Prefeitura Municipal de Santo André

DECRETO Nº 18.564, DE 07 DE ABRIL DE 2026. Regulamenta os Capítulos I e II, do Título I, do Código Tributário Municipal de Santo André, que tratam dos tributos imobiliários, e dá outras providências. Gilvan Ferreira de Souza Júnior, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais, Considerando o que consta dos autos do Processo Administrativo nº 23.690/2024, Decreta: DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES - Art. 1º Este decreto regulamenta os Capítulos I e II, do Título I, do Código Tributário Municipal de Santo André - CTM, Lei Complementar nº 06, de 19 de dezembro de 2025, que tratam do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e do Imposto sobre a Transmissão "inter vivos" de Bens Imóveis e de direitos reais sobre eles - ITBI, e dá outras providências. CAPÍTULO I - DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU - Seção I - Do Método de Avaliação para Apuração do Valor Venal - Art. 2º O método de avaliação a ser utilizado para apuração do valor venal dos imóveis, para efeito do lançamento do IPTU referido no art. 12 do CTM, fica definido nesta seção. Subseção I - Do Valor Venal do Imóvel - Art. 3º O valor venal do imóvel corresponderá à soma do valor venal das edificações e do valor venal do terreno a elas incorporado. § 1º No caso de imóveis edificados, apura-se o valor venal do terreno apartado para o excesso de área, quando existente, e o valor venal do terreno, no caso de terreno livre, não edificado. § 2º Na apuração do valor venal das edificações e do terreno serão considerados os valores unitários de metro quadrado de construção por tipo de edificação e de terreno por face de quadra ou trecho de face de quadra, constantes da Planta Genérica de Valores vigente, aprovada por legislação específica, com a aplicação das devidas atualizações monetárias até a data do fato gerador do imposto. Subseção II - Do Valor Venal do Terreno - Art. 4º O valor venal do terreno será obtido pela multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado do terreno, aplicando-se os fatores de correção constantes do art. 8º, deste decreto, que sobre ele incidirem. § 1º Para terrenos com uma única testada, o valor unitário do metro quadrado do terreno será o valor unitário do metro quadrado da face de quadra de situação do imóvel. § 2º Para terrenos com duas ou mais testadas será adotado como valor unitário do metro quadrado do terreno a média dos valores do metro quadrado da face de cada testada ponderada pelas respectivas metragens. § 3º Para terrenos encravados será adotado como valor unitário do metro quadrado do terreno o valor do metro quadrado da face voltada para o logradouro a partir do qual o terreno pode ser acessado por servidão de passagem ou a partir do qual o acesso seja mais provável, adotando-se o de maior valor unitário, no caso de existir mais de um acesso em condições similares. Art. 5º Os terrenos com frente para ruas ou passagens particulares terão suas áreas acrescidas de partes ideais destas ruas ou passagens, proporcionalmente às suas áreas. Parágrafo único. O valor unitário de metro quadrado dos terrenos, referidos no caput deste artigo, corresponderá ao da face de quadra voltada para o logradouro que dá acesso à rua ou passagem, adotando-se a de maior valor unitário, no caso de existir mais de um acesso. Art. 6º No caso de imóveis em condomínio, a área de terreno associada a cada unidade autônoma corresponderá à área total do terreno do condomínio multiplicada pela fração ideal de terreno da unidade. Parágrafo único. A testada atribuída a cada unidade autônoma do condomínio corresponderá à testada total do terreno do condomínio dividida pelo número total de unidades. Art. 7º As medidas das testadas serão cadastradas em conformidade com os títulos de propriedade apresentados. § 1º Caso os títulos mencionados no caput deste artigo sejam omissos quanto às medidas das testadas ou indiquem medidas divergentes das reais, a Administração Tributária cadastrará as medidas a partir de medição realizada no local ou conforme outros elementos confiáveis a que tiver acesso. § 2º No caso de testada em curva será cadastrada a medida do seu desenvolvimento. § 3º Para efeito de cálculo da média ponderada referida no § 2º do art. 4º, deste decreto, e dos fatores profundidade e testada, será considerado o valor mínimo de 5,00m (cinco metros) para as testadas. Art. 8º No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados os seguintes fatores de correção: I - profundidade; II - testada; III - esquina; IV - vizinhança de córrego; V - área "non aedificandi". § 1º Os valores atribuídos aos fatores de correção referidos no caput deste artigo, são os constantes das Tabelas I, II e III do Anexo I deste decreto. § 2º Havendo incidência de mais de um fator de correção será adotado para cálculo do valor do terreno o produto dos fatores aplicáveis. Art. 9º O fator profundidade do terreno, a que se refere o inciso I do art. 8º deste decreto, será obtido nos valores constantes da Tabela I do Anexo I deste decreto, em função da sua profundidade equivalente, que corresponde ao quociente da área pela extensão da testada, considerando a linha da tabela cujo valor mais se aproximar do valor de profundidade equivalente apurado. § 1º No caso de terreno com mais de uma testada, será adotado o maior dos fatores profundidade apurados para cada uma das testadas. § 2º No caso de condomínios verticais e de terreno encravado será adotado o fator profundidade igual a 01 (um). Art. 10. O fator testada, a que se refere o inciso II do art. 8º deste decreto, será obtido nos valores constantes da Tabela II do Anexo I deste decreto, a partir da testada do terreno arredondada para numeral inteiro. § 1º No caso de terreno com mais de uma testada, será adotado o maior dos fatores testada apurados para cada uma das testadas. § 2º No caso de condomínios verticais será adotado o fator testada igual a 1 (um). § 3º No caso de terreno encravado será adotado o fator testada igual a 0,5 (cinco décimos). Art. 11. O fator esquina, a que se refere o inciso III do art. 8º deste decreto, será obtido pelo valor constante da Tabela III do Anexo I deste decreto, incidirá sobre os terrenos que possuam pelo menos 01 (uma) esquina. § 1º Considera-se de esquina o terreno com pelo menos 02 (duas) testadas contíguas, cujos prolongamentos, quando retas, ou as respectivas tangentes, quando curvas, determinam ângulo interno inferior a 135° (cento e trinta e cinco graus). § 2º No caso de condomínios verticais será adotado o fator esquina igual a 01 (um). Art. 12. O fator vizinhança de córrego, a que se refere o inciso IV do art. 8º deste decreto, será obtido pelo valor constante da Tabela III do Anexo I deste decreto, destinado a corrigir os valores de terrenos cortados ou lindeiros a cursos d'água não canalizados, incidirá sobre uma faixa de 10,00 m (dez metros) de largura, ao longo de cada margem dos cursos d'água. Art. 13. O fator área "non aedificandi", a