

IPTU

Imposto Predial e Territorial Urbano

1) Como atualizar os dados cadastrais do IPTU?

A atualização dos dados cadastrais do IPTU será efetivada pela Declaração de Cadastro Imobiliário – DCI na conformidade da Portaria SF nº 124/2009, quando a alteração se referir exclusivamente aos seguintes dados nominais:

- Proprietário ou possuidor do imóvel;
- Recebimento da notificação de IPTU em endereço diverso daquele do imóvel;
- Opção de data de vencimento (pagamento) da notificação de lançamento (cartela do IPTU).

Para mais orientações acesse:

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/iptu/index.php?p=2453>

2) O que é CIII 888?

Esse código no campo CIII da notificação de IPTU identifica que o proprietário possui outro imóvel com o benefício do desconto ou isenção de IPTU.

De acordo com a Lei nº 16.332/15, o benefício da isenção ou desconto com base no valor venal do imóvel será aplicado a um único imóvel por contribuinte, sendo atribuído, automaticamente, àquele para o qual resultar o maior valor de isenção ou desconto. Dessa forma, esse benefício é garantido a apenas um único imóvel por CPF que atenda aos critérios legais; e é determinado o imóvel que mais beneficiará o contribuinte.

Por exemplo, se o mesmo proprietário possui 4 imóveis que atendam aos critérios de desconto ou isenção de IPTU, nas respectivas notificações de 3 imóveis estará identificado o CIII 888, e 1 imóvel com o CIII 000, a este estará aplicado o benefício.

3) O que é CIII 889?

Esse código 889 no campo CIII da notificação de IPTU identifica que o valor venal do imóvel saiu da faixa de desconto previsto em Lei.

A legislação prevê que os imóveis residenciais com valor venal entre R\$160 mil e R\$ 320 mil, cumpridas as especificidades, têm direito a um desconto proporcional. Este desconto é encerrado quando o valor venal ultrapassa a R\$ 320 mil.

4) Como serão enviadas as parcelas mensais?

Da mesma forma que ocorreu em 2020, não haverá o envio mensal de boletos de pagamento do IPTU para os contribuintes que não efetuarem o pagamento à vista. Todos os boletos para pagamento das parcelas seguintes serão enviados em um único formulário até 5 dias antes do vencimento da 2ª parcela. Os boletos desse formulário poderão continuar a ser pagos mensalmente, conforme os vencimentos de cada parcela.

5) Por que o IPTU do meu imóvel veio com menos de 10 parcelas?

Apesar de o IPTU poder ser dividido em até 10 parcelas, cada parcela não pode ser menor do que R\$ 50,00 por força da [Lei 17.542/2020](#), publicada em 22/12/2020. Por esse motivo, existem casos em que o número de parcelas é inferior a 10.

6) O que acontece caso o munícipe pague o boleto do mês errado?

O débito da parcela que foi paga fica quitado, e o débito da parcela não quitada continua pendente. Neste caso, é preciso que o contribuinte, ao perceber o equívoco, faça o pagamento da parcela vigente para não incorrer em atrasos e, conseqüentemente, nas multas previstas.

7) Quais são as formas de pagamento?

O pagamento poderá ser realizado das seguintes formas:

a) Nos terminais de autoatendimento ou pelo *internet banking* dos bancos conveniados. Por esses canais *online*, não há necessidade do documento impresso, basta a informação do número de cadastro do imóvel (que pode ser obtido de notificações anteriores).

Consulte a relação de [Bancos Conveniados](#), atentando para as modalidades de pagamento aceitas em cada um deles. A emissão de 2as vias pela internet e as modalidades de pagamento *online* estarão disponíveis a partir de 15 de janeiro.

b) Nos guichês de caixa e nas lotéricas – para esses canais é necessário o documento impresso.

c) Por débito automático bancário. Para os contribuintes que fizeram essa opção em anos anteriores, ela continuará valendo para 2021.

