art. 74.** Com o objetivo de promover e fomentar o desenvolvimento acelerado da Zona Leste do Município de São Paulo, o Poder Executivo concederá incentivos fiscais a empresas comerciais, industriais ou de serviços que queiram instalar novas unidades naquela região, nos termos da Lei nº 14.654, de 20 de dezembro de 2007, e do Decreto nº 50.567, de 13 de abril de 2009.

§ 1º Os incentivos fiscais instituídos no “caput” deste artigo serão concedidos nas áreas descritas no § 1º do artigo 1º da Lei nº 14.654, de 20 de dezembro de 2007, com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.888, de 19 de janeiro de 2009.

§ 2º Os incentivos fiscais, relacionados ao IPTU, referidos no “caput” deste artigo são os seguintes:

I – concessão, em favor do investidor, de Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento;

II – redução de 50% (cinquenta por cento) do IPTU, referente ao imóvel objeto do investimento, pelo prazo de 10 (dez) anos a partir da conclusão do investimento.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

§ 3º A concessão dos incentivos seletivos previstos neste regulamento fica condicionada à aprovação do projeto de investimentos pelo Conselho do Programa de Incentivos Seletivos, que expedirá, em cada caso, Termo de Conclusão do Investimento para fim de fruição do incentivo fiscal, observada a legislação de uso e ocupação do solo e demais normas legais vigentes.

**Art. 75.** Os Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento poderão ser utilizados para o pagamento do IPTU.

Parágrafo único. Os certificados não poderão ser utilizados para o pagamento de:

I – débitos tributários decorrentes de fatos geradores anteriores à data de conclusão do investimento;

II – débitos tributários apurados após iniciada a ação fiscal;

III – multa moratória, juros de mora e correção monetária.

**Art. 76.** O Programa de Incentivos Seletivos terá a duração de 10 (dez) anos, contados de 21 de dezembro de 2007, respeitada a validade dos Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento expedidos, bem como o prazo de concessão dos incentivos fiscais, na forma da legislação pertinente.

**Art. 77.** Os certificados serão emitidos em nome do investidor, sendo permitida a transferência de sua titularidade, na forma estabelecida pela legislação pertinente.

**Art. 78.** Os incentivos fiscais decorrentes do Programa de Incentivos Seletivos para regiões da Zona Leste poderão ser concedidos concomitantemente com outros programas de incentivos seletivos.

#### **Subseção IV - Região Adjacente à Estação da Luz**

**Art. 79.** Com o objetivo de promover e fomentar o desenvolvimento adequado da região adjacente à Estação da Luz do Município de São Paulo, o Poder Executivo concederá incentivos fiscais aos contribuintes que realizarem investimentos naquela região, nos termos da Lei nº 14.096, de 8 de dezembro de 2005, e do Decreto nº 46.996, de 13 de fevereiro de 2006.

§ 1º A região adjacente à Estação da Luz - região-alvo - é a área compreendida pelo perímetro iniciado na intersecção da Avenida Rio Branco com a Avenida Duque de Caxias, seguindo pela Avenida Duque de Caxias, Rua Mauá, Avenida Cásper Líbero, Avenida Ipiranga e Avenida Rio Branco até o ponto inicial.

§ 2º A concessão dos incentivos seletivos previstos no “caput” deste artigo fica condicionada à aprovação de projeto de investimentos que contenha os seguintes fatores:

I – construção, restauração, preservação ou conservação do imóvel localizado na região-alvo;  
ou

II – incremento da atividade na região-alvo.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

Parágrafo único. Observada a legislação de uso e ocupação do solo, a efetivação desses fatores será objeto de verificação pelo Conselho do Programa de Incentivos Seletivos, que expedirá, nos casos em que couber, Termo de Conclusão do Investimento para fim de fruição do incentivo fiscal.

**Art. 80.** Os incentivos fiscais referentes ao IPTU a serem concedidos aos contribuintes que realizarem investimentos na região-alvo são os seguintes:

- I – concessão, em favor do investidor, de Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento;
- II – redução de 50% (cinquenta por cento) do IPTU, referente ao imóvel objeto do investimento.

**Art. 81.** Os Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento poderão ser utilizados para o pagamento do IPTU.

Parágrafo único. Os certificados não poderão ser utilizados para o pagamento de:

- I – débitos tributários decorrentes de fatos geradores anteriores à data de conclusão do investimento;
- II – débitos tributários apurados após iniciada a ação fiscal;
- III – multa moratória, juros de mora e correção monetária.

**Art. 82.** O Programa de Incentivos Seletivos vigorará até 9 de dezembro de 2015, respeitada a validade dos Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento, expedidos em razão do programa, bem como o prazo de concessão dos incentivos fiscais, na forma da legislação pertinente.

**Art. 83.** Os certificados serão emitidos em nome do investidor, sendo permitida a transferência de sua titularidade, na forma estabelecida pela legislação pertinente.

Parágrafo único. Os incentivos fiscais decorrentes do Programa de Incentivos Seletivos para a região adjacente à Estação da Luz não poderão ser concedidos concomitantemente com outros programas de incentivos seletivos.

**Subseção V - Estádio para a Abertura da Copa do Mundo de Futebol de 2014**

**Art. 84.** Poderão ser emitidos Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento - CID concedidos como incentivos fiscais para a construção de estádio que venha a ser aprovado pela Federação Internacional de Futebol Associado - FIFA como apto a ser sede do jogo de abertura da Copa do Mundo de Futebol de 2014, conforme previsto na Lei nº 15.413, de 20 de julho de 2011, desde que o estádio esteja:

- I – concluído antes da abertura da Copa do Mundo de Futebol de 2014; e
- II – localizado na área definida no § 1º do artigo 1º da Lei nº 14.654, de 20 de dezembro de 2007, com a redação dada pela Lei nº 14.888, de 19 de janeiro de 2009 e artigo 74 deste regulamento.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FINANÇAS**

§ 1º Os Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento - CID, terão validade de 10 (dez) anos, no valor de até 60% (sessenta por cento) do investimento realizado, observado o disposto no § 4º deste artigo e limitado o incentivo a R\$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais), passível de fruição após a emissão do Termo de Conclusão do Investimento e de Liberação do Uso do CID, sendo que os valores dos certificados serão atualizados monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, verificada entre a data de sua emissão e sua(s) respectiva(s) data(s) de fruição.

§ 2º Investimento, para os efeitos deste artigo, compreende os seguintes dispêndios:

- I – elaboração de projeto, limitado a 5% (cinco por cento) do valor do investimento;
- II – aquisição de terrenos;
- III – aquisição de imóveis construídos antes da vigência desta lei, limitado ao valor venal do imóvel;
- IV – execução de obras de construção ou de reforma ou expansão de imóveis existentes (materiais e mão de obra);
- V – aquisição e instalação de equipamentos necessários à implantação do empreendimento.

§ 3º A forma e condições de emissão e transferência de titularidade dos CIDs serão deliberadas pelo Comitê a que se refere o artigo 3º da Lei nº 15.413, de 20 de julho de 2011.

§ 4º Os Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento, de cuida este artigo, poderão ser emitidos pela conclusão de etapas constantes do projeto aprovado, observado o limite das dotações orçamentárias consignadas na lei orçamentária do ano da emissão dos certificados, podendo o valor total do incentivo ser fracionado em diversos certificados, com valor mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) cada um.

§ 5º Os certificados serão emitidos em nome do investidor, sendo permitida a transferência de sua titularidade.

§ 6º Os Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento somente poderão ser utilizados para o pagamento do IPTU, pelo investidor ou pelo terceiro adquirente dos certificados, após emissão de Termo de Conclusão do Investimento e de Liberação do Uso do CID, a ser emitido pelo Comitê a que se refere o § 3º, que atestará a conclusão do estádio e a implementação dos requisitos constantes do "caput" deste artigo.

§ 7º Os Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento poderão ser utilizados para pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU próprio ou de terceiros.

§ 8º Os incentivos fiscais decorrentes desta lei não serão concedidos concomitantemente com os previstos no artigo 74.





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FINANÇAS**

**CAPÍTULO VII - REMISSÕES**

**Seção I - Remissão do Imposto Predial**

**Subseção I - Turfe**

**Art. 85.** Os créditos tributários relativos ao Imposto Predial incidente sobre os imóveis utilizados habitualmente para a prática de turfe não serão passíveis de remissão, exceto por lei específica.

Parágrafo único. As remissões previstas para o IPTU em geral não se aplicam aos imóveis utilizados para a prática de turfe.

**Seção II - Remissões do IPTU**

**Subseção I - Enchentes**

**Art. 86.** Ficam remetidos os créditos tributários referentes ao IPTU incidentes sobre imóveis edificados atingidos por enchentes e alagamentos causados pelas chuvas ocorridas no Município de São Paulo a partir de 1º de outubro de 2006, nos termos da Lei nº 14.493, de 9 de agosto de 200, e do Decreto nº 48.767, de 27 de setembro de 2007.

a) a decisão da autoridade administrativa que conceder a remissão prevista neste artigo implicará a restituição das importâncias recolhidas a título de IPTU, nos termos das normas a serem expedidas pela Secretaria Municipal de Finanças;

b) o benefício a que se refere este artigo observará o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), relativo ao valor a recolher a título de IPTU, por exercício e por imóvel;

c) para efeito de concessão do benefício de que trata este inciso, serão elaborados pelas Subprefeituras relatórios com relação dos imóveis edificados afetados por enchentes e alagamentos;

d) consideram-se, para os efeitos do disposto neste inciso, imóveis atingidos por enchentes e alagamentos aqueles edificados que sofreram danos físicos ou nas instalações elétricas ou hidráulicas, decorrentes da invasão irresistível das águas;

e) serão considerados também, para os efeitos do disposto neste inciso, os danos com a destruição de alimentos, móveis ou eletrodomésticos;

f) os relatórios elaborados pelas Subprefeituras, na forma regulamentar, serão encaminhados à Secretaria Municipal de Finanças, que os adotará como fundamento para os despachos concessivos dos benefícios.

**Subseção II - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS**

**Art. 87.** O Poder Executivo poderá receber em doação imóveis destinados ao Programa de Regularização e Urbanização do Complexo Paraisópolis, bem como conceder remissão de



## PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS

créditos tributários relativos a IPTU incidentes sobre tais imóveis, constituídos até a data da doação, inscritos ou a inscrever na dívida ativa, na forma prevista na Lei nº 14.062, de 13 de outubro de 2005, e no Decreto nº 47.144, de 29 de março de 2006.

**Art. 88.** Os imóveis destinados ao Programa de Regularização e Urbanização do Complexo Paraisópolis são aqueles situados nos perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, constantes da Lei nº 14.062, de 13 de outubro de 2005, e do Decreto nº 47.144, de 29 de março de 2006.

**Art. 89.** Para os fins previstos nesta seção:

I – não estão abrangidos os imóveis que estejam "sub judice" em ações relacionadas à posse discutida por terceiros ou à prescrição aquisitiva;

II – somente será admitido o recebimento, em doação, de imóveis comprovadamente livres e desembaraçados de ônus ou dívidas, excetuadas aquelas relativas a tributos municipais e multas referentes à legislação edilícia e de uso e ocupação do solo, incidentes sobre o imóvel;

III – os imóveis serão recebidos independentemente da existência de edificações, regulares ou não.