que se refere o inciso V do art. 8º deste decreto, será obtido pelo valor constante da Tabela III do Anexo I deste decreto e será aplicado nas áreas não edificáveis determinadas pela municipalidade. Art. 14. No cálculo do valor do excesso de área de um terreno edificado, o valor unitário da área excedente e os respectivos fatores de correção serão obtidos em função da área total e de suas características. Subseção III - Do Valor Venal das Edificações - Art. 15. O valor venal da edificação será o produto da área construída multiplicado pelo valor unitário do metro quadrado correspondente ao tipo da edificação, com a aplicação do fator de obsolescência definido conforme os §§ 1º a 4º deste artigo. § 1º O fator de obsolescência será determinado pela expressão abaixo: Fobs = 1 - Cobs x Id Onde: Cobs: coeficiente de obsolescência anual; Id: idade da edificação em anos, obtida pela diferença entre o exercício de lançamento do IPTU e o ano de construção constante no Cadastro Imobiliário Fiscal, limitada ao máximo de 50 (cinquenta) anos. § 2º O coeficiente de obsolescência anual, mencionado no § 1º, deste artigo, será de 0,005 (cinco milésimos) para as edificações verticais e de 0,010 (um centésimo) para as demais edificações. § 3º Entende-se como edificação vertical, para efeito do disposto no § 2º deste artigo, aquelas com 05 (cinco) ou mais pavimentos acima do nível da rua. § 4º No cálculo da idade para efeito de apuração do fator obsolescência, não se tomará ano de construção anterior ao exercício de publicação deste decreto. § 5º No caso de imóveis com mais de uma edificação, o valor venal das edificações será apurado pela soma dos valores venais apurados individualmente para cada edificação, com o respectivo fator de obsolescência. § 6º Caso seja constatada reforma significativa ou reconstrução, o ano de construção será atualizado para o exercício da conclusão da reforma ou da reconstrução. § 7º Considera-se significativa, para efeitos do disposto no § 6º deste artigo, a reforma que altere significativamente as características anteriores da edificação: I - com acréscimo superior a 25% (vinte e cinco por cento) da sua área edificada ou de sua volumetria; II - modificação de estrutura ou da distribuição e divisão dos espaços internos de sua compartimentação, mesmo que sem aumento da área edificada. § 8º Não se caracteriza como reforma significativa, para efeitos do disposto no § 6º deste artigo, a simples pintura ou troca de revestimentos por outros similares. Art. 16. A área construída será determinada pelo contorno externo das paredes ou pilares de todos os pavimentos da edificação, incluindo-se em cada pavimento as sacadas, ainda que descobertas. Parágrafo único. No caso de coberturas de postos de serviço e estruturas assemelhadas, será considerada como área construída a sua projeção vertical sobre o terreno. Art. 17. Não são consideradas edificações para fins de lançamento do IPTU: I - as edificações em construção, em andamento ou paralisada; II - as edificações condenadas ou em ruínas; III - as edificações provisórias ou barracões e telheiros rudimentares; IV - as edificações com pé direito inferior a 2,00 m (dois metros). Art. 18. Para determinação de valor unitário do metro quadrado de áreas construídas, as edificações deverão ser enquadradas nos tipos de construção e respectivas descrições constantes do Anexo II deste decreto. § 1º O enquadramento das unidades autônomas de condomínios de apartamentos poderá ser realizado em função das características externas e das áreas comuns, sendo aplicável o mesmo enquadramento a todas as unidades de mesmo tipo, independentemente de eventuais diferenciações quanto ao seu acabamento ou estado de conservação. § 2º Excetuam-se do disposto no § 1º deste artigo as unidades com características específicas, como apartamentos de cobertura ou apartamentos garden, que poderão ter enquadramento diferente do restante do condomínio. Art. 19. No caso de construção de direito de laje, a área total da laje será considerada como área construída, enquadrando-se as áreas cobertas num dos tipos de construção apresentados no Anexo II deste decreto e as áreas descobertas como edificação residencial rústica. Seção II - Do Pagamento - Art. 20. O pagamento do IPTU poderá ser dividido em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, corrigidas pelo Fator Monetário Padrão - FMP, observando-se o disposto no § 1º do art. 164 do CTM. Art. 21. Independentemente de outras concessões, serão concedidos os seguintes descontos para pagamento do IPTU: I - 10% (dez por cento) para pagamento em parcela única, até a data do respectivo vencimento; II - 5% (cinco por cento) para pagamento em 02 (duas) parcelas, até a data dos respectivos vencimentos. Seção III - Da Documentação Básica para Requerimento de Serviços Referentes ao IPTU - Art. 22. Os requerimentos para os serviços de que tratam as Seções IV a XI deste Capítulo, deverão ser realizados junto à Praça de Atendimento do Paço Municipal, nos Postos de Atendimento de Paranapiacaba e do Parque Andreense ou por meio dos canais digitais da Prefeitura de Santo André, mediante preenchimento de formulário próprio e com a apresentação da seguinte documentação: I - qualificação do requerente constante do Cadastro Imobiliário Fiscal: a) em caso de pessoa física: cópia do RG e do CPF ou outro documento de identificação válido; b) em caso de pessoa jurídica: cópia do CNPJ, contrato ou estatuto social, onde esteja identificado seu representante legal, com cópia de seu RG e CPF ou outro documento de identificação válido. II - identificação do imóvel objeto do requerimento: indicação da classificação fiscal, preferencialmente, com a apresentação de cópia da folha de rosto do IPTU; III - no caso de condomínio o requerimento poderá ser apresentado pelo síndico mediante: a) ata de assembleia, devidamente registrada, com autorização expressa para apresentação do pedido de atualização cadastral ou impugnação do lançamento de IPTU; b) cópia do RG e do CPF ou outro documento de identificação válido do síndico. IV - em caso do requerimento ser apresentado por procurador: a) procuração concedida por uma das pessoas indicadas nos incisos I ou III, deste artigo: 1. registrada em cartório; ou 2. simples, com firma reconhecida; ou 3. simples, acompanhada de documento de identificação original do emitente da procuração; b) cópia do RG e do CPF ou outro documento de identificação válido do procurador. § 1º Nos casos em que o requerente não conste do Cadastro Imobiliário Fiscal deverá, primeiramente, promover a atualização cadastral dos dados nominais, conforme disposto na Subseção I, da Seção V, deste Capítulo. § 2º Cada requerimento deverá referir-se a uma única classificação fiscal, com exceção dos pedidos de inscrição cadastral para desdobro de condomínio, loteamento ou parcelamento, de tratam a Subseção II, da Seção IV deste Capítulo e dos referentes a condomínios edilícios, apresentados pelo síndico. § 3º Em casos excepcionais, devidamente