Quem ainda não optou por esta modalidade, deverá realizar o pagamento da 1ª parcela pelos canais normais, mas poderá fazer essa opção até a data de vencimento dessa parcela, sendo que a opção pelo débito automático passará a valer já a partir da 2ª parcela.

d) Caso o contribuinte não receba a notificação até a data de vencimento, poderá realizar o pagamento:

- 1) Por meio de uma das modalidades de pagamento *online*, conforme item 1 (acima).

2) Emitir a [2ª via do boleto](#) apenas no site da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Atenção: Nunca utilize sites buscadores de informações na internet para impressão de boleto.

8) Qual é o desconto para o pagamento do IPTU à vista?

O desconto para o pagamento do IPTU no exercício de 2021 em cota única é de 3%, desde que o pagamento seja realizado até a data de vencimento. Outra vantagem de quitar o imposto à vista é evitar o eventual esquecimento de pagamento de alguma parcela mensal, o que gera acréscimos moratórios.

9) Em caso de atraso no pagamento do boleto, há incidência de juros e multa?

A partir do dia seguinte ao vencimento, começa a incidir a multa moratória, que é de 0,33% ao dia, até atingir o limite de 20%. A partir do mês seguinte ao vencimento, também passam a incidir, cumulativamente, atualização monetária pelo IPCA e juros de 1% ao mês.

10) Atrasei o pagamento. Como o pagamento deve ser feito? Ainda será possível o pagamento por meios digitais?

Sim, em caso de atraso é possível efetuar o pagamento das seguintes formas, tendo em mãos o número de contribuinte (cadastro do imóvel) existente no carnê:

a) Diretamente nos terminais de auto atendimento, ou pelo *internet banking* da rede bancária conveniada. Atenção, pois não será possível efetuar o pagamento utilizando os boletos vencidos.

b) Emitindo a [2ª via do boleto](#) apenas no site da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Atenção: Nunca utilize sites buscadores de informações na internet para impressão de boleto.

Em ambos os casos, observe a nova data de vencimento do documento emitido. O sistema já calculará o valor total a pagar, incluindo os acréscimos legais cabíveis.

11) Onde o contribuinte pode se informar sobre o pagamento (por exemplo, para confirmar se os pagamentos estão corretos ou se esqueceu alguma parcela)?

A fonte segura para obter a informação sobre o IPTU é o site da Prefeitura Municipal de São Paulo, onde o contribuinte pode efetuar a [Consulta aos Débitos](#) existentes, e, também, emitir a [Certidão Negativa](#) (que comprova a inexistência de débitos).

12) É possível obter os boletos pela internet, para a reimpressão em caso de perda?

Sim, em caso de perda do boleto original é possível emitir a 2ª via do boleto apenas no site da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Atenção: Nunca utilize sites buscadores de informações na internet para impressão de boleto.

Antes de pagar o boleto, confira a nova data de vencimento do documento emitido.

13) E quem não tem acesso à internet, como obter a 2ª via?

O contribuinte tem as seguintes opções:

- a) Obter a 2ª via na Subprefeitura ou Descomplica mais próximo(a) a sua residência, mediante prévio agendamento.
- b) Pagar o IPTU diretamente nos terminais de autoatendimento, ou pelo *internet banking* da rede bancária conveniada, utilizando o número de contribuinte (cadastro do imóvel) existente no carnê. Atenção, pois não será possível efetuar o pagamento utilizando os boletos vencidos.

14) Como funciona a opção de débito automático?

Basta o contribuinte realizar a opção junto ao seu banco. No carnê inicial do ano também é enviado um pequeno formulário para adesão, que pode ser preenchido e entregue no banco que o contribuinte possui conta. A partir do mês seguinte à adesão, as parcelas mensais passarão a ser debitadas (inclusive nos próximos anos, caso o contribuinte não exclua a opção pelo serviço).

15) Entenda os valores do IPTU do seu imóvel

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de São Paulo disponibilizou uma tela com a explicação de cada um dos campos da Notificação de Lançamento do IPTU. Com a ferramenta, de fácil utilização e linguagem simples e acessível, os contribuintes poderão compreender o significado de cada informação constante na cartela do IPTU.