**Art. 90.** Protocolizada a proposta de doação, a exigibilidade dos créditos tributários a que se refere o artigo 87 deste regulamento ficará suspensa até a transferência do domínio, aplicando-se ao caso a norma contida no artigo 206 do Código Tributário Nacional.

**Art. 91.** Os débitos em discussão judicial, mesmo que por meio de embargos à execução fiscal, somente terão sua exigibilidade suspensa se o proprietário do imóvel apresentar compromisso de desistir, no ato da transferência do imóvel, das ações ou dos embargos à execução, inclusive dos recursos pendentes de apreciação, com renúncia ao direito sobre o qual se fundam, nos autos judiciais respectivos, bem como efetuar o pagamento de eventuais custas e despesas processuais pendentes, excluídos os honorários advocatícios.

**Art. 92.** Após a transferência do domínio à Prefeitura do Município de São Paulo, com o registro da doação no Cartório de Registro de Imóveis competente, os créditos tributários a que se refere o artigo 87 deste regulamento serão remetidos, bem como anistiadas as infrações de natureza tributária, com fundamento nos artigos 172, inciso IV, e 181, ambos do Código Tributário Nacional, vedada a restituição de valores pagos a esse título.

### CAPÍTULO VIII - OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

#### Seção I - Declaração para Promoção de Inscrição Imobiliária e sua Atualização

**Art. 93.** O proprietário, o possuidor e o titular do domínio útil de imóvel, construído ou não, situado na zona urbana do Município deverá declarar à Administração Tributária os dados do bem, ainda que o mesmo goze de imunidade ou isenção, para promover a sua inscrição ou atualização no Cadastro Imobiliário Fiscal.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

§ 1º A declaração de inscrição imobiliária para inclusão dos dados de novo imóvel no Cadastro Imobiliário Fiscal deverá ser efetivada por iniciativa do sujeito passivo da obrigação acessória nas seguintes hipóteses:

I – abertura de novas matrículas, no Cartório de Registro de Imóveis;

II – instituições de condomínio, com o registro de sua especificação no Cartório de Registro de Imóveis;

III – publicação de sentença de usucapião que declare nova área ou novos limites de confrontação do imóvel, devendo retroagir à data reconhecida judicialmente como a do início da posse que ensejou a ação;

IV – aquisição de posse, passível da incidência do IPTU, referente a fração de área de imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Fiscal, que implique em novo lançamento por situação fática.

§ 2º A declaração de atualização da inscrição imobiliária para alteração de dados de imóvel já cadastrado no Cadastro Imobiliário Fiscal deverá ser efetivada por iniciativa do sujeito passivo da obrigação acessória nas seguintes hipóteses:

I – acessão ao terreno de nova edificação;

II – reforma ou demolição, parcial ou total, da edificação;

III – transferência da propriedade, da posse ou do domínio útil do imóvel;

IV – alteração de dados do titular do imóvel ou de seu representante;

V – alteração do uso do imóvel;

VI – ocorrência de outra circunstância que implique a modificação de quaisquer dos dados referidos no § 7º deste artigo.

§ 3º Além das hipóteses referidas nos §§ 1º e 2º, a declaração de atualização da inscrição imobiliária, para inclusão dos dados de novo imóvel no Cadastro Imobiliário Fiscal ou a declaração para sua alteração, deverão ser efetivadas pelo sujeito passivo da obrigação acessória em virtude de determinação da administração tributária, nas seguintes hipóteses:

I – convocação dos sujeitos passivos, por meio de edital, publicado no Diário Oficial da Cidade;

II – intimação, em função de ação fiscal, na forma estabelecida no artigo 2º da Lei nº 14.107, de 12 de dezembro de 2005.

§ 4º A cada imóvel urbano corresponderá um número de inscrição no Cadastro Imobiliário Fiscal, entendendo-se como imóvel:

I – a área de terreno, construído ou não, definida em matrícula do competente Serviço de Registro de Imóveis ou em transcrições ainda vigentes realizadas no livro do oficial do cartório de imóveis, anteriores ao regime instituído pela Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

II – a unidade em prédio de condomínio edilício;

III – a fração de área de terreno, construído ou não, submetida a posse passível de incidência do imposto.

§ 5º Caso sejam aceitos pela Administração Tributária, os dados informados pelo sujeito passivo da obrigação acessória implicarão:

I – nas hipóteses do § 1º, a inclusão dos novos imóveis no Cadastro Imobiliário Fiscal, com a abertura de suas inscrições e cancelamento ou retificação das eventuais inscrições referentes aos imóveis cujas áreas deram origem aos novos imóveis;

II – nas hipóteses do § 2º, a mera atualização dos dados cadastrais do imóvel, sem a abertura de nova inscrição;

III – nas hipóteses do § 3º, as providências previstas nos incisos anteriores, conforme o caso.

§ 6º O Cadastro Imobiliário Fiscal é formado pelos dados do imóvel declarados pelo sujeito passivo referidos no § 7º, além daqueles:

I – obtidos de ofício, pela Administração Tributária;

II – declarados por outros órgãos da administração municipal e acolhidos pela Administração Tributária como corretos.

§ 7º A declaração de inscrição, para inclusão do imóvel no Cadastro Imobiliário Fiscal, deverá conter os seguintes dados:

I – nome, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda – CPF ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ e endereço dos proprietários, dos titulares do domínio útil e dos possuidores a qualquer título do imóvel;

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

III – números de inscrição no Cadastro Imobiliário Fiscal dos imóveis que deram origem ao imóvel a ser inscrito;

IV – endereço do imóvel;

V – área do terreno;

VI – testada do terreno;

VII – área construída total;

VIII – endereço para entrega de notificações de lançamento, no caso de imóvel não construído;

IX – nome, qualificação e endereço do representante legal do contribuinte, se houver;



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

X – data de conclusão ou modificação da edificação;

XI – outros dados considerados relevantes pela administração tributária.

§ 8º Tratando-se de declaração para mera atualização de inscrição, o sujeito passivo deverá informar, além dos respectivos dados a serem atualizados, o número de identificação do imóvel no Cadastro Imobiliário Fiscal.

§ 9º Se a inscrição ou atualização for de imóvel objeto de litígio, essa circunstância deverá ser declarada, com a identificação dos nomes dos litigantes, das pessoas que estão na posse do imóvel, da existência de processo judicial em andamento e do cartório e juízo por onde corre a ação.

§ 10. A Administração Tributária poderá determinar que a declaração venha acompanhada de documentos acessórios relevantes para o cadastramento do imóvel.

§ 11. A declaração para a promoção da inscrição ou sua atualização observará a forma e demais condições estabelecidas em instrução normativa da Secretaria Municipal de Finanças, com a utilização de formulário, virtual ou eletrônico, no qual o sujeito passivo atesta, sob as penas da lei, que são verdadeiras todas as informações ali declaradas.

§ 12. Para controle de tramitação e documentação, o formulário de declaração de inscrição ou atualização de dados do imóvel, acompanhado das plantas e outros documentos poderá, a critério da Secretaria Municipal de Finanças, ser encadernado, tramitado e arquivado, física ou eletronicamente.

**Art. 94.** A declaração será promovida pelo sujeito passivo nos seguintes prazos:

I – 60 (sessenta) dias, nos seguintes casos:

a) ocorrência de circunstância que determine a inclusão do imóvel no Cadastro Imobiliário Fiscal, nos termos do § 1º do artigo 93 deste regulamento;

b) ocorrência de circunstância que determine a atualização de quaisquer dos dados constantes dos incisos I, II, V, VII e VIII do § 7º do artigo 93 deste regulamento;

II – no prazo fixado no edital, no caso de convocação dos sujeitos passivos, efetivada por tal instrumento, pela Administração Tributária, nos termos do inciso I do § 3º do artigo 93 deste regulamento;

III – 15 (quinze) dias, no caso de intimação, em função de ação fiscal, na forma estabelecida no artigo 2º da Lei nº 14.107, de 12 de dezembro de 2005 e do inciso II do § 3º do artigo 93 deste regulamento.

§ 1º Na hipótese do inciso II do § 3º do artigo 93 deste regulamento, a declaração de dados efetivada em virtude de procedimento administrativo ou da medida de fiscalização, quando já decorrido o prazo referido no inciso I do “caput” deste artigo, não se considera denúncia espontânea capaz de elidir a aplicação da penalidade cabível.



## PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS

§ 2º Uma vez efetivada a notificação de lançamento que tenha se utilizado de dados desatualizados ou com os quais o sujeito passivo não concorda, o contribuinte poderá, dentro do prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de vencimento normal da 1ª (primeira) prestação, ou da parcela única, impugnar a exigência fiscal, observando o disposto no § 2º do artigo 115 e sem prejuízo da aplicação do artigo 46, ambos deste regulamento.

§ 3º O deferimento da impugnação de lançamento, a que se refere o parágrafo anterior, implicará na devida retificação dos dados do imóvel no Cadastro Imobiliário Fiscal.

**Art. 95.** A entrega do formulário da declaração para a inscrição do imóvel no Cadastro Imobiliário Fiscal, ou para sua atualização, não faz presumir a aceitação, pela Administração Tributária, dos dados nele declarados.

§ 1º A Administração Tributária poderá intimar o sujeito passivo a prestar esclarecimentos e apresentar documentos, ou, ainda, efetuar diligências de ofício, sempre que julgar necessário para incluir ou atualizar dados do imóvel no Cadastro Imobiliário Fiscal.

§ 2º Aceitos os dados declarados pelo contribuinte, serão eles inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal, porém tais dados poderão ser revistos de ofício pela Administração Tributária enquanto não extinto o direito da Fazenda Pública proceder ao lançamento.

§ 3º No caso de não aceitação dos dados declarados pelo sujeito passivo, o contribuinte poderá, a partir da efetivação da notificação de lançamento, impugnar a exigência fiscal, observando-se o disposto nos §§ 2º e 3º do artigo 94 deste regulamento.

§ 4º No caso de não aceitação dos dados declarados pelo sujeito passivo, a Administração deverá intimá-lo do fato, por qualquer dos meios previstos no artigo 52 do Decreto nº 50.895, de 1º de outubro de 2009, cabendo, na forma, os prazos e condições estabelecidos em instrução normativa da Secretaria Municipal de Finanças:

I – impugnação da não-aceitação; e

II – um único recurso, à autoridade imediatamente superior, no caso de indeferimento da impugnação a que se refere o inciso anterior.

§ 5º Sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, caso haja omissão do sujeito passivo, ou a Administração Tributária não concorde com as declarações por ele prestadas, esta inscreverá ou atualizará, de ofício, os dados do imóvel no Cadastro Imobiliário Fiscal com base nos dados de que tenha ciência, inclusive aqueles fornecidos, mediante convênio, nos termos do artigo 199, da Lei Federal n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional).

**Art. 96.** A inscrição ou atualização no Cadastro Imobiliário Fiscal dos dados referidos nos incisos I e II do § 7º do artigo 93 deste regulamento, deverá observar o disposto no artigo 10 deste regulamento.