assinalados neste Regulamento, será admitida a apresentação de requerimento por pessoa que não figure como sujeito passivo no Cadastro Imobiliário Fiscal, com a devida anuência de proprietário ou responsável cadastrado. § 4º Além da documentação exigida neste artigo deverão ser apresentados os documentos específicos, de acordo com cada serviço solicitado, conforme previsto nas Seções IV a XI, deste Capítulo. Seção IV - Da Inscrição Cadastral - Subseção I - Das Disposições Gerais - Art. 23. O Cadastro Imobiliário Fiscal abrange todos os imóveis localizados no município, construídos ou não, inclusive os que gozem de imunidade ou isenção tributária. Art. 24. A inscrição cadastral dos imóveis é obrigatória, devendo ser procedida pelo proprietário do imóvel, titular do seu domínio útil ou seu possuidor a qualquer título nos seguintes casos: I - abertura de novas matrículas no Cartório de Registro de Imóveis; II - registro na matrícula do imóvel de sentença de usucapião que declare nova área ou novos limites de confrontação do imóvel, devendo reproduzir a data reconhecida judicialmente como a do início da posse que ensejou a ação; III - lote com inscrição omitida por qualquer motivo. Parágrafo único. Para a inscrição cadastral de lote omitido, caso haja algum indício de poder se tratar de área pública, deverão ser consultadas as áreas responsáveis pelo patrimônio imobiliário do município. Art. 25. Da inscrição, feita em formulário próprio deverão constar: I - nome, RG, CPF ou CNPJ e endereço dos proprietários, dos titulares do domínio útil ou dos possuidores a qualquer título; II - dados do título de aquisição da propriedade ou do domínio útil, ou qualidade em que a posse é exercida; III - localização do imóvel e indicação da classificação fiscal dos imóveis que deram origem ao imóvel objeto da inscrição, se for o caso; IV - área, testadas do terreno e fração ideal, se for o caso; V - área construída e data de conclusão da construção, se for o caso; VI - endereço para entrega de notificações de lançamento, obrigatório no caso de imóvel não edificado. Parágrafo único. Sempre que necessário, poderão ser exigidas outras informações ou dados para a realização da inscrição cadastral. Art. 26. Deverão ser apresentados os seguintes documentos adicionais para a inscrição cadastral: I - apresentação do original e entrega de cópia simples ou entrega de cópia autenticada do título de propriedade ou do documento que ensejou a inscrição cadastral conforme os incisos do art. 24, deste decreto; II - planta ou croquis com indicação de área construída, podendo apresentar auto de conclusão, certificado de regularização, alvará de construção ou outros documentos que contenham informações sobre as edificações; III - levantamento topográfico e memorial descritivo, no caso do inciso II do art. 24, deste decreto, quando se tratar de usucapião parcial de área maior; IV - declaração de posse, em formulário disponível na Praça de Atendimento do Paço Municipal, nos Postos de Atendimento de Paranapiacaba e do Parque Andreense ou por meio dos canais digitais da Prefeitura de Santo André, se for o caso de possuidor de lote omitido. Parágrafo único. Nos casos de apresentação de declaração de posse, de que trata o inciso IV, deste artigo, deverá ser apresentada, ainda, contas de consumo antiga, expedida há no mínimo 05 (cinco) anos, e atual, expedida há no máximo 03 (três) meses, referente ao imóvel objeto da inscrição e em nome do requerente. Art. 27. A inscrição cadastral deverá ser promovida, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do evento que a motivou. § 1º A inscrição poderá ser feita de ofício quando não realizada na forma ou no prazo fixados nesta seção, não obstando a aplicação das penalidades previstas no CTM. § 2º Compete à Gerência do Cadastro Fiscal, do Departamento de Tributos, a decisão sobre os pedidos de inscrição cadastral, aplicando-se o disposto no Capítulo IX, do Título IV, do CTM, e no seu regulamento quanto aos recursos eventualmente cabíveis. Art. 28. A Administração Tributária, tomando conhecimento da ocorrência de litígio sobre o domínio do imóvel, deverá registrar os dados da ação judicial em curso e os nomes dos litigantes. Subseção II - Do Desdobro Administrativo de Condomínio, Loteamento ou Parcelamento - Art. 29. A inscrição cadastral é obrigatória, devendo ser requerida pelo responsável pelo empreendimento ou por entidade vinculada aos eventos, nos seguintes casos: I - instituição de condomínio, com o registro de sua especificação no Cartório de Registro de Imóveis e abertura de matrículas individualizadas para as unidades autônomas; II - certificado de conclusão de loteamento ou documento equivalente, com o registro da área no Cartório de Registro de Imóveis; III - certificado de regularização fundiária ou documento equivalente, com o registro da área no Cartório de Registro de Imóveis. § 1º No caso do inciso III, deste artigo, a inscrição cadastral será realizada mediante o encaminhamento da documentação, indicada na nos arts. 25 e 26 deste decreto, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação. § 2º Aplicam-se aos casos tratados nesta subseção, as disposições dos arts. 27 e 28, deste decreto. Art. 30. A inscrição cadastral, feita em formulário próprio, deverá ser acompanhada pela relação das unidades autônomas, contendo os dados discriminados no art. 25, deste decreto, conforme modelo disponibilizado no site oficial da Prefeitura de Santo André. Art. 31. Deverão ser apresentados os seguintes documentos adicionais para o desdobro de condomínio, loteamento ou parcelamento: I - certidão atualizada da matrícula, expedida há no máximo 03 (três) meses, com a instituição do condomínio, o registro do loteamento ou o registro do parcelamento regularizado; II - certidões atualizadas das matrículas, expedidas há no máximo 03 (três) meses, de todas as unidades autônomas resultantes do desdobro; III - plantas em meio digital, nos padrões definidos pela Secretaria da Receita e Captação de Recursos, nos casos dos incisos II e III do art. 29, deste decreto. Seção V - Da Atualização Cadastral - Art. 32. A inscrição cadastral deverá ser atualizada pelo sujeito passivo sempre que ocorrer alterações de quaisquer dos seus dados, nos seguintes prazos: I - em 30 (trinta) dias a contar do evento que a motivou. II - no caso de convocação por edital, no prazo nele fixado; III - em 15 (quinze) dias a contar do recebimento da intimação, nos termos do art. 145 do CTM, no caso de ação fiscal ou procedimento administrativo. § 1º A atualização cadastral poderá ser feita de ofício, não obstando a aplicação das penalidades previstas no CTM, quando deixar de ser feita na forma ou no prazo regulamentar. § 2º Os pedidos de atualização cadastral não suspendem a exigibilidade do crédito tributário. Subseção I - Dos Dados Nominais - Art. 33. Consideram-se dados nominais aqueles indicados nos incisos I, II e VI do art. 25, deste decreto. Art. 34. Para a atualização cadastral de dados nominais