Essa tela permite ao contribuinte conseguir breve descrição de cada campo da Notificação de Lançamento do IPTU, simplesmente passando o mouse sobre o local da dúvida, e ainda acessar informações detalhadas; e a legislação relativa ao imposto. Em caso de dificuldade para visualizar as informações, o contribuinte pode acessar essa tela por meio de outro navegador de internet.

16) Qual o valor do reajuste do IPTU?

Em 2021, os valores de metro quadrado(m²) de terreno e de construção, utilizados no cálculo do valor venal dos imóveis, não sofreram reajuste, conforme o Decreto nº 60.036/2020.

Dessa forma, o IPTU de 2021 foi calculado considerando os valores venais sem reajuste e a legislação anteriormente vigente, especialmente a Lei nº 15.889/13.

No entanto, o valor do IPTU poderá ser diferente (menor ou maior) do que o montante cobrado no ano de 2020.

Consulte a pergunta 16 para conhecer os casos em que, mesmo sem reajuste do m², o valor do IPTU 2021 teve aumento.

17) Por que o IPTU do meu imóvel não está igual ao cobrado em 2020 se não houve reajuste nos valores de m² dos terrenos e das construções?

Atualmente, os fatores que podem elevar o valor do IPTU são:

- a) Reajuste do m² dos terrenos e das construções. Em 2021 não houve reajuste do m² ([Decreto 60.036/2020](#)).
- b) Alteração de dados cadastrais como reforma com ampliação da área construída, pois o cálculo passa a ser feito sobre os novos dados cadastrais do imóvel.
- c) Contribuintes ou imóveis que perderam o benefício de descontos ou isenção por deixarem de satisfazer requisitos legais em 2020. Nesses casos, não houve reajuste, o que ocorreu foi que o IPTU retornou ao valor que tinha antes do benefício perdido.
- d) O valor do IPTU de alguns imóveis na cidade de São Paulo que ainda estão sendo corrigidos por conta da atualização da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo em 2014. Para evitar que houvesse um impacto muito grande para os contribuintes, a [Lei nº 15.889/13](#) estabeleceu que esse aumento fosse escalonado, fixando limites anuais para o aumento do IPTU: no máximo 10% ao ano para imóveis com utilização exclusiva ou predominantemente residencial e 15% ao ano para os demais imóveis, até que o aumento integral fosse atingido.

No caso de um imóvel residencial que sofreria reajuste de 50% pela lei de 2013, por exemplo, o IPTU de 2015 em diante aumentou 10% ao ano, até chegar ao valor definido na atualização da Planta Genérica de Valores. Caso esse valor ainda não tenha sido atingido em 2020, o IPTU em 2021 poderá ser superior ao do ano passado, ficando limitado, contudo, a esse teto de 10%.

18) Por que meu imóvel residencial teve aumento acima do limite de 10%?

O aumento pode ser superior a 10% devido à alteração de dados cadastrais como reforma com ampliação da área construída, pois o cálculo passa a ser feito sobre os novos dados cadastrais do imóvel.

Para melhor compreensão sobre a notificação de lançamento do IPTU, clique [neste link](#).

19) Quem tem direito à isenção de IPTU?

Aposentados e pensionistas, entidades culturais, agremiações desportivas e Sociedades Amigos

de Bairros, entre outros, podem requerer isenção ao IPTU se comprovarem os requisitos determinados pela lei. Consulte as informações [neste link](#).

20) Por que perdi a isenção de IPTU?

As isenções e descontos pelo valor venal do imóvel são aplicados automaticamente. Por isso, se, no caso de imóvel residencial de padrões baixo a médio, o valor da propriedade ultrapassar R\$ 160 mil, o contribuinte não tem mais direito à isenção.

Como a legislação vigente determina que somente será concedido um único benefício relacionado ao valor venal do imóvel (isenção ou desconto) por contribuinte, no caso de um contribuinte que tenha mais de um imóvel cadastrado em seu nome no município de São Paulo, poderá ocorrer a perda de isenção caso a concessão do benefício para outro imóvel do mesmo proprietário seja mais vantajosa para o contribuinte.