§ 1º A inscrição ou atualização no Cadastro Imobiliário Fiscal dos dados referidos nos incisos IV a VI do § 7º do artigo 93 deste regulamento, deverá observar o estabelecido na Subseção I da Seção I do Capítulo IV deste regulamento, bem como o seguinte:



## PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS

I – a localização do imóvel, sua área do terreno, testada, número de frentes e esquinas, servidões de passagem, e demais características do terreno relevantes para a tributação serão obtidas da matrícula ou da transcrição do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente;

II – na inexistência de dados registrados na forma do inciso anterior, ou comprovada sua incorreção, com desvios além de limites de tolerância estabelecidos em instrução normativa da Secretaria Municipal de Finanças, considerar-se-ão, para fins exclusivamente tributários, os dados da situação fática do imóvel, independentemente do cumprimento de exigências legais, regulamentares ou administrativas referentes às regras de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º A inscrição ou atualização no Cadastro Imobiliário Fiscal dos dados referidos no inciso VII do § 7º do artigo 93 deste regulamento, deverá observar o estabelecido na Subseção II da Seção I do Capítulo IV deste regulamento, bem como a situação fática do imóvel.

§ 3º Aplicam-se às declarações instituídas pela Administração Tributária, na forma do “caput” deste artigo, as infrações e penalidades estabelecidas no artigo 102 deste regulamento.

### **Seção II - Declarações Instituídas pela Administração Tributária**

**Art. 97.** A Secretaria Municipal de Finanças poderá instituir para o sujeito passivo do IPTU quaisquer declarações de dados, inclusive por meio magnético ou eletrônico, na forma e prazos estabelecidos em instrução normativa daquela pasta.

### **Seção III - Declaração de Atividades Imobiliárias**

**Art. 98.** As pessoas físicas ou jurídicas arroladas no § 1º deste artigo, mesmo sem se constituírem em contribuintes ou responsáveis pela obrigação principal do IPTU, são obrigadas a informar à Administração Tributária, mediante declaração, na forma, prazo, e demais condições estabelecidas em instrução normativa da Secretaria Municipal de Finanças, a ocorrência de atividades imobiliárias, entendidas essas como a venda e locação de unidades imobiliárias, bem como a sua intermediação.

§ 1º A declaração é 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 e aluguéis de imóveis;

III – leiloeiros oficiais no caso de arrematação de imóveis em hasta pública;

IV – 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 102 deste regulamento.



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## FINANÇAS

### Seção IV - Declaração Tributária de Conclusão de Obra

**Art. 99.** No momento em que for requisitada a emissão da certidão de quitação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, referente à prestação de serviço de execução de obra de construção civil, demolição, reparação, conservação ou reforma de determinado edifício, deverão ser declarados os dados do imóvel necessários para a tributação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU sobre o bem, na forma e condições estabelecidas pela Secretaria Municipal de Finanças.

§ 1º A declaração deverá ser realizada:

I – pelo responsável pela obra; ou

II – pelo sujeito passivo do IPTU referente ao imóvel objeto do serviço.

§ 2º A emissão do certificado de quitação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS dar-se-á somente com a apresentação da declaração dos dados do imóvel a que se refere o “caput” deste artigo.

§ 3º A realização da declaração prevista neste artigo dispensa o sujeito passivo do IPTU da obrigação acessória prevista no artigo 93 deste regulamento.

§ 4º Os dados declarados poderão ser revistos de ofício pela Administração Tributária, para fins de lançamento do IPTU.

### Seção V - Declaração de Concessionárias de Serviço Público

**Art. 100.** As concessionárias de serviço público deverão enviar à Secretaria Municipal de Finanças os dados cadastrais dos seus usuários, localizados no Município de São Paulo, por meio magnético ou eletrônico, nos termos de instrução normativa da Secretaria Municipal de Finanças.

Parágrafo único. Para fins do disposto no “caput” deste artigo, as concessionárias deverão compatibilizar os dados relativos ao endereço do imóvel por ela atendido com os do Cadastro Imobiliário Fiscal a que se refere o artigo 93 deste regulamento.

## CAPÍTULO IX - INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 101.** Consideram-se sonegados à inscrição os imóveis cuja inscrição e respectivas atualizações não forem promovidas na forma deste regulamento, e aqueles cujos formulários de inscrição apresentem falsidade, erro ou omissão quanto a qualquer elemento de declaração obrigatória, ou complementar, quando expressamente exigido.

Parágrafo único. Na hipótese prevista neste artigo, o lançamento dos tributos imobiliários será efetivado com base nos elementos de que dispõe a Administração.

**Art. 102.** As infrações às normas relativas aos tributos imobiliários sujeitam o infrator às seguintes penalidades:





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

I – infrações relativas à apresentação das declarações de inscrição imobiliária, atualização cadastral e demais declarações estabelecidas pela Administração Tributária:

a) multa de R\$ 58,80 (cinquenta e oito reais e oitenta centavos), por declaração, aos que a apresentarem fora do prazo;

b) multa de R\$ 117,60 (cento e dezessete reais e sessenta centavos), por declaração, aos que deixarem de apresentá-la;

c) multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do crédito tributário que deixou de ser constituído em função de dados não declarados ou declarados de modo inexato ou incompleto, na forma deste regulamento, observada a imposição mínima de R\$ 148,20 (cento e quarenta e oito reais e vinte centavos), por declaração, sem prejuízo do lançamento de ofício da diferença de imposto devido;

II – infrações relativas à ação fiscal: multa de R\$ 300,00 (trezentos reais), aos que recusarem a exibição de documentos necessários à apuração de dados do imóvel, embarçarem a ação fiscal ou não atenderem às convocações efetuadas pela Administração Tributária.

§ 1º Na reincidência da infração a que se refere o inciso II, 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.

§ 2º Entende-se por reincidência a nova infração, violando a mesma norma tributária, cometida pelo mesmo infrator, dentro do prazo de 5 (cinco) anos contado da data em que se tornar definitiva, administrativamente, a penalidade relativa à infração anterior.

§ 3º No concurso de infrações, as penalidades serão aplicadas conjuntamente, uma para cada infração, ainda que capituladas no mesmo dispositivo legal.

§ 4º As infrações e penalidades constantes deste artigo não elidem as demais previstas na legislação tributária específica.

**Art. 103.** A prática de ato doloso com o objetivo de suprimir ou reduzir o valor do IPTU constitui ilícito administrativo tributário, 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 documento;

III – falsificar ou alterar documento;

IV – utilizar documento que saiba ou deva saber falso ou inexato.

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



## PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS

I – R\$ 719,00 (setecentos e dezenove reais), quando o valor venal do imóvel for de até R\$ 100.367,00 (cem mil, trezentos e sessenta e sete reais);

II – R\$ 1.440,00 (um mil, quatrocentos e quarenta reais), quando o valor venal do imóvel for superior a R\$ 100.367,00 (cem mil, trezentos e sessenta e sete reais) e até R\$ 200.735,00 (duzentos mil, setecentos e trinta e cinco reais);

III – R\$ 2.881,00 (dois mil, oitocentos e oitenta e um reais), quando o valor venal do imóvel for superior a R\$ 200.735,00 (duzentos mil, setecentos e trinta e cinco reais) e até R\$ 401.040,00 (quatrocentos e um mil e quarenta reais);

IV – R\$ 5.763,00 (cinco mil, setecentos e sessenta e três reais), quando o valor venal do imóvel for superior a R\$ 401.040,00 (quatrocentos e um mil e quarenta reais) e até R\$ 802.947,00 (oitocentos e dois mil, novecentos e quarenta e sete reais);

V – R\$ 11.526,00 (onze mil, quinhentos e vinte e seis reais), quando o valor venal do imóvel for superior a R\$ 802.947,00 (oitocentos e dois mil, novecentos e quarenta e sete reais).

§ 2º As penalidades previstas no § 1º deste artigo poderão ser excluídas mediante denúncia espontânea da infração, acompanhada do pagamento do imposto devido e dos acréscimos moratórios, realizado antes do início da ação fiscal.

**Art. 104.** A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não prejudica a constituição do crédito tributário referente ao imposto.

### CAPÍTULO X - FISCALIZAÇÃO

**Art. 105.** A fiscalização do IPTU, com o objetivo de apurar infrações à legislação do tributo, resultantes do descumprimento de obrigações acessórias, e constituir os créditos referentes às multas e diferenças de imposto a pagar, observará, no que couber, o disposto nos artigos 2º a 7º da Lei nº 14.107, de 12 de dezembro de 2005, bem como os artigos 1º a 10 do Decreto nº 50.895, de 1º de outubro de 2009.

### CAPÍTULO XI - CONSTITUIÇÃO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO

#### Seção I - Constituição de Crédito Tributário por Notificação de Lançamento

**Art. 106.** O IPTU será lançado com base nos dados do Cadastro Imobiliário Fiscal, de que trata o artigo 93 deste regulamento, através de notificação de lançamento, na forma do artigo 27 do Decreto nº 50.895, de 1º de outubro de 2009, observando-se o disposto em instrução normativa da Secretaria Municipal de Finanças.

§ 1º No caso do Imposto Predial, será feito um lançamento para cada prédio.

§ 2º Para fins deste artigo, considera-se prédio:

I – o imóvel construído, conforme definido no inciso I do artigo 3º deste regulamento;



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## FINANÇAS

II – a unidade integrante de condomínio edilício.

§ 3º Quando houver edificação construída sobre área de diversos terrenos, para os quais não houve a prévia unificação de matrículas no Serviço de Registro de Imóveis, efetivar-se-á lançamento único do IPTU para a situação fática, observada a responsabilidade solidária, nos termos do artigo 11 deste regulamento.

§ 4º Quando caracterizada a legitimidade da posse, passível da incidência do IPTU, referente a edificação contida em fração de área maior de terreno descrito em matrícula no Serviço de Registro de Imóveis, o lançamento do IPTU observará tal situação fática.

§ 5º O lançamento pela situação fática não poderá resultar em lançamento referente a lote encravado para o qual não foi constituída a servidão de passagem, a que se refere o inciso IV do artigo 24 deste regulamento, pelo registro do direito real na matrícula do prédio serviente.

§ 6º O lançamento do imposto não presume a regularidade do imóvel e não se presta a fins não tributários, em especial quanto:

I – ao reconhecimento de cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas;

II – à oficialização de logradouros públicos;

III – à regularização da posse, do uso ou do parcelamento do solo.

**Art. 107.** O lançamento referente ao acréscimo monetário devido, decorrente da aplicação das regras da progressividade no tempo, a que se refere a Subseção III da Seção II do Capítulo IV deste regulamento, poderá ser efetivado na mesma notificação de lançamento relativa ao crédito do imposto, calculado na forma das Subseções I e II da Seção II do Capítulo IV, ou em instrumento de lançamento complementar, conforme vier a ser estabelecido em instrução normativa da Secretaria Municipal de Finanças.

### **Seção II - Constituição de Crédito Tributário por Auto de Infração**

**Art. 108.** Constatada a ocorrência das infrações previstas nos artigos 101 a 103 deste regulamento, lavrar-se-á Auto de Infração, na forma dos artigos 28 e 29 do Decreto nº 50.895, de 1º de outubro de 2009.

### **Seção III - Correção de Ofício da Notificação de Lançamento e do Auto de Infração**

**Art. 109.** A correção dos erros existentes na notificação de lançamento e no auto de infração do IPTU observará as regras dos artigos 31 a 34 do Decreto nº 50.895, de 1º de outubro de 2009.



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## FINANÇAS

### CAPÍTULO XII - ARRECADAÇÃO

**Art. 110.** O pagamento do IPTU deverá ser efetuado junto à rede bancária autorizada e poderá ser realizado de uma só vez ou em até 10 (dez) prestações, iguais, mensais e sucessivas, respeitado o limite mínimo, por prestação, de R\$ 20,00 (vinte reais), ficando facultado ao contribuinte o pagamento simultâneo de diversas prestações, no prazo estipulado pela Administração Tributária, observado o artigo 111 deste regulamento, através dos seguintes instrumentos:

- I – guia de recolhimento, entregue ao sujeito passivo pessoalmente ou pelo correio;
- II – guia de recolhimento, emitida pelo próprio sujeito passivo, via Internet;
- III – serviço de débito automático em conta-corrente, em bancos conveniados;
- IV – serviço de compensação on-line, em bancos conveniados.