deverão ser apresentados os seguintes documentos adicionais: I - apresentação do original e entrega de cópia simples ou entrega de cópia autenticada de matrícula atualizada ou transcrição atualizada do imóvel, expedida há no máximo 03 (três) meses, que comprove a situação do proprietário cadastrado; II - apresentação do original e entrega de cópia simples ou entrega de cópia autenticada dos documentos abaixo indicados para atualização do responsável cadastrado: a) formal de partilha transitado em julgado ou concluído extrajudicialmente ainda não levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis, no caso de sucessor de proprietário ou compromissário falecido; b) decisão transitada em julgado em ação de usucapião, ainda não levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis, no caso de usucapiente; c) contrato de compra e venda ou cessão de uso, no caso de compromissário comprador ou cessionário; d) certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida há no máximo 03 (três) meses, com indicação de instituição de usufruto, no caso de usufrutuário; e) certidão atualizada de matrícula do imóvel, expedida há no máximo 03 (três) meses, com indicação de constituição de direito de superfície, no caso de superficiário; f) outros documentos que configurem a transferência da propriedade ou cessão de direitos reais, nos demais casos. III - declaração de posse, em formulário próprio disponível na Praça de Atendimento do Paço Municipal, nos Postos de Atendimento de Paranapiacaba e do Parque Andreense, ou por meio dos canais digitais da Prefeitura de Santo André no caso de inclusão do possuidor. § 1º No caso de transações imobiliárias, o transmitente responde solidariamente pela obrigação de atualização cadastral. § 2º Nos casos de apresentação de declaração de posse, de que trata o inciso III, deste artigo, deverá ser apresentada, ainda, contas de consumo antiga, expedida há no mínimo 05 (cinco) anos, e atual, expedida há no máximo 03 (três) meses, referente ao imóvel objeto da inscrição e em nome do requerente. § 3º A aceitação da declaração de posse prevista no inciso III do caput, deste artigo, ficará condicionada à prévia intimação, a ser realizada nos termos do art. 145 do CTM, para manifestação do proprietário cadastrado, se houver, para contestação no prazo de 30 (trinta) dias. Art. 35. A competência para decidir sobre os pedidos de atualização cadastral de dados nominais é do Departamento de Tributos, através da: I - Gerência de Atendimento de Tributos: nos casos em que a atualização possa ser realizada de forma imediata; II - Gerência do Cadastro Fiscal: nos casos em que haja a necessidade de autuação de processo administrativo para análise, nos termos do Capítulo IX, do Título IV, do CTM e seu regulamento quanto aos recursos eventualmente cabíveis. Parágrafo único. As atualizações cadastrais de dados nominais não gerarão a emissão de nova notificação de lançamento do IPTU para o exercício corrente e as deferidas até 31 de outubro produzirão efeitos no lançamento referente ao exercício subsequente. Subseção II - Dos Dados Avaliativos - Art. 36. Consideram-se dados avaliativos aqueles indicados nos incisos IV e V do art. 25, deste decreto, e quaisquer outros que interfiram na apuração do valor venal do IPTU. Art. 37. Para atualização dos dados avaliativos deverão ser apresentados os seguintes documentos adicionais: I - matrícula atualizada do imóvel, expedida há no máximo 03 (três) meses, no caso de alteração de dados do terreno; II - planta ou croquis com indicação de área construída, sendo recomendável apresentação de auto de conclusão, certificado de regularização, alvará de construção ou outros documentos que contenham informações sobre as edificações; III - recomendável a apresentação de fotos para alteração do tipo ou padrão da edificação; IV - recomendável a apresentação de conta de consumo de energia elétrica, expedida há no máximo 03 (três) meses, para alteração do uso; V - auto de conclusão ou documento equivalente, para alteração do ano de construção. Art. 38. Deferido o pedido de atualização de dados avaliativos, será providenciada atualização cadastral a vigorar nos exercícios subsequentes. § 1º Compete à Gerência de Fiscalização Imobiliária, do Departamento de Tributos, a decisão sobre os pedidos de atualização cadastral de dados avaliativos, aplicando-se o disposto no Capítulo IX, do Título IV, do CTM, e no seu regulamento quanto aos recursos eventualmente cabíveis. § 2º Quando o deferimento ocorrer após a data de 31 de outubro, caso a notificação de lançamento já tenha sido gerada, deverá ser cancelada de ofício e emitida uma nova notificação com os dados atualizados. Seção VI - Da Impugnação do Lançamento - Art. 39. Cabe ao sujeito passivo impugnar o lançamento do IPTU até a data de vencimento da primeira parcela ou da parcela única. Parágrafo único. Não cabe impugnação de lançamento do IPTU para os pedidos de isenção, reconhecimento de imunidade, desconto ou remissão. Art. 40. Para os pedidos de impugnação ao lançamento do IPTU deverão ser apresentados os seguintes documentos adicionais: I - matrícula atualizada, expedida há no máximo 03 (três) meses, no caso de divergência quanto aos dados do terreno; II - planta ou croquis com indicação das áreas construídas, sendo recomendável apresentação de auto de conclusão, certificado de regularização, alvará de construção ou outros documentos que contenham informações sobre as edificações, no caso de divergência quanto à área construída; III - recomendável a apresentação de fotos, no caso de divergência quanto ao tipo da edificação; IV - recomendável a apresentação de conta de consumo de energia elétrica, expedida há no máximo 03 (três) meses, no caso de divergência quanto ao uso; V - auto de conclusão ou documento equivalente, no caso de divergência quanto ao ano de construção; VI - qualquer outro documento que indique alguma irregularidade do lançamento. Art. 41. Não será conhecido pela Gerência de Fiscalização Imobiliária o requerimento de impugnação que não estiver devidamente instruído nos termos do art. 40, deste decreto. Art. 42. Fica suspensa a exigibilidade do crédito tributário quando o pedido de impugnação do lançamento do IPTU for apresentado até a data do vencimento da primeira parcela. Art. 43. Compete ao diretor do Departamento de Tributos a decisão sobre o pedido de impugnação ao lançamento do IPTU, aplicando-se o disposto no Capítulo IX, do Título IV, do CTM, e no seu regulamento quanto aos recursos eventualmente cabíveis. § 1º Deferida a impugnação, será elaborado novo lançamento e novo cálculo para avaliação do valor devido, assegurada a aplicação dos descontos previstos no art. 21, deste decreto, com o parcelamento previsto no § 1º do art. 14 do CTM e novos prazos de vencimento. § 2º Eventuais pagamentos efetuados no lançamento original, serão considerados no novo lançamento para fins de compensação de crédito. § 3º Remanescendo créditos em favor do contribuinte após as providências