21) Por que perdi o desconto no IPTU?

A legislação prevê que os imóveis residenciais com valor venal entre R\$160 mil e R\$ 320 mil, cumpridas as especificidades, têm direito a um desconto proporcional. Este desconto é encerrado quando o valor venal ultrapassa os R\$ 320 mil.

Como a legislação vigente determina que somente será concedido um único benefício relacionado ao valor venal do imóvel (isenção ou desconto) por contribuinte, no caso de um contribuinte que tenha mais de um imóvel cadastrado em seu nome no município de São Paulo, poderá ocorrer a perda de desconto caso a concessão do benefício para outro imóvel do mesmo proprietário seja mais vantajosa para o contribuinte.

22) Tenho mais de imóvel dentro dos critérios de isenção/desconto de IPTU. Por que apenas um está com o benefício?

De acordo com a Lei nº 16.332/15, o benefício da isenção ou desconto com base no valor venal do imóvel será aplicado a um único imóvel por contribuinte, sendo atribuído, automaticamente, àquele para o qual resultar o maior valor de isenção ou desconto.

Dessa forma, esse benefício é garantido a apenas um único imóvel por CPF que atenda aos critérios legais e é determinado o imóvel que mais beneficiará o contribuinte. Por exemplo, se o mesmo proprietário possui 4 imóveis que atendam aos critérios de desconto ou isenção de IPTU, nas respectivas notificações de 3 imóveis estará identificado o CIII 888 e 1 imóvel com o CIII000, a este estará aplicado o benefício.

23) Posso trocar o imóvel beneficiado por isenção ou desconto?

Não é possível. De acordo com a Lei nº [16.332/15](#), o benefício da isenção ou desconto com base

no valor venal do imóvel será aplicado a um único imóvel por contribuinte, sendo eleito, automaticamente, aquele para o qual resultar o maior valor de isenção ou desconto

24) Meu imóvel tem menos de 150m² de construção, por que não fiquei isento?

A tendência é que os imóveis de menor área construída possam ficar isentos, mas a isenção não está relacionada à metragem de construção, mas ao valor venal do imóvel (que depende de diversos fatores, além da área construída).

25) Como efetuar o desdobro do IPTU?

É necessário autuar um processo administrativo por meio da Solução de Atendimento Virtual – SAV, conforme as orientações que seguem.

- 1) Acessar a [Solução de Atendimento Virtual - SAV](#) ;
- 2) Acompanhar o andamento do processo através do protocolo do [Sistema Eletrônico de Informações \(SEI\) online](#);
- 3) Consultar o resultado da análise do processo por meio do [Domicílio Eletrônico do Contribuinte \(DEC\)](#), exclusivo para pessoas jurídicas.

Para pessoas físicas, acompanhar por meio do [Diário Oficial do Município](#) .

26) Paguei o mesmo IPTU duas vezes. Como reaver esse valor?

Os pagamentos em duplicidade serão disponibilizados, automaticamente, após a identificação e respectiva baixa do débito para devolução, e poderão ser solicitados por meio do módulo Crédito em Conta Corrente do [Sistema de Devolução Automática de Tributos – DAT](#), mediante o uso de Senha Web. Se você ainda não tem [Senha Web, saiba mais aqui](#).

27) Conferi cada um dos campos da Notificação de Lançamento. Percebi que há uma informação incorreta que está encarecendo o IPTU do meu imóvel, e tenho como comprovar o erro. Como devo proceder?

É necessário autuar um processo administrativo para detalhar os motivos, de modo claro e preciso, apresentando os pontos de discordância, as razões, e anexar as provas que possuir, dentro do prazo de 90 (noventa) dias (vide [art. 94, § 2º, do Decreto Municipal nº 52.884/2011](#)), contados da data de vencimento normal da primeira prestação ou da parcela única.

Para autuar o processo, acesse o [SAV-Solução de Atendimento Virtual](#).

Para mais informações sobre o procedimento, [clique aqui](#).