§ 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 O pagamento das prestações posteriores não constituem presunção de quitação das parcelas que lhes antecederem.

§ 3º Do valor do imposto integral, ou do valor das prestações em que se decomponha, poderão ser desprezadas as frações de moeda.

§ 4º Será concedido desconto de até 8,5% (oito e meio por cento) no pagamento do IPTU em parcela única até a data de vencimento, por ato do Poder Executivo.

§ 5º O tributo lançado em exercício posterior ao do fato gerador terá o seu valor corrigido monetariamente do mês do fato gerador até o mês da constituição do crédito tributário, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ou aquele que o substituir se houver sua extinção.

§ 6º Em caso de extinção do índice previsto no parágrafo 4º deste artigo, será adotado aquele que o substituir.

§ 7º O tomador de serviços que receber como créditos, parcela do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS devidamente recolhido, relativo às Notas Fiscais de Serviços Eletrônica, ou a entidade paulistana de assistência social e saúde sem fins lucrativos indicada como favorecida por tais créditos, nos termos da Lei 14.097, de 8 de dezembro de 2005, e alterações legislativas posteriores, poderão utilizá-los para abatimento do valor do IPTU a pagar de exercícios subsequentes, referente a imóvel localizado no território do Município de São Paulo, indicado pelo titular dos créditos, na conformidade do que dispuser o regulamento do ISS e cronograma a ser estabelecido pela Secretaria Municipal de Finanças, observando-se o seguinte:

- I – não será exigido nenhum vínculo legal do tomador do serviço ou a entidade assistencial com a inscrição imobiliária por ele indicada;
- II – os créditos só poderão ser utilizados em imóvel sobre o qual não recaia débito em atraso;



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

III – os créditos não poderão ser utilizados em imóvel cujo proprietário, titular do seu domínio útil, ou possuidor a qualquer título esteja inadimplente em relação a obrigações pecuniárias, de natureza tributária ou não tributária, perante o Município de São Paulo.

**Art. 111.** Serão oferecidas aos contribuintes do IPTU, pela Administração Tributária, opções de data de vencimento do imposto.

Parágrafo único. A opção de que trata este artigo deverá ser efetuada até o dia 31 de outubro de cada ano, gerando efeitos para o exercício seguinte.

**Art. 112.** Os débitos não pagos nos respectivos vencimentos ficam acrescidos de:

I – multa equivalente a 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do imposto devido, até o limite de 20% (vinte por cento);

II – juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir do mês imediato ao do vencimento, contando-se como mês completo qualquer fração dele;

III – atualização monetária pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ou aquele que o substituir se houver sua extinção.

§ 1º A multa a que se refere o inciso I será calculada a partir do primeiro dia subsequente ao do vencimento até o dia em que ocorrer o efetivo recolhimento.

§ 2º Os juros de mora incidirão sobre o valor integral do crédito tributário, assim considerado o imposto devido acrescido de multa, atualizado monetariamente, nos termos do inciso III do “caput” deste artigo.

§ 3º Inscrita ou ajuizada a dívida serão devidos custos, honorários e demais despesas, na forma regulamentar e da legislação.

**Art. 113.** Observado o disposto no artigo 114 deste regulamento, decorrido o prazo fixado para pagamento da última prestação, o débito será encaminhado para cobrança, com inscrição na Dívida Ativa e, sendo o caso, ajuizamento, ainda que no mesmo exercício a que corresponda o lançamento.

§ 1º Até a data do encaminhamento para cobrança, poderá ser efetuado o pagamento de quaisquer parcelas.

§ 2º Para fins de inscrição na Dívida Ativa, o débito será considerado integralmente vencido à data da primeira prestação não paga.

**Art. 114.** A critério do Secretário Municipal de Finanças, a parcela do IPTU não paga no prazo fixado poderá ser enviada para inscrição em Dívida Ativa e cobrança antes de esgotado o prazo para pagamento da última parcela.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FINANÇAS**

**CAPÍTULO XIII - IMPUGNAÇÃO DE LANÇAMENTOS E RECURSOS**

**Art. 115.** O contribuinte do IPTU poderá impugnar a exigência fiscal, independentemente do prévio depósito, mediante petição escrita, instruída com os documentos comprobatórios necessários, na forma e prazos estabelecidos nos artigos 36 e 37 da Lei nº 14.107, de 12 de dezembro de 2005, bem como nos artigos 61 e 62 do Decreto nº 50.895, de 1º de outubro de 2009, observando-se o disposto em instrução normativa da Secretaria Municipal de Finanças.

§ 1º O julgamento do processo em primeira instância compete a unidades da Secretaria Municipal de Finanças, na forma estabelecida em ato do Secretário Municipal de Finanças, observando os procedimentos previstos na Lei nº 14.107, de 12 de dezembro de 2005, e no Decreto nº 50.895, de 1º de outubro de 2009.

§ 2º Ao impugnar o lançamento de IPTU, o contribuinte deverá declarar à Administração Tributária, na forma estabelecida em instrução normativa da Secretaria Municipal de Finanças, os dados do bem ainda não atualizados no Cadastro Imobiliário Fiscal, a que se refere o artigo 93 deste regulamento, e que deveriam ter sido considerados na constituição do crédito.

§ 3º A Secretaria Municipal de Finanças poderá, por instrução normativa, instituir formulário de impugnação do IPTU.

§ 4º A decisão de primeira instância que deferir parcialmente o pedido do contribuinte não será executada antes de eventual reexame necessário e:

I – esgotado o prazo para interposição de recurso ordinário; ou

II – confirmada em última instância.

§ 5º A decisão de primeira instância contrária à Fazenda Municipal estará sujeita a um único reexame necessário, com efeito suspensivo, quando o débito fiscal for reduzido ou cancelado, em montante igual ou superior ao estabelecido por ato do Secretário Municipal de Finanças.

§ 6º O reexame necessário será apreciado pela autoridade imediatamente superior àquela que houver proferido a decisão reexaminada.

§ 7º O julgamento do processo em segunda instância compete ao Conselho Municipal de Tributos, na forma estabelecida na Lei nº 14.107, de 12 de dezembro de 2005, e em seu Regimento Interno.

§ 8º As impugnações e recursos tempestivamente interpostos suspendem a exigibilidade do crédito tributário.

§ 9º Não serão conhecidos as impugnações ou recursos interpostos fora dos prazos legais, podendo qualquer autoridade julgadora denegar o seu seguimento.

§ 10. Não cabe qualquer recurso do despacho denegatório de seguimento de impugnação ou recurso interpostos intempestivamente, ressalvado um único pedido de reconsideração, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação da decisão, dirigido à mesma autoridade julgadora e que verse exclusivamente sobre ausência ou inexistência de intimação ou contagem de prazo.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FINANÇAS**

§ 11. Eventual pedido de isenção ou desconto será analisado, pela autoridade competente, preliminarmente à impugnação ou recurso.

**CAPÍTULO XIV - RESTITUIÇÃO**

**Art. 116.** A restituição de valores de IPTU decorrentes de isenções, descontos ou remissões concedidas ou de qualquer outro benefício fiscal que produza os mesmos efeitos dependerá de previsão expressa no diploma legal que outorgá-los.

**Art. 117.** A devolução dos valores de IPTU indevidamente pagos, ou pagos a maior, será feita pelo seu valor corrigido monetariamente de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ou aquele que o substituir se houver sua extinção, até a regular intimação do interessado para receber a importância a ser devolvida.

**CAPÍTULO XV - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

**Seção I - Disposições Transitórias**

**Art. 118.** O disposto no parágrafo 2º do artigo 15 deste regulamento deverá ser observado a partir do exercício de 2013.

**Art. 119.** Para lançamentos do IPTU sobre fatos geradores ocorridos nos exercícios de 2010 a 2012, a diferença nominal entre o crédito tributário referente ao exercício e o crédito tributário lançado no respectivo exercício anterior ficará limitada a:

I – 30% (trinta por cento) do crédito tributário lançado, referente ao fato gerador do exercício anterior, para o imposto predial, no caso de imóveis com utilização exclusiva ou predominantemente residencial;

II – 45% (quarenta e cinco por cento) do crédito tributário lançado, referente ao fato gerador do exercício anterior, para o imposto, para os demais casos.

§ 1º Caso haja alterações de dados cadastrais do imóvel, em algum dos exercícios enumerados no “caput” deste artigo, o valor tomado para apuração do crédito tributário, referente ao lançamento para o fato gerador do respectivo exercício anterior, será o valor que teria sido lançado, se fossem considerados os novos dados cadastrais.

§ 2º No caso de edificação que seja enquadrada, no exercício de 2010, em um dos padrões de construção instituídos pelo artigo 1º da Lei nº 15.044, de 3 dezembro de 2009, considerar-se-á como valor tomado para apuração do crédito tributário, referente ao lançamento para o fato gerador do respectivo exercício anterior, para apuração da diferença nominal, o valor unitário de construção relativo ao padrão imediatamente anterior do tipo de construção no qual a edificação foi enquadrada no exercício de 2010.

§ 3º Não serão consideradas, para fins de apuração do valor tomado para cálculo do crédito tributário, referente ao lançamento para o fato gerador do respectivo exercício anterior, para



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

aplicação dos percentuais dos incisos I e II, as regras previstas nos artigos 1º e 2º da Lei nº 13.698, de 24 de dezembro de 2003.

**Art. 120.** Os valores de metro quadrado de construção da Tabela VI, anexa, são aqueles previstos no Anexo II da Lei nº 15.044, de 3 de dezembro de 2009, atualizados monetariamente pelo Decreto nº 52.007, de 16 de dezembro de 2010 e pelo Decreto nº 52.859, de 20 de dezembro de 2011.

**Art. 121.** Os valores de metro quadrado de terreno vigentes à data de publicação deste regulamento são aqueles constantes da Listagem de Valores anexa à Lei nº 15.044, de 3 de dezembro de 2009, atualizados monetariamente pelo Decreto nº 52.007, de 16 de dezembro de 2010 e pelo Decreto nº 52.859, de 20 de dezembro de 2011.

**Art. 122.** O valor de metro quadrado de terreno referido no inciso II do artigo 20 deste regulamento, é aquele previsto na observação do Anexo III da Lei nº 15.044, de 3 de dezembro de 2009, atualizado monetariamente pelo Decreto nº 52.007, de 16 de dezembro de 2010 e pelo Decreto nº 52.859, de 20 de dezembro de 2011.

**Art. 123.** O valor de metro quadrado de terreno referido no artigo 26 deste regulamento é aquele previsto no artigo 24 da Lei nº 14.256, de 29 de dezembro de 2006, com a redação dada pelo artigo 9º da Lei nº 15.044, de 3 de dezembro de 2009, atualizado monetariamente pelo Decreto nº 52.007, de 16 de dezembro de 2010 e pelo Decreto nº 52.859, de 20 de dezembro de 2011.