indicadas no § 2º, deste artigo, serão automaticamente utilizados para compensação do lançamento de IPTU para o mesmo imóvel no exercício seguinte, ou restituídos mediante solicitação do contribuinte. § 4º Até a data de 30 de setembro do exercício corrente, o contribuinte poderá solicitar a restituição dos valores pagos ou a compensação do IPTU do exercício seguinte para outro imóvel de sua titularidade, através requerimento próprio autuado na Praça de Atendimento do Paço Municipal, nos Postos de Atendimento de Paranapiacaba e do Parque Andreense, ou por meio dos canais digitais da Prefeitura de Santo André, no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da publicação do deferimento do pedido de impugnação no órgão de imprensa oficial do município. § 5º Indeferida a impugnação, será mantido o lançamento original com seus valores, prazos e eventuais descontos. Art. 44. Os pedidos de impugnação, apresentados após a data do vencimento da primeira parcela, poderão ser convertidos, pela Gerência de Fiscalização Imobiliária, em pedido de atualização cadastral de dados avaliativos, conforme a Subseção II da Seção V deste Capítulo, sem a suspensão da exigibilidade do crédito tributário. Seção VII - Do Enquadramento de Áreas Não Edificadas Utilizadas para Atividades Econômicas - Art. 45. Os critérios e procedimentos para enquadramento de áreas não edificadas nas situações indicadas nos §§ 2º e 3º do art. 7º do CTM ficam regulamentados nesta seção. Art. 46. São passíveis do enquadramento mencionado no art. 45, deste decreto, as áreas de terreno que, embora não edificadas, sejam utilizadas para a consecução de atividades relacionadas com o objeto social de comércio, serviço ou indústria de estabelecimento nelas situado ou de estabelecimento próximo ou adjacente ao qual estejam essencialmente vinculadas. § 1º O requerente do pedido de enquadramento, de que trata esta seção, poderá ser o representante da pessoa jurídica que exerça as atividades mencionadas no caput deste artigo. § 2º O requerimento do enquadramento deverá ser apresentado antes do vencimento da primeira parcela do IPTU, para que seja efetivado no próprio exercício, caso contrário o enquadramento somente se efetivará para o exercício subsequente. Art. 47. Para requerer o enquadramento de áreas não edificadas utilizadas para atividades econômicas, o contribuinte deverá comprovar a utilização da área objeto da solicitação por meio de formulário próprio e da apresentação dos seguintes documentos: I - instrumento de constituição da pessoa jurídica e CNPJ; II - certidão de inscrição no cadastro municipal de contribuintes do estabelecimento situado no imóvel e do estabelecimento próximo ou adjacente, se for o caso; III - certidões negativas de tributos mobiliários e imobiliários para a pessoa jurídica requerente e para os proprietários e responsáveis pelo imóvel objeto do requerimento; IV - croquis do local indicando a área objeto do enquadramento; V - contrato de locação e expressa anuência do proprietário ou responsável cadastrado, se for o caso; VI - outros documentos que comprovem a atividade exercida. Parágrafo único. A Administração Tributária poderá realizar vistoria para comprovação da utilização da área. Art. 48. Caso o pedido de enquadramento seja deferido para o próprio exercício, será efetuado um novo lançamento, compensando-se os valores eventualmente efetivados no lançamento anterior. Art. 49. A solicitação de enquadramento deferida permanecerá válida nos 03 (três) exercícios seguintes, devendo ser renovada no 4º (quarto) exercício, sem prejuízo da verificação, a qualquer tempo, das condições iniciais que motivaram o seu reconhecimento. § 1º O contribuinte deverá comunicar ao Departamento de Tributos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da ocorrência, qualquer alteração no imóvel que afete os fatores de cálculo do IPTU ou a transferência, a qualquer título, da empresa ou fundo de comércio, bem como qualquer outra alteração nos dados anteriormente declarados. § 2º Comprovada a qualquer tempo a existência de irregularidade ou a constatação de utilização de documentos ou informações falsas, o enquadramento será cancelado de ofício, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades previstas na legislação. § 3º Ocorrendo o cancelamento do enquadramento em função do disposto nos §§ 1º ou 2º, deste decreto, o imposto deverá ser recalculado, com o lançamento da diferença a maior em carnê complementar. Art. 50. Compete ao Diretor do Departamento de Tributos a aprovação e o cancelamento do enquadramento, com o consequente lançamento complementar, aplicando-se os trâmites administrativos da impugnação de notificação de lançamento, previsto na Seção II, e demais disposições do Capítulo IX, do Título IV, do CTM, e seu regulamento quanto aos recursos eventualmente cabíveis. Seção VIII - Da Remissão do IPTU para Imóveis Afetados por Enchentes - Art. 51. A remissão do IPTU de que trata o art. 16 do CTM será concedida em relação ao lançamento tributário relativo ao exercício fiscal da ocorrência da enchente. Art. 52. O pedido de remissão do IPTU deverá ser requerido por formulário próprio, até o último dia útil do segundo mês subsequente ao da ocorrência da enchente, no interior do imóvel, provocadas por águas pluviais, no qual deverão ser informados: I - endereço e classificação fiscal do imóvel que sofreu a enchente; II - data da ocorrência da enchente. Art. 53. Para os pedidos de remissão do IPTU deverá ser apresentado relatório elaborado pela Defesa Civil ou por outro órgão competente da Administração, nos termos do art. 16 do CTM. § 1º Cada relatório se referirá a um exercício fiscal. § 2º O requerente deverá solicitar a remissão do IPTU, até a data estipulada no art. 52 deste decreto, mesmo que ainda não tenha sido emitido o relatório pela Defesa Civil ou por outro órgão competente devendo anexar ao processo, assim que estiver disponível. Art. 54. O valor a ser remitido deverá observar o limite de 4.000 (quatro mil) unidades de Fator Monetário Padrão - FMP, nos termos definidos nos §§ 3º e 4º do art. 16 do CTM. Parágrafo único. No caso de concessão da remissão do IPTU, será efetuado novo lançamento, com a compensação dos valores eventualmente já recolhidos, fixando-se nova data de vencimento e observando-se o parcelamento e os descontos previstos nos arts. 20 e 21 deste decreto. Art. 55. Remanescendo créditos em favor do contribuinte, após as providências indicadas no parágrafo único do art. 54 deste decreto, serão automaticamente utilizados para compensação do lançamento de IPTU para o mesmo imóvel no exercício seguinte, ou restituídos mediante solicitação do contribuinte. Parágrafo único. Até a data de 30 de setembro do exercício corrente em que ocorreu a enchente, o contribuinte poderá solicitar a restituição dos valores pagos ou a compensação do IPTU do exercício seguinte para outro imóvel de sua titularidade, através requerimento próprio autuado na Praça de Atendimento do Paço Municipal, nos Postos de Atendimento de Paranapiacaba e do Parque Andreense ou por meio dos canais digitais da Prefeitura de Santo André, no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da publicação do deferimento do pedido de remissão, no órgão de imprensa oficial do município. Art. 56. Compete à Gerência de Fiscalização Imobiliária, do Departamento de Tributos, a decisão sobre os pedidos de remissão aplicando-se o disposto no Capítulo IX, do Título IV, do CTM, e no seu regulamento quanto aos recursos eventualmente cabíveis. Seção IX - Do Desconto de IPTU para Aposentados e Pensionistas - Art. 57. Terão direito ao desconto de 50% (cinquenta por cento), de que trata o art. 17 do CTM, limitado a 1.000 (um mil) unidades de Fator Monetário Padrão - FMP, sobre o valor do IPTU, o imóvel cujo contribuinte tenha idade igual ou superior a 65 (sessenta e cinco) anos na data do fato gerador, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições: I - o imóvel seja utilizado como residência do contribuinte; II - o contribuinte não perceba remunerações ou tenha quaisquer fontes de renda cuja soma seja superior ao maior valor fixado como teto mensal para o Regime Geral da Previdência Social; III - o contribuinte não seja proprietário, titular do domínio útil ou possuidor de outro imóvel, no Município de Santo André; IV - o contribuinte esteja em dia com todas as obrigações tributárias de que seja sujeito passivo ou responsável perante a Fazenda Municipal no dia 31 de outubro do exercício anterior ao fato gerador. Parágrafo único. O desconto previsto no caput deste artigo também será concedido aos pensionistas e contribuintes aposentados por invalidez ou por outros fundamentos, independentemente da idade, desde que atendidos os demais critérios previstos neste artigo. Art. 58. A concessão do desconto dependerá de requerimento, a ser apresentado na Praça de Atendimento do Paço Municipal, nos Postos de Atendimento de Paranapiacaba e do Parque Andreense ou por meio dos canais digitais da Prefeitura de Santo André, até o último dia útil do mês de setembro antecedente ao fato gerador e devendo ser renovado a cada 04 (quatro) anos, acompanhado dos seguintes documentos adicionais que demonstrem o atendimento das condições previstas no art. 57 deste decreto: I - declarações de Imposto de Renda entregues no exercício em nome do contribuinte e também de seu cônjuge, caso os bens comuns do casal estejam nela declarados; II - comprovante recente de recebimento de pensão ou aposentadoria, expedido há no máximo 03 (três) meses, e, caso a condição de aposentado ou pensionista tenha sido concedida posteriormente à entrega da declaração de Imposto de Renda deverá ser apresentada cópia do termo de rescisão do vínculo constante da referida declaração; III - certidões de matrícula atualizadas, expedidas há no máximo 03 (três) meses, que comprovem a posterior alienação de imóveis constantes da declaração de Imposto de Renda, se for o caso. § 1º A Administração poderá solicitar outros documentos complementares que julgar necessários para comprovação dos requisitos previstos na legislação. § 2º O requerimento deverá ser renovado a cada 04 (quatro) anos até o último dia útil do mês de setembro do 4º (quarto) ano após o deferimento inicial ou a renovação anterior, acompanhado de documentos que demonstrem que as condições indicadas no art. 57 deste decreto continuam sendo atendidas, sendo que a não renovação tempestiva implicará na revogação do benefício para o exercício subsequente de forma irreversível naquele exercício. § 3º Caso o benefício tenha sido revogado na forma do § 2º, o seu restabelecimento para os exercícios posteriores estará condicionado a nova solicitação conforme previsto neste artigo. Art. 59. Para os imóveis classificados como de uso misto ou residencial multifamiliar ou que possuam excesso de área como definido no inciso V do caput do art. 7º do CTM, o desconto somente incidirá sobre a parte residencial efetivamente ocupada pelo beneficiário. Parágrafo único. Caso o imóvel pertença a mais de uma pessoa, o desconto será concedido apenas em relação à parte ideal daquele que atenda aos requisitos previstos no art. 57 deste decreto. Art. 60. O beneficiário do desconto, ou seu sucessor a qualquer título, deverá informar à Administração quanto às alterações das condições para o desconto, sem prejuízo da Administração, a qualquer tempo, diligenciar com o objetivo de verificar a sua manutenção. Parágrafo único. O descumprimento da obrigação prevista no caput deste artigo sujeitará o infrator às multas previstas no art. 23 do CTM, sem prejuízo da cobrança das diferenças devidas a título de obrigação principal. Art. 61. Compete à Gerência de Fiscalização Imobiliária, do Departamento de Tributos, a decisão sobre os pedidos de desconto para aposentados e pensionistas aplicando-se o disposto no Capítulo IX, do Título IV, do CTM, e no seu regulamento quanto aos recursos eventualmente cabíveis. Seção X - Do Reconhecimento de Imunidade para Templos Locados - Art. 62. O reconhecimento da imunidade tributária de IPTU, com relação aos imóveis locados por templos de qualquer culto no Município, fica regulamentado nesta seção. § 1º A imunidade a que se refere o caput deste artigo não dispensa o cumprimento das obrigações acessórias. § 2º O pedido de imunidade para templos locados deverá ser feito pelo representante da entidade religiosa. § 3º O pedido de reconhecimento de imunidade a que se refere o caput deste artigo deverá ser renovado anualmente. Art. 63. Para o reconhecimento da imunidade, a entidade religiosa deverá entregar a documentação abaixo na Praça de Atendimento do Paço Municipal, nos Postos de Atendimento de Paranapiacaba e do Parque Andreense ou por meio dos canais digitais da Prefeitura de Santo André: I - certidão de inscrição no Cadastro Municipal de Contribuinte; II - ata da assembleia de constituição da entidade religiosa; III - cópia legível do contrato de locação ou de comodato firmado em nome da entidade religiosa; IV - procuração ou autorização do proprietário do imóvel; V - termo de responsabilidade, firmado pelo responsável legal da entidade religiosa, indicando a área do imóvel destinada exclusivamente à celebração de cultos religiosos. § 1º A documentação de que trata o caput deste artigo deverá ser entregue mediante preenchimento de formulário de requerimento fornecido na Praça de Atendimento do Paço Municipal, nos Postos de Atendimento de Paranapiacaba e do Parque Andreense ou por meio dos canais digitais da Prefeitura de Santo André. § 2º Quando da renovação do pedido de reconhecimento de imunidade fica a entidade religiosa dispensada da apresentação da documentação de que trata o caput deste artigo, devendo apresentar, dentro de cada exercício fiscal, Termo de Responsabilidade, segundo modelo fornecido na Praça de Atendimento do Paço Municipal, nos Postos de Atendimento de Paranapiacaba e do Parque Andreense ou por meio dos canais digitais da Prefeitura de Santo André, declarando que os requisitos necessários ao reconhecimento da imunidade continuam sendo atendidos. § 3º O reconhecimento da imunidade alcançará apenas os fatos geradores posteriores ao início da utilização do imóvel como templo. Art. 64. O reconhecimento da imunidade será revogado quando constatada uma das seguintes ocorrências: I - sublocação do imóvel pela entidade religiosa beneficiária; II - alteração, ainda que parcial, da destinação da área beneficiada do imóvel locado; III - apuração de que a solicitação foi instruída com documentos inidôneos ou de que nele constam informações falsas ou incorretas. Art. 65. Compete à Gerência de Fiscalização Imobiliária, do Departamento de Tributos, a decisão sobre os pedidos de reconhecimento de imunidade para templos locados, aplicando-se o disposto no Capítulo IX, do Título IV, do CTM, e no seu regulamento quanto aos recursos eventualmente cabíveis. Seção XI - Dos Demais Pedidos de Reconhecimento de Imunidade - Art. 66. O reconhecimento da imunidade de que trata a alínea "c" do inciso VI do art. 150 da Constituição Federal de 1988 fica regulamentado nesta seção. § 1º A imunidade a que se refere o caput deste artigo não dispensa o cumprimento das obrigações acessórias. § 2º O reconhecimento de imunidade a que se refere o caput deste artigo terá validade por prazo indeterminado, não obstante a possibilidade de que a Administração Tributária promova chamamentos eventuais para renovação da documentação em caráter geral, por região ou tipo de entidade ou em caráter individual, por meio de edital ou intimação. § 3º Na hipótese dos chamamentos previstos no § 2º deste artigo, caso o beneficiário da imunidade não apresente a documentação exigida no prazo estipulado, a Administração Tributária poderá suspender o reconhecimento da imunidade até o cumprimento dessa obrigação. § 4º O disposto nesta seção também se aplicará, no que couber, aos demais pedidos de reconhecimento de imunidade previstos no inciso VI do art. 150 da Constituição Federal de 1988. Art. 67. Para o reconhecimento da imunidade, a entidade beneficiária deverá entregar, na Praça de Atendimento do Paço Municipal, nos Postos de Atendimento de Paranapiacaba e do Parque Andreense ou por meio dos canais digitais da Prefeitura de Santo André, a documentação abaixo relacionada: I - certidão de inscrição no Cadastro Municipal de Contribuinte; II - ata da assembleia de constituição da entidade; III - matrícula atualizada do imóvel, expedida há no máximo 03 (três) meses, e, se o imóvel ainda não estiver em nome da entidade, compromisso de compra e venda; IV - declaração, devidamente assinada pelo contador e presidente da entidade, nos termos do art. 14 do Código Tributário Nacional, afirmando que a instituição: a) não remunera a diretoria e nem distribui qualquer parcela do patrimônio ou das rendas auferidas a título de lucro ou participação no resultado; b) aplica, integralmente, no País, os seus recursos na manutenção dos seus objetivos institucionais; c) mantém a escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão. § 1º A Administração Tributária poderá, a seu critério, solicitar outros documentos ou esclarecimentos que julgar necessários. § 2º A documentação de que trata o caput deste artigo deverá ser entregue mediante preenchimento de requerimento padrão. § 3º O reconhecimento da imunidade alcançará apenas os fatos geradores posteriores à aquisição do imóvel pela entidade beneficiária. § 4º O requerimento não suspende a exigibilidade do crédito tributário. Art. 68. O reconhecimento da imunidade será revogado quando constatada uma das seguintes ocorrências: I - venda do imóvel; II - apuração de que a solicitação foi instruída com documentos inidôneos ou de que nela constam informações falsas ou incorretas. Art. 69. Compete à Gerência de Fiscalização Imobiliária, do Departamento de Tributos, a decisão sobre os demais pedidos de reconhecimento de imunidade, aplicando-se o disposto no Capítulo IX, do Título IV, do CTM, e no seu regulamento quanto aos recursos eventualmente cabíveis. Seção XII - Dos Pedidos de Isenção - Art. 70. Os pedidos de isenção referentes aos casos indicados no art. 15 do CTM ficam regulamentados nesta seção. § 1º A concessão da isenção a que se refere o caput deste artigo não dispensa o beneficiário do cumprimento das obrigações acessórias. § 2º O requerimento deverá ser renovado a cada 04 (quatro) anos até o último dia útil do mês de setembro do 4º (quarto) ano após o deferimento inicial ou a renovação anterior, acompanhado de documentos que demonstrem que as condições que motivaram a concessão da isenção continuam sendo atendidas, sendo que a não renovação tempestiva implicará na revogação do benefício para o exercício subsequente de forma irreversível naquele exercício. Art. 71. Para os pedidos de isenção a pessoa ou entidade beneficiária deverá entregar a seguinte documentação adicional, aplicável ao seu caso, na Praça de Atendimento do Paço Municipal, nos Postos de Atendimento de Paranapiacaba e do Parque Andreense ou por meio dos canais digitais da Prefeitura de Santo André: I - certidão de inscrição no Cadastro Municipal de Contribuinte, se for o caso; II - ata da assembleia de constituição da entidade, se for o caso; III - matrícula atualizada do imóvel, expedida há no máximo 03 (três) meses, em nome da entidade, compromisso de compra e venda ou contrato de cessão ou comodato, conforme o caso; IV - se for o caso, declaração, devidamente assinada pelo contador e presidente da entidade afirmando que a instituição: a) não remunera a diretoria e nem distribui qualquer parcela do patrimônio ou das rendas auferidas a título de lucro ou participação no resultado; b) aplica, integralmente, no País, os seus recursos na manutenção dos seus objetivos institucionais; c) mantém a escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão; d) utiliza o imóvel objeto do pedido exclusivamente para as atividades estipuladas no inciso do art. 15 do CTM referente à isenção pleiteada. § 1º A Administração Tributária poderá, a seu critério, solicitar outros documentos ou esclarecimentos que julgar necessários. § 2º A documentação de que trata o caput deste artigo deverá ser entregue mediante preenchimento de requerimento padrão. § 3º A concessão da isenção alcançará apenas os fatos geradores posteriores ao protocolamento do pedido. § 4º O requerimento não suspende a exigibilidade do crédito tributário. Art. 72. A isenção será revogada quando constatada: I - venda do imóvel; II - apuração de que a solicitação foi instruída com documentos inidôneos ou de que nela constam informações falsas ou incorretas. Art. 73. Compete à Gerência de Fiscalização Imobiliária, do Departamento de Tributos, a decisão sobre os pedidos de isenção, aplicando-se o disposto no Capítulo IX, do Título IV, do CTM, e no seu regulamento quanto aos recursos eventualmente cabíveis. CAPÍTULO II - DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO "INTER VIVOS" DE BENS IMÓVEIS – ITBI - Art. 74. O lançamento e a fiscalização do Imposto sobre a Transmissão "inter vivos" de Bens Imóveis e de direitos reais sobre eles - ITBI ficam regulamentados por este capítulo. Art. 75. O método de avaliação para apuração do valor venal de referência dos imóveis cadastrados no município, a que se refere o § 2º do art. 31 do CTM, deverá ser o mesmo utilizado para a apuração do valor venal para lançamento do IPTU, nos termos da Seção I, do Capítulo I, deste decreto. Parágrafo único. Para fins do disposto neste artigo, deverá ser utilizado como base os valores de referência do metro quadrado de terreno e da construção, constantes de legislação específica do ITBI, com a aplicação das devidas atualizações monetárias até o exercício do fato gerador do imposto. Art. 76. Consideram-se imóveis singulares de grandes dimensões, para fins de avaliação especial de que trata o art. 34 do CTM, aqueles cuja edificação não se enquadre nos tipos de construção previstos no art. 18 deste decreto, e que tenham área de terreno ou área construída total igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados). Art. 77. O ITBI será arrecadado mediante guia própria, emitida pelo portal de serviços ou na Praça de Atendimento do Paço Municipal, nos Postos de Atendimento de Paranapiacaba e do Parque Andreense, mediante preenchimento de formulário com as informações necessárias à sua emissão. § 1º No caso de não incidência ou isenção de ITBI será emitida guia com valor zerado. § 2º A Administração Tributária poderá emitir Certidão de Não Incidência para comprovação da não incidência ou isenção de ITBI. Art. 78. Os dados relativos às guias de recolhimento do ITBI deverão ser fornecidos pelos tabeliães e oficiais de registro públicos mediante preenchimento de formulário próprio. Art. 79. Para os casos previstos no art. 35 do CTM, a Administração Tributária deverá instaurar procedimento administrativo, para a realização de diligências fiscais e estudos, para arbitramento do valor da base de cálculo do ITBI, devendo ser submetido à aprovação da Gerência de Fiscalização Imobiliária, do Departamento de Tributos. Parágrafo único. Após o valor da base de cálculo ser arbitrado o contribuinte será notificado dessa decisão para fins do disposto no art. 206 do CTM. Art. 80. A defesa de que trata o parágrafo único do art. 35 do CTM, deverá ser fundamentada por Laudo de Avaliação, elaborado por profissional devidamente habilitado, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da notificação da decisão relativa ao arbitramento. Parágrafo único. Os elementos apresentados pelo contribuinte serão analisados pela Administração Tributária que elaborará parecer a ser encaminhado para decisão definitiva do Diretor do Departamento de Tributos, encerrando-se o processo administrativo. Art. 81. Decorridos 30 (trinta) dias sem a apresentação de defesa ou no caso da defesa apresentada ser rejeitada, a Administração Tributária deverá emitir guia complementar de ITBI, referente à diferença entre o valor lançado com base no valor arbitrado e o valor recolhido pelo contribuinte, com as devidas cominações legais, considerando a data do ato ou contrato sobre o qual o ITBI incidir. Art. 82. Os tabeliães e oficiais de registros públicos ficam obrigados a fornecer aos contribuintes do ITBI formulário disponibilizado pela Prefeitura preenchido com todas as informações necessárias para a emissão das guias de recolhimento deste tributo, durante os atos preparatórios para a efetivação da transação objeto da incidência do imposto, de forma a viabilizar o seu pagamento dentro dos prazos estabelecidos neste decreto. Art. 83. Os Cartórios de Registro de Imóveis do Município de Santo André ficam obrigados a fornecer mensalmente, até o dia 15 de cada mês, cópias das matrículas com registro de instituição de condomínio, bem como das matrículas abertas para as unidades autônomas, referentes aos atos registrais praticados no mês anterior, conforme previsto no inciso V do art. 41 do CTM, estando sujeito às penalidades previstas no art. 42 do CTM no caso de descumprimento. Parágrafo único. O fornecimento das cópias das matrículas mencionadas no caput deste artigo poderá ser realizado por meio eletrônico, caso venha a ser firmado convênio ou acordo nesse sentido. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS - Art. 84. Os processos administrativos relativos à edificação nova, demolição, reconstrução, reforma ou regularização de edificação, bem como aqueles referentes a loteamentos, parcelamentos e regularização fundiária, deverão ser obrigatoriamente encaminhados às unidades da Administração Tributária para os devidos lançamentos tributários, no prazo de até 60 (sessenta) dias após a conclusão dos atos de competência das unidades que os detiverem ou após a constatação do término da obra, ainda que não haja a emissão de certificado ou documento equivalente. Art. 85. As competências definidas neste decreto poderão ser delegadas, conforme alçadas de valor, por ato do titular da Secretaria da Receita e Captação de Recursos, exceto nos casos em que houver previsão de recurso à Junta de Recursos Fiscais. Art. 86. Ficam revogados: I - Decreto nº 471, de 20 de abril de 1951; II - Decreto nº 547, de 20 de dezembro de 1951; III - Decreto nº 1.162, de 22 de dezembro de 1956; IV - Decreto nº 1.273, de 30 de dezembro de 1957; V - Decreto nº 1.382, de 15 de outubro de 1958; VI - Decreto nº 1.407, de 29 de dezembro de 1958; VII - Decreto nº 1.408, de 29 de dezembro de 1958; VIII - Decreto nº 1.870, de 05 de dezembro de 1961; IX - Decreto nº 1.871, de 05 de dezembro de 1961; X - Decreto nº 1.993, de 18 de maio de 1962; XI - Decreto nº 1.994, de 18 de maio de 1962; XII - Decreto nº 2.160, de 29 de dezembro de 1962; XIII - Decreto nº 2.356, de 26 de agosto de 1963; XIV - Decreto nº 2.363, de 03 de setembro de 1963; XV - Decreto nº 2.448, de 27 de janeiro de 1964; XVI - Decreto nº 2.724, de 22 de dezembro de 1964; XVII - Decreto nº 2.788, de 29 de abril de 1965; XVIII - Decreto nº 2.803, de 28 de maio de 1965; XIX - Decreto nº 2.938, de 12 de agosto de 1965; XX - Decreto nº 2.939, de 12 de agosto de 1965; XXI - Decreto nº 3.063, de 21 de março de 1966; XXII - Decreto nº 3.189, de 26 de abril de 1966; XXIII - Decreto nº 3.268, de 24 de agosto de 1966; XXIV - Decreto nº 4.057, de 14 de dezembro de 1967; XXV - Decreto nº 4.427, de 17 de outubro de 1968; XXVI - Decreto nº 4.705, de 16 de outubro de 1969; XXVII - Decreto nº 5.112, de 22 de outubro de 1970; XXVIII - Decreto nº 5.663, de 18 de outubro de 1971; XXIX - Decreto nº 6.227, de 17 de novembro de 1972; XXX - Decreto nº 6.889, de 05 de novembro de 1973; XXXI - Decreto nº 7.864, de 25 de novembro de 1974; XXXII - Decreto nº 8.362, de 21 de outubro de 1975; XXXIII - Decreto nº 8.893, de 24 de novembro de 1976; XXXIV- Decreto nº 9.126, de 04 de outubro de 1977; XXXV - Decreto nº 9.504, de 17 de outubro de 1978; XXXVI - Decreto nº 9.560, de 07 de novembro de 1978; XXXVII - Decreto nº 9.976, de 19 de dezembro de 1979; XXXVIII - Decreto