**Art. 124.** As faixas de valor venal das tabelas constantes do artigo 37 deste regulamento são os previstos nos artigos 7º-A, 8º-A e 28 da Lei nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966, com a redação dada pelas Leis nº 13.475, de 30 de dezembro de 2002, e nº 15.044, de 3 de dezembro de 2009, atualizados monetariamente pelo Decreto nº 52.007, de 16 de dezembro de 2010.

**Art. 125.** Os valores estabelecidos para fins de concessão de isenção e de desconto, referentes ao Imposto Predial, constantes do artigo 50 deste regulamento, são aqueles fixados nos artigos 1º, 2º e 3º da Lei nº 13.698, de 24 de dezembro de 2003, com a redação do artigo 7º da Lei nº 15.044, de 3 de dezembro de 2009, atualizados monetariamente pelo Decreto nº 52.007, de 16 de dezembro de 2010.

**Art. 126.** Os valores das multas estipulados no artigo 102 são aqueles previstos no artigo 5º da Lei nº 10.491, de 28 de dezembro de 1989, sendo que:

I – os valores das alíneas “a” e “b” do inciso I e o do inciso II daquele artigo, seguem a redação dada pela Lei nº 14.125, de 29 de dezembro de 2005, estando referidos a 1º de janeiro de 2006;

II – o valor da alínea “c” do inciso I segue a redação dada pela Lei nº 15.406, de 8 de julho de 2011, estando referido a 1º de janeiro de 2011.

Parágrafo único. Os valores referidos no “caput” deste artigo devem ser atualizados conforme o disposto no artigo 2º da Lei nº 13.105, de 29 de dezembro de 2000.

**Art. 127.** Os valores das multas provenientes da prática de ilícitos administrativos tributários e os valores venais de referência estipulados no artigo 103 deste regulamento são aqueles pre-





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

vistos no artigo § 1º do artigo 3º da Lei nº 13.879, de 28 de julho de 2004, atualizados em 7% (sete por cento) pelo Decreto nº 45.659, de 28/12/04, em 5,5 % (cinco e meio por cento) pelo Decreto nº 46.877, de 29/12/05, em 3,1% (três e um décimo por cento) pelo Decreto nº 48.081, de 29/12/06, em 4% (quatro por cento) pelo Decreto nº 49.075, de 20/12/07, em 6% (seis por cento) pelo Decreto nº 50.342, de 23/12/08, em 5,5% (cinco e meio por cento), pelo Decreto nº 52.007, de 16 de dezembro de 2010, e em 6,45% (seis e quarenta e cinco centésimos por cento) pelo Decreto nº 52.859, de 20 de dezembro de 2011.

**Art. 128.** É concedido desconto de 6% (seis por cento) para o pagamento à vista, até a data de vencimento normal da primeira parcela, do IPTU referente ao exercício de 2012.

**Seção II - Disposições Finais**

**Art. 129.** Poderão ser atualizados, desde que não ultrapassada a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ou aquele que o substituir se houver sua extinção:

I – as faixas de valor venal estabelecidas no artigo 37 deste regulamento;

II – os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno;

III – os montantes das multas e dos valores venais de referência, estipulados no § 1º do artigo 103 deste regulamento, pelo mesmo índice utilizado para a correção da base de cálculo do IPTU;

IV – os valores venais estabelecidos no “caput” e nos §§ 1º e 2º do artigo 50 deste regulamento;

V – o limite de valor unitário de metro quadrado de terreno estipulado no artigo 26.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

**TABELAS ANEXAS AO REGULAMENTO DO IPTU**

**TABELA I - FATORES DE PROFUNDIDADE**

Profundidade Equivalente	Fator
Até 10	0,7071
11	0,7416
12	0,7746
13	0,8062
14	0,8367
15	0,8660
16	0,8944
17	0,9220
18	0,9487
19	0,9747
de 20 a 40	1,0000
41	0,9877
42	0,9759
43	0,9645
44	0,9535
45	0,9428
46	0,9325
47	0,9225
48	0,9129
49	0,9035
50	0,8944
51	0,8856
52	0,8771
53	0,8687
54	0,8607
55	0,8528
56	0,8452
57	0,8377
58	0,8305
59	0,8234
60	0,8165
61	0,8098
62	0,8032
63	0,7968
64	0,7906
65	0,7845
66	0,7785
67	0,7727
68	0,7670

Profundidade Equivalente	Fator
69	0,7614
70	0,7559
71	0,7506
72	0,7454
73	0,7402
74	0,7352
75	0,7303
76	0,7255
77	0,7207
78	0,7161
79	0,7116
80	0,7071
81 e 82	0,6984
83 e 84	0,6901
85 e 86	0,6820
87 e 88	0,6742
89 e 90	0,6667
91 e 92	0,6594
93 e 94	0,6523
95 e 96	0,6455
97 e 98	0,6389
99 e 100	0,6325
101 a 105	0,6172
106 a 110	0,6030
111 a 115	0,5898
116 a 120	0,5774
121 a 125	0,5657
126 a 130	0,5547
131 a 135	0,5443
136 a 140	0,5345
141 a 145	0,5252
146 a 150	0,5164
151 a 160	0,5000
161 a 170	0,4851
171 a 180	0,4714
181 a 190	0,4588
191 a 200	0,4472
-	-
acima de 200	0,4472



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

**TABELA II - FATORES DE ESQUINA**

1.	Terrenos situados na 1ª Subdivisão da Zona Urbana	1,3000
2.	Terrenos situados na 2ª Subdivisão da Zona Urbana	1,2000
3.	Terrenos situados além do perímetro da 2ª Subdivisão da Zona Urbana	1,1000
4.	Terrenos ocupados por construções enquadradas no Tipo 1, da Tabela V, quando localizados em Zonas de Uso Estritamente Residencial (Z1)	1,0000

**TABELA III - FATORES DIVERSOS**

1.	Fator terreno encravado....	0,50
2.	Fator terreno de fundo.....	0,60
3.	Fator terreno interno.....	0,70
4.	Fator condomínio .....	1,60

**Observação:** Quando da divisão do valor venal do terreno (somado ao valor venal do excesso de área, nos casos cabíveis) pelo valor venal da construção resultar índice inferior a 0,20, o Fator Condomínio será igual a 2,20 subtraído de 3 (três) vezes o índice obtido; quando dessa divisão, resultar índice entre 2,01 e 7,00, o Fator Condomínio será igual a 1,80 subtraído de 1/10 (um décimo) do índice obtido; e quando dessa mesma divisão resultar índice superior a 7,00 o Fator Condomínio será igual a 1,10.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

**TABELA IV - FATORES DE OBSOLESCÊNCIA**

(coeficientes de depreciação do valor dos prédios, pela idade)

<b>Idade do Prédio (em anos)</b>	<b>Fatores de Obsolescência para os padrões A e B , dos tipos 1 e 2, da Tabela V</b>	<b>Fatores de Obsolescência para os demais padrões e tipos descritos na Tabela V</b>
Menor que 1	1,00	1,00
1	0,99	0,99
2	0,98	0,99
3	0,97	0,98
4	0,96	0,97
5	0,94	0,96
6	0,93	0,96
7	0,92	0,95
8	0,90	0,94
9	0,89	0,93
10	0,88	0,92
11	0,86	0,91
12	0,84	0,90
13	0,83	0,89
14	0,81	0,88
15	0,79	0,88
16	0,78	0,86
17	0,76	0,85
18	0,74	0,84
19	0,72	0,83
20	0,70	0,82
21	0,68	0,81
22	0,66	0,80
23	0,64	0,79
24	0,62	0,78
25	0,59	0,76
26	0,57	0,75
27	0,55	0,74
28	0,52	0,73
29	0,50	0,71
30	0,48	0,70



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

<b>Idade do Prédio (em anos)</b>	<b>Fatores de Obsolescência para os padrões A e B, dos tipos 1 e 2, da Tabela V</b>	<b>Fatores de Obsolescência para os demais padrões e tipos descritos na Tabela V</b>
31	0,45	0,69
32	0,42	0,67
33	0,40	0,66
34	0,37	0,64
35	0,34	0,63
36	0,32	0,62
37	0,29	0,60
38	0,26	0,59
39	0,23	0,57
40	0,20	0,56
41	0,20	0,54
42	0,20	0,52
43	0,20	0,51
44	0,20	0,49
45	0,20	0,48
46	0,20	0,46
47	0,20	0,44
48	0,20	0,42
49	0,20	0,41
50	0,20	0,39
51	0,20	0,37
52	0,20	0,35
53	0,20	0,33
54	0,20	0,32
55	0,20	0,30
56	0,20	0,28
57	0,20	0,26
58	0,20	0,24
59	0,20	0,22
60	0,20	0,20
maior que 60	0,20	0,20



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

**TABELA V - TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO**

**TIPO 1 - RESIDENCIAL HORIZONTAL**

Residências térreas e assobradadas, com ou sem subsolo

**PADRÃO "A"**

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ATÉ 80 M<sup>2</sup> - UM PAVIMENTO

- Arquitetura modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Estrutura de alvenaria simples.
- Acabamento externo: sem revestimento ou com revestimento rústico; pintura a cal.
- Acabamento interno: paredes rebocadas; pisos de cimento ou de cacos cerâmicos; forro simples ou ausente; pintura a cal.
- Dependências: máximo de dois dormitórios; abrigo externo para tanque.
- Instalações elétricas e hidráulicas: mínimas.

**PADRÃO "B"**

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ATÉ 120 M<sup>2</sup> - UM OU DOIS PAVIMENTOS

- Arquitetura modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Estrutura de alvenaria ou de concreto armado revestido.
- Acabamento externo: paredes rebocadas; pintura a cal ou látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, geralmente azulejos até meia altura; pisos de cerâmica ou tacos; forro de laje; pintura a cal ou látex.
- Dependências: máximo de três dormitórios; banheiro interno com até três peças, eventualmente um WC externo; abrigo externo para tanque; eventualmente abrigo para carro ou despejo externo.
- Instalações elétricas e hidráulicas: simples e reduzidas.

**PADRÃO "C"**

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ATÉ 300 M<sup>2</sup> - UM OU DOIS PAVIMENTOS

- Arquitetura simples; vãos médios (3 a 6 m); esquadrias comuns de ferro, madeira ou alumínio.
- Estrutura de alvenaria ou de concreto armado revestido.
- Acabamento externo: paredes rebocadas ou revestidas com pastilhas, litocerâmicas ou pedras brutas; pintura à látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, massa corrida, azulejos simples; pisos cerâmicos, tacos ou carpete; forro de laje; armários embutidos; pintura à látex ou similar.
- Dependências: até dois banheiros internos, eventualmente um WC externo; área de serviço com quarto de empregada; abrigo para carro.
- Instalações elétricas e hidráulicas: compatíveis com o tamanho da edificação.



## **PREFEITURA DE SÃO PAULO**

**FINANÇAS**

### **PADRÃO "D"**

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ATÉ 500 M<sup>2</sup> - UM OU MAIS PAVIMENTOS

- Arquitetura: preocupação com estilo e forma; vãos grandes; esquadrias de madeira, ferro, alumínio ou alumínio anodizado, de forma, acabamento ou dimensões especiais.
- Estrutura de alvenaria, concreto armado revestido ou aparente.
- Acabamento externo: revestimento condicionado geralmente pela arquitetura, com emprego comum de: massa fina, pedras, cerâmicas, revestimentos que dispensam pintura; pintura à látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: massa corrida, azulejos decorados, lambris de madeira; pisos cerâmicos, de pedras polidas, tábuas corridas, carpete; forro de laje ou madeira nobre; armários embutidos; pintura à látex ou similar.
- Dependências: três ou mais banheiros com louças e metais de boa qualidade; até quatro das seguintes dependências: escritório, sala de TV ou som, biblioteca, área de serviço, abrigo para dois ou mais carros, salão de festas, salão de jogos, jardim de inverno, lareira.
- Dependências acessórias: até três das seguintes: jardins amplos, piscina, vestiário, sauna, quadra esportiva.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas e compatíveis com o tamanho da edificação.

### **PADRÃO "E"**

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ACIMA DE 500 M<sup>2</sup> - UM OU MAIS PAVIMENTOS

- Arquitetura: prédio isolado com projeto arquitetônico especial e personalizado; vãos grandes; esquadrias de madeira, ferro, alumínio ou alumínio anodizado, de forma, acabamento ou dimensões especiais.
- Estrutura de alvenaria, concreto armado revestido ou aparente.
- Acabamento externo: revestimento condicionado geralmente pela arquitetura, com emprego comum de: massa fina, pedras, cerâmicas, revestimentos que dispensam pintura; pintura à látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: requintado, com massa corrida, azulejos decorados lisos ou em relevo, lambris de madeira; pisos cerâmicos, de pedras polidas, tábuas corridas, carpete; forro de laje ou madeira nobre; armários embutidos; portas trabalhadas; pintura à látex, resinas ou similar.
- Dependências: vários banheiros completos com louças e metais de primeira qualidade, acabamento esmerado; caracterizando-se, algumas vezes, pela suntuosidade e aspectos personalizados; quatro ou mais das seguintes dependências: escritório, sala de TV ou som, biblioteca, área de serviço, abrigo para dois ou mais carros, salão de festas, salão de jogos, jardim de inverno, lareira, adega.
- Dependências acessórias: três ou mais das seguintes: jardins amplos, piscina, vestiários, sauna, quadra esportiva.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas e compatíveis com o tamanho da edificação.



## **PREFEITURA DE SÃO PAULO**

### **FINANÇAS**

#### **PADRÃO "F"**

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ACIMA DE 700 m<sup>2</sup> - UM OU MAIS PAVIMENTOS

- Arquitetura: prédio isolado com projeto arquitetônico arrojado e/ou suntuoso; vãos grandes; esquadrias de madeira, ferro, alumínio anodizado ou alumínio pintado, eventualmente com sistema de abertura e fechamento automatizado e/ou vidros duplos/anti-ruído, de forma, acabamento ou dimensões especiais.
- Estrutura de concreto armado revestido ou aparente, de concreto protendido ou de aço.
- Acabamento externo: revestimento condicionado geralmente pela arquitetura, com emprego comum de: massa fina, pedras, cerâmicas, revestimentos que dispensam pintura; pintura a látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: requintado, com massa corrida, papéis de parede especiais, azulejos especiais, mármore de dimensões especiais, pastilhas de vidro, laminados, resinas especiais, lambris de madeira; pisos cerâmicos especiais, pedras rústicas ou polidas, tábuas corridas de madeira de lei de 1ª, carpetes especiais; forro de laje de gesso acartonado trabalhado ou madeira nobre; armários embutidos da melhor qualidade; portas trabalhadas e/ou blindadas; pintura a látex, resinas ou similar.
- Dependências: quatro ou mais suítes com banheiros completos com louças e metais da melhor qualidade, incluindo uma suíte principal com um ou mais "closets" e um ou mais banheiros, normalmente contendo banheira de hidromassagem, bancada com duas cubas, box independente e sauna; seis ou mais das seguintes dependências: escritório, biblioteca, sala íntima, sala de TV ou som, home theater, sala de jantar, sala de almoço, dependências para dois ou mais empregados, sala para motoristas, abrigo ou garagem para quatro ou mais carros, salão de festas, salão de jogos, jardim de inverno, lareira, adega climatizada, despensa, box para lavagem de carros, depósito para louças, cristais e baixelas, cômodo de segurança blindado com sistema de comunicação inviolável, elevador para pessoas, depósito para malas, baús e valises, quarto de hóspedes.
- Dependências acessórias: quatro ou mais das seguintes: jardins amplos com tratamento paisagístico, piscina eventualmente com formas especiais, vestiário, sauna, quadra esportiva, espaço gourmet, gazebo, guarita, churrasqueira.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas, eventualmente com instalações independentes para telefonia e informática, compatíveis com as características da edificação.
- Instalações especiais: eventualmente, instalações para equipamentos de ar condicionado central, gerador de energia, aquecimento de piscina, câmara frigorífica, segurança contra roubo, segurança contra incêndio, aquecimento dos pisos frios, iluminação de piscina com fibra ótica ou "leds".

#### **TIPO 2 - RESIDENCIAL VERTICAL**

Prédios de apartamentos

#### **PADRÃO "A"**

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ATÉ 60 M<sup>2</sup> - EM GERAL, ATÉ QUATRO PAVIMENTOS

- Arquitetura modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Estrutura de alvenaria auto-portante ou de concreto armado.





## **PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS**

- Acabamento externo: sem revestimento ou com revestimento simples, pintura a cal ou especial substituindo o revestimento.
- Acabamento interno: revestimento rústico; piso cimentado ou de cacos cerâmicos; pintura a cal ou similar.
- Dependências: ausência de quarto para empregada; ausência de garagem.
- Instalações elétricas e hidráulicas: mínimas; aparentes.

### **PADRÃO "B"**

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ATÉ 85 M<sup>2</sup> - TRÊS OU MAIS PAVIMENTOS

- Arquitetura modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Estrutura de alvenaria auto-portante ou de concreto armado.
- Acabamento externo: paredes rebocadas; pintura a cal ou látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, azulejos até meia altura; pisos de cerâmica ou tacos; pintura a cal ou látex.
- Dependências: até dois dormitórios; um banheiro e eventualmente WC, eventual existência de vagas de uso comum para estacionamento junto a pilotis.
- Elevadores: existência condicionada, em geral, pelo número de pavimentos.
- Instalações elétricas e hidráulicas: simples e reduzidas.

### **PADRÃO "C"**

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ATÉ 200 M<sup>2</sup> - TRÊS OU MAIS PAVIMENTOS

- Arquitetura simples; vãos e aberturas médios; esquadrias de ferro, madeira ou alumínio.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, revestidas com pastilhas; pintura à látex ou similar.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, massa corrida, azulejos simples ou decorados; pisos cerâmicos, granilite ou similares, tacos, carpete; armários embutidos; pintura à látex ou similar.
- Dependências: até três dormitórios; até dois banheiros e eventualmente WC; geralmente com quarto de empregada; até uma vaga de garagem por apartamento.
- Dependências acessórias de uso comum: salão de festas, salão de jogos, jardins, *play-ground*.
- Elevadores: de uso comum, servindo a dois ou mais apartamentos por andar, eventualmente sem elevador.
- Instalações elétricas e hidráulicas: compatíveis com o tamanho da edificação.

### **PADRÃO "D"**

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ATÉ 350 M<sup>2</sup> - EM GERAL, CINCO OU MAIS PAVIMENTOS



## PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS

- Arquitetura: preocupação com estilo e forma; normalmente com sacada; eventualmente apartamentos duplex ou diferenciados de cobertura; esquadrias de ferro, madeira, alumínio ou alumínio anodizado.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, relevos ou revestimentos que dispensam pintura; pintura à látex, resinas ou similares.
- Acabamento interno: fino, com massa corrida, papel de parede, lambris de madeira, azulejos decorados; pisos cerâmicos ou de pedras polidas, tábuas corridas, carpete; armários embutidos; pintura à látex, resinas ou similar.
- Dependências: três ou mais dormitórios; três ou mais banheiros, com louças e metais de alta qualidade, incluindo normalmente suíte, eventualmente com *closet*, lavabo; dependências para até dois empregados; até três vagas de garagem por apartamento; eventualmente com adega.
- Dependências acessórias de uso comum: até quatro das seguintes: salão de festas, salão de jogos, jardins, *play-ground*, piscina, sauna, quadra esportiva, sistema de segurança.
- Elevadores: social, eventualmente com *hall* privativo, e elevador de serviço de uso comum.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas e compatíveis com o tamanho da edificação.

### PADRÃO "E"

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ACIMA DE 350 M<sup>2</sup> - EM GERAL, CINCO OU MAIS PAVIMENTOS COM ATÉ DOIS APARTAMENTOS POR ANDAR

- Arquitetura requintada; normalmente, com grandes vãos; presença de sacada; eventualmente apartamentos duplex ou diferenciados de cobertura; geralmente com tratamento paisagístico; esquadrias de materiais nobres com formas e dimensões especiais.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, relevos ou revestimentos que dispensam pintura; pintura à látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: esmerado, com massa corrida, papel de parede, lambris de madeira, azulejos decorados; pisos cerâmicos ou de pedras polidas, tábuas corridas, carpete; armários embutidos; portas trabalhadas; pintura à látex, resinas ou similar.
- Dependências: quatro ou mais dormitórios; vários banheiros completos; normalmente com banheira, com louças e metais da melhor qualidade, incluindo uma ou mais suítes com ou sem *closets*; dependências para dois ou mais empregados; com três ou mais vagas de garagem por apartamento; eventualmente com *solarium* e/ou adega.
- Dependências acessórias de uso comum: quatro ou mais das seguintes: salão de festas, salão de jogos, jardins, *play-ground*, piscina, sauna, quadra esportiva, sistema de segurança.
- Elevadores: social, eventualmente com *hall* privativo, e elevador de serviço de uso comum.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas e compatíveis com o tamanho da edificação.



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## FINANÇAS

### PADRÃO "F"

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ACIMA DE 600 m<sup>2</sup> - EM GERAL, CINCO OU MAIS PAVIMENTOS COM UM APARTAMENTO POR ANDAR

- Arquitetura arrojada e/ou suntuosa, normalmente, com grandes vãos; pé direito elevado no hall de entrada; presença de sacadas ou varandas eventualmente dotadas de churrasqueiras e/ ou piscinas; eventualmente apartamentos dúplex ou triplex (cobertura); geralmente com tratamento paisagístico; esquadrias de materiais nobres, eventualmente com sistema de abertura e fechamento automatizado e/ou vidros duplos anti-ruídos, com formas e dimensões especiais.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente; de concreto protendido ou de aço.
- Acabamento externo: emprego de materiais nobres condicionados pela arquitetura, formando um conjunto harmônico; revestimentos com pedras rústicas, apicoadas ou polidas; pastilhas de vidro; painéis decorativos lisos ou em relevo; paredes rebocadas, relevos ou revestimentos que dispensam pintura; pintura a látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: requintado, com massa corrida, papel de parede especial, lambris de madeira, azulejos especiais decorados; pastilhas de vidro, mármore com dimensões especiais, laminados, resinas especiais, pisos cerâmicos especiais ou de pedras rústicas ou polidas, tábuas corridas de madeira de lei de 1ª, carpetes especiais; forro de laje de gesso acartonado trabalhado ou madeira nobre; armários embutidos da melhor qualidade; portas trabalhadas e/ou blindadas; pintura a látex, resinas ou similar.
- Dependências: quatro ou mais suítes com banheiros completos com louças e metais da melhor qualidade, incluindo uma suíte principal com um ou mais "closets" e um ou mais banheiros, normalmente contendo banheira de hidromassagem, bancada com duas cubas, box independente e sauna; seis ou mais das seguintes dependências: escritório, biblioteca, sala íntima, sala de TV ou som, home theater, sala de jantar, sala de almoço, dependências para dois ou mais empregados, quatro ou mais vagas de garagem por apartamento, box para lavagem de carros, jardim de inverno, lareira, despensa, depósito para louças, cristais e baixelas, cômodo de segurança blindado com sistema de comunicação inviolável, depósito para malas, baús e valises, adega climatizada no subsolo, depósito no subsolo.
- Dependências acessórias de uso comum: cinco ou mais das seguintes: estacionamento para visitantes, salão de festas, salão de jogos, sala de ginástica, sauna, sala para motoristas, jardins amplos, "play-ground", piscina e/ou raia, quadra esportiva, churrasqueira, espaço gourmet, gazebo.
- Elevadores: um ou mais sociais com "hall" privativo, e um ou mais elevadores de serviço, eventualmente com sistema de bloqueio.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas, eventualmente com instalação independente para telefonia e informática, compatíveis com as características da edificação.
- Instalações especiais: eventualmente, instalação para equipamento de ar condicionado central, geradores de energia para a carga total do edifício, aquecimento de piscina, segurança contra roubo, cômodo de segurança blindado com sistema de comunicação inviolável no subsolo, guarita blindada com sistema de comunicação inviolável, aquecimento dos pisos frios.

### TIPO 3 - COMERCIAL HORIZONTAL

Imóveis comerciais, de serviços ou mistos, com até dois pavimentos, com ou sem subsolo



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## FINANÇAS

### PADRÃO "A"

- Arquitetura: vãos e aberturas pequenos; caixilho simples de ferro ou madeira; vidros comuns; pé direito até 3 m.
- Estrutura de alvenaria simples.
- Acabamento externo: paredes rebocadas; pintura a cal ou látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, barra lisa; piso cimentado ou cerâmico; forro simples ou ausente; pintura a cal ou látex.
- Instalações sanitárias: mínimas.

### PADRÃO "B"

- Arquitetura: vãos médios (em torno de 8 m); caixilhos de ferro ou madeira, eventualmente de alumínio; vidros comuns; pé direito até 3 m.
- Estrutura de alvenaria ou de concreto armado, revestido.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, pastilhas, litocerâmicas; pintura à látex ou similar.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, revestidas com granilite, azulejos até meia altura; pisos cerâmicos, granilite, tacos, borracha; forro simples ou ausente; pintura à látex ou similar.
- Circulação: corredores de circulação, escadas e/ou rampas estreitos; eventualmente elevador para carga.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum, compatíveis com o uso da edificação.

### PADRÃO "C"

- Arquitetura: preocupação com o estilo; grandes vãos; caixilhos de ferro, alumínio ou madeira; vidros temperados; pé direito até 5 m.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: revestimento com pedras rústicas ou polidas, relevos, painéis metálicos, revestimentos que dispensam pintura; pintura à látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: preocupação com a arquitetura interna; massa corrida, azulejos decorados, laminados plásticos; pisos cerâmicos, laminados, granilite, carpete; forros especiais; pintura à látex, resinas ou similar.
- Circulação: corredores de circulação, escada e/ou rampas largos; eventualmente com escadas rolantes e/ou elevadores.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum; louças e metais de boa qualidade.
- Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas para estacionamento; eventual existência de plataformas para carga ou descarga.
- Instalações especiais: instalações para equipamentos de ar condicionado central, de comunicação interna e de segurança contra roubo; câmaras frigoríficas.



## PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS

### PADRÃO "D"

- Arquitetura: projeto específico à destinação econômica da construção, sendo, algumas vezes, de estilo inovador; caixilhos de alumínio; vidros temperados.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente; eventualmente de aço; algumas vezes, de concepção arrojada.
- Acabamento externo: emprego de materiais nobres condicionados pela arquitetura, de modo a formar conjunto harmônico; revestimentos com pedras polidas; painéis decorativos lisos ou em relevo; revestimentos que dispensam pintura.
- Acabamento interno: requintado, normalmente com projeto específico de arquitetura interna; eventual ocorrência de jardins; mezaninos; espelhos d'água; emprego de materiais nobres: massa corrida, madeiras de lei, metais, pedras polidas (no revestimento e/ou piso); piso romano, carpete; forros especiais; pinturas especiais.
- Circulação: corredores de circulação, escadas e/ou rampas largos; eventualmente com escadas rolantes e/ou elevadores.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum; louças e metais de boa qualidade.
- Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas para estacionamento; eventual existência de plataformas para carga ou descarga.
- Instalações especiais: instalações para equipamentos de ar condicionado central, de comunicação interna e de segurança contra roubo e incêndio (*sprinklers*); câmaras frigoríficas.

### PADRÃO "E"

- Arquitetura: projeto arquitetônico arrojado e/ou suntuoso; caixilhos de materiais nobres, eventualmente com sistema de abertura e fechamento automatizado e/ou vidros duplos antirruídos, com formas e dimensões especiais.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente; eventualmente de aço; algumas vezes, de concepção arrojada.
- Acabamento externo: emprego de materiais nobres condicionados pela arquitetura, de modo a formar conjunto harmônico; pele de vidro, painéis de alumínio ("alubond"), pastilhas de vidro, pedras apicoadas ou polidas, painéis decorativos lisos ou em relevo; pintura a látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: requintado, com projeto específico de arquitetura interna; eventual ocorrência de jardins, mezaninos, espelhos d'água; emprego de materiais nobres: massa corrida, pastilhas de vidro, madeiras de lei, metais, pedras apicoadas ou polidas (no revestimento e/ou piso); piso elevado para instalações; forros especiais; pinturas especiais.
- Circulação: corredores de circulação, escadas e/ou rampas largos; eventualmente com escadas rolantes e/ou elevadores.
- Instalações sanitárias: banheiros e copas de uso privativo ou comum; louças e metais da melhor qualidade.
- Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas para estacionamento; eventual existência de plataformas para carga e descarga.
- Instalações especiais: instalações para equipamentos de ar condicionado central, de telecomunicações e informática, de comunicação interna, de segurança contra roubo e incêndio ("sprinklers"); gerador de energia; câmaras frigoríficas.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FINANÇAS**

**TIPO 4 - COMERCIAL VERTICAL**

Imóveis comerciais, de serviços ou mistos, com mais de dois pavimentos

**PADRÃO "A"**

**TRÊS PAVIMENTOS**

- Arquitetura: vãos e aberturas pequenos; caixilhos simples de ferro ou madeira; vidros comuns; pé direito até 3 m.
- Estrutura de concreto armado, revestido, ou de blocos estruturais de concreto, sem revestimento.
- Acabamento externo: paredes rebocadas; pintura a cal ou similar.
- Acabamento interno: paredes rebocadas; pisos cerâmicos ou tacos; forro simples ou ausente; pintura à cal ou látex.
- Circulação: saguões pequenos; corredores de circulação e escadas estreitos; ausência de elevadores e escadas rolantes.
- Instalações sanitárias: mínimas.

**PADRÃO "B"**

**TRÊS OU MAIS PAVIMENTOS**

- Arquitetura simples: vãos médios (em torno de 6 m); caixilhos de ferro, madeira ou, eventualmente, alumínio; vidros comuns; pé direito até 4 m no térreo.
- Estrutura de concreto armado, revestido.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, pastilhas, litocerâmicas; pintura à látex ou similar.
- Acabamento interno: paredes rebocadas ou azulejadas; pisos cerâmicos, granilite, tacos, borracha; forro de madeira ou laje; pintura à látex ou similar.
- Circulação: saguões médios; corredores de circulação e escadas de largura média, elevadores compatíveis com o uso, tipo e tamanho da edificação.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum, compatíveis com o uso da edificação.

**PADRÃO "C"**

**TRÊS OU MAIS PAVIMENTOS**

- Arquitetura: preocupação com o estilo; caixilhos de ferro, alumínio ou madeira; vidros temperados; pé direito até 5 m no térreo.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: revestimentos com pedras rústicas ou polidas, revestimentos que dispensam pintura; pintura à látex, resinas ou similar.



## PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS

- Acabamento interno: revestimentos com massa corrida, azulejos, lambris de madeira, laminados plásticos; pisos cerâmicos de primeira qualidade, laminados, granilite, carpete; forros especiais; pintura à látex, resinas ou similar.
- Circulação: saguões amplos; corredores de circulação e escadas largos; elevadores amplos e/ou escadas rolantes; elevador para carga.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum; louças e metais de boa qualidade.
- Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas para estacionamento; eventual existência de plataformas para carga ou descarga.
- Instalações especiais: instalações para equipamento de ar condicionado central; de comunicação interna e de segurança contra roubo.

### PADRÃO "D"

#### TRÊS OU MAIS PAVIMENTOS

- Arquitetura: projeto de estilo inovador, caixilhos de alumínio; vidros temperados; pé direito até 5 m no térreo.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: revestimentos condicionados pela arquitetura, formando conjunto harmônico com a mesma; pedras polidas, painéis decorativos lisos ou em relevo, revestimentos que dispensam pintura; pintura à látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: requintado, normalmente com projeto específico de arquitetura interna; eventual ocorrência de jardins, mezanino, espelhos d'água; emprego de materiais nobres: massa corrida, madeiras de lei, metais, pedras polidas (no revestimento e/ou piso); piso romano, carpete; forros especiais; pinturas especiais.
- Circulação: saguões amplos; corredores de circulação e escadas largos; elevadores rápidos e amplos, eventualmente panorâmicos, e/ou escadas rolantes; elevador para carga.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum; louças e metais de boa qualidade.
- Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas para estacionamento; eventual existência de plataformas para carga ou descarga.
- Instalações especiais: instalações para equipamento de ar condicionado central, de comunicação interna e de segurança contra roubo e incêndio (*sprinklers*).

### PADRÃO "E"

#### TRÊS OU MAIS PAVIMENTOS

- Arquitetura: prédio isolado com projeto arquitetônico arrojado e/ou suntuoso; caixilhos de materiais nobres, eventualmente com sistema de abertura e fechamento automatizado e/ou vidros duplos anti-ruídos, com formas e dimensões especiais; pé-direito acima de 5 m no térreo.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente; de concreto protendido ou de aço.
- Acabamento externo: emprego de materiais nobres condicionados pela arquitetura, formando conjunto harmônico; pele de vidro, painéis de alumínio ("alubond"), pastilhas de



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

vidro, pedras apicoadas ou polidas, painéis lisos ou em relevo; pintura a látex, resinas ou similar.

- Acabamento interno: requintado, com projeto específico de arquitetura interna; eventual ocorrência de jardins, mezaninos, espelhos d'água; emprego de materiais nobres: massa corrida, pastilhas de vidro, madeiras de lei, metais, pedras apicoadas ou polidas (no revestimento e/ou piso); piso elevado para instalações; forros especiais; pinturas especiais.
- Circulação: saguões amplos; corredores de circulação e escadas largos; elevadores rápidos e amplos, eventualmente panorâmicos, e/ou escadas rolantes; elevador para carga.
- Instalações sanitárias: banheiros e copas de uso privativo; louças e metais da melhor qualidade.
- Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas para estacionamento, dependências para a administração do condomínio; eventual existência de sala de segurança blindada com sistema de comunicação inviolável, sala de ginástica, salão para convenções, heliponto, plataformas para carga e descarga.
- Instalações especiais: instalações para equipamentos de ar condicionado central, de telecomunicações e informática, de comunicação interna, de segurança contra roubo, de segurança contra incêndio ("sprinklers"), gerador de energia, sistema de acesso por meio de catracas eletrônicas.

TIPO 5	PADRÕES				
Barracão/Telheiro	A	B	-	-	-
Oficina	A	B	C	D	-
Posto de serviço	-	B	C	D	-
Armazém/Depósito	-	B	C	D	-
Indústria	-	B	C	D	E

**PADRÃO "A"**

**UM PAVIMENTO**

- Pé direito até 4 m.
- Vãos até 5 m.
- Arquitetura: sem preocupação arquitetônica; fechamento lateral de até 50% em alvenaria de tijolos ou blocos; normalmente sem esquadrias; cobertura com telhas de barro ou de fibrocimento de qualidade inferior.
- Estrutura de madeira, eventualmente com pilares de alvenaria ou concreto; cobertura apoiada sobre estrutura simples de madeira.
- Revestimentos: acabamento rústico; normalmente com ausência de revestimentos; piso em terra batida ou simples cimentado; sem forro.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: mínimas.





## **PREFEITURA DE SÃO PAULO**

### **FINANÇAS**

#### **PADRÃO "B"** UM PAVIMENTO

- Pé direito até 6 m.
- Vãos até 10 m.
- Arquitetura: sem preocupação arquitetônica; fechamento lateral em alvenaria de tijolos ou bloco; esquadrias de madeira ou ferro, simples e reduzidas; cobertura com telhas de barro ou de fibrocimento.
- Estrutura de pequeno porte, de alvenaria, eventualmente com pilares e vigas de concreto armado ou aço; cobertura apoiada sobre estrutura de madeira (tesouras).
- Revestimentos: paredes rebocadas; pisos de concreto simples ou cimentados; sem forro; pintura a cal.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: de qualidade inferior, simples e reduzidas.
- Outras dependências: eventualmente com escritório de pequenas dimensões.

#### **PADRÃO "C"** ATÉ DOIS PAVIMENTOS

- Pé direito até 6 m.
- Vãos até 10 m.
- Arquitetura: projeto simples; fechamento lateral em alvenaria de tijolos, blocos ou fibrocimento; esquadrias de madeira ou ferro; normalmente com cobertura de telhas de fibrocimento ou de barro.
- Estrutura visível (elementos estruturais identificáveis), normalmente de porte médio, de concreto armado ou metálica; estrutura de cobertura constituída por treliças simples de madeira ou metálicas.
- Revestimentos: paredes rebocadas; pisos simples ou modulados de concreto, cimentados ou cerâmicos; presença parcial de forro; pintura a cal ou látex.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas de qualidade média, adequadas às necessidades mínimas; sanitários com poucas peças.
- Outras dependências: pequenas divisões para escritórios; eventualmente com refeitório e vestiário.
- Instalações gerais: uma das seguintes: casa de força, instalações hidráulicas para combate a incêndio, elevador para carga.
- Instalações especiais (somente para indústrias): até duas das seguintes: reservatório enterrado ou semi-enterrado, reservatório elevado, estrutura para ponte rolante, fundações especiais para máquinas, tubulações para vapor, ar comprimido, gás; instalações frigoríficas.

#### **PADRÃO "D"** UM OU MAIS PAVIMENTOS

- Pé direito acima de 5 m.
- Vãos acima de 8 m em pelo menos um pavimento.
- Arquitetura: preocupação com o estilo; fechamento lateral em alvenaria, fibrocimento, pré-moldados; esquadrias de ferro ou alumínio; cobertura com telhas de fibrocimento ou alumínio.



## PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS

- Estrutura de concreto armado ou eventualmente metálica; estrutura de cobertura constituída por treliças (tesouras) ou arcos metálicos ou por vigas de concreto armado.
- Revestimentos: paredes rebocadas, massa fina parcial, azulejos nas áreas úmidas; pisos de concreto, cerâmicos, sintéticos, industriais (resistentes à abrasão e aos agentes químicos) ou modulares intertravados; eventual presença de forro; pintura à látex, resinas ou similar.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: completas, compatíveis com o tamanho e o uso da edificação.
- Outras dependências: instalações independentes para atividades administrativas e com até quatro das seguintes: almoxarifado, vestiário, refeitório, recepção, portaria, plataformas para carga e descarga de matérias primas e/ou produtos acabados, áreas de circulação de pessoas e/ou veículos, pátios para estacionamento de veículos comerciais e/ou de visitantes.
- Instalações gerais: até três das seguintes: casa de força, instalações hidráulicas para combate a incêndio; elevadores para pessoas, elevador para carga, instalações para equipamentos de ar condicionado central.
- Instalações especiais (somente para indústrias): até três das seguintes: estação de tratamento de água, estação de tratamento de esgotos ou resíduos, reservatório enterrado ou semi-enterrado, reservatório elevado, fornos, estrutura para ponte rolante, fundações especiais para máquinas, reservatórios cilíndricos de armazenamento, tubulações para vapor, ar comprimido, gás; pontes para suporte de tubulações (pipe-rack), instalações frigoríficas, instalações para resfriamento e aeração de água, balança para caminhões.

### **PADRÃO "E"**

#### **UM OU MAIS PAVIMENTOS**

- Pé direito acima de 5 m.
- Vãos acima de 8 m em pelo menos um pavimento.
- Arquitetura: projeto arquitetônico complexo, resultante tanto da preocupação com o estilo e forma, quanto, no caso de indústria, de sua conciliação harmônica com os demais projetos de engenharia; projeto paisagístico; fechamento lateral em alvenaria, fibrocimento, chapas perfiladas de alumínio, pré-moldados, concreto aparente; esquadrias de ferro, alumínio ou alumínio anodizado; cobertura com telhas de fibrocimento ou alumínio.
- Estrutura de grande porte, arrojada, de concreto armado ou metálica; no caso de indústria, resultante de projeto integrado de engenharia (civil, mecânica, elétrica, metalúrgica, de minas, etc.); estrutura de cobertura constituída por peças de grandes vãos, tais como: treliças (tesouras), arcos ou arcos atrelizados, vigas pré-moldadas de concreto protendido ou vigas de concreto armado moldadas in loco.
- Revestimentos: paredes rebocadas, massa fina parcial, azulejos nas áreas úmidas; pisos de concreto, cerâmicos, sintéticos, industriais (resistentes à abrasão e aos agentes químicos) ou modulares intertravados; eventual presença de forro; pintura à látex, resinas ou similar.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: completas, compatíveis com o tamanho e o uso da edificação, resultantes de projetos específicos.
- Outras dependências: instalações independentes, de alto padrão, para atividades administrativas e com mais de quatro das seguintes dependências: almoxarifado, vestiário, refeitório, recepção, portaria, plataformas para carga ou descarga de matérias primas e/ou produtos acabados, áreas de circulação de pessoas e/ou veículos, pátios para estacionamento de veículos comerciais e/ou de visitantes.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

- Instalações gerais: mais de três das seguintes: casa de força, instalações hidráulicas para combate a incêndio; elevadores para pessoas, elevador para carga, instalações para equipamentos de ar condicionado central.
- Instalações especiais (somente para indústrias): mais de três das seguintes: estação de tratamento de água, estação de tratamento de esgotos ou resíduos, reservatório enterrado ou semi-enterrado, reservatório elevado, fornos, estruturas para ponte rolante, fundações especiais para máquinas, reservatórios cilíndricos de armazenamento, tubulações para vapor, ar comprimido, gás; pontes para suporte de tubulações (pipe-rack), instalações frigoríficas, instalações para resfriamento e aeração de água, balança para caminhões.

<b>TIPO 6</b>	<b>PADRÕES</b>			
Edifício de Garagens - Prédio Vertical, destinado única e exclusivamente à guarda de veículos.	A	-	-	-
Templo; Clube, Ginásio ou Estádio Esportivos; Hipódromo; Estações Ferroviária, Rodoviária ou Metroviária; Aeroporto; Central de Abastecimento; Mercado Municipal; Teatro; Cinema; Museu; Parque de Diversão; Parque Zoológico; Reservatório; e outras Edificações Assemelhadas.	-	B	C	D

### **PADRÃO "A"**

#### TRÊS OU MAIS PAVIMENTOS

- Pé direito até 3 m.
- Arquitetura funcional, sem preocupação com estilo e formas das fachadas e do conjunto; ausência de esquadrias.
- Estrutura de concreto armado; vãos médios.
- Cobertura em laje de concreto armado impermeabilizada, ou com telhas de fibrocimento.
- Revestimentos: rudimentar; paredes internas e tetos sem revestimento; pisos cimentados.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: mínimas, sem instalações sanitárias na maioria dos pavimentos.

### **PADRÃO "B"**

#### NORMALMENTE UM PAVIMENTO

- Pé direito até 4 m.
- Arquitetura: sem preocupação arquitetônica.
- Estrutura de madeira, alvenaria ou metálica; pequenos vãos.
- Cobertura: constituída por telhas de barro ou de fibrocimento; sustentada por estrutura de madeira.
- Revestimentos: com ou sem vedação lateral; pisos de terra ou cimentados.
- Instalações administrativas pequenas e simples.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: simples e reduzidas.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

**PADRÃO "C"**

UM OU MAIS PAVIMENTOS

- Pé direito até 6 m.
- Arquitetura: preocupação com a funcionalidade da edificação.
- Estrutura de concreto armado ou metálico; vãos médios.
- Cobertura: constituída por telhas de fibrocimento ou alumínio; sustentada por treliças metálicas ou de madeira ou por vigas de concreto armado ou aço.
- Revestimentos: paredes rebocadas; pisos com materiais de boa qualidade; pintura à látex ou similar.
- Instalações administrativas de tamanho médio e com acabamento de qualidade média.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: de qualidade média e adequadas às necessidades mínimas para o uso da edificação.

**PADRÃO "D"**

UM OU MAIS PAVIMENTOS

- Pé direito acima de 6 m.
- Arquitetura: normalmente com projeto arquitetônico específico, preocupação com estilo, forma e funcionalidade da edificação.
- Estrutura de concreto armado ou metálica; grandes vãos.
- Cobertura: constituída por telhas de fibrocimento ou alumínio; sustentada por treliças planas, treliças espaciais tubulares, arcos, arcos atrelizados metálicos, ou por vigas de aço ou de concreto protendido.
- Revestimentos: paredes rebocadas; pisos com materiais de qualidade superior; pintura à látex, resinas ou similar.
- Instalações administrativas de porte e com acabamento de boa qualidade.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: de boa qualidade e compatíveis com o tamanho e o uso da edificação.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FINANÇAS

**TABELA VI - TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO**

(valores unitários de metro quadrado de construção para 2012)

<b>Tipo-Padrão</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Tipo-Padrão</b>	<b>Valor (R\$)</b>
1-A	459,00	4-A	662,00
1-B	560,00	4-B	864,00
1-C	712,00	4-C	1.060,00
1-D	960,00	4-D	1.358,00
1-E	1.178,00	4-E	1.656,00
1-F	1.437,00	-	-
2-A	510,00	5-A	353,00
2-B	662,00	5-B	510,00
2-C	864,00	5-C	617,00
2-D	1.133,00	5-D	903,00
2-E	1.431,00	5-E	1.229,00
2-F	1.745,00	-	-
3-A	493,00	6-A	432,00
3-B	696,00	6-B	566,00
3-C	881,00	6-C	757,00
3-D	1.077,00	6-D	982,00
3-E	1.313,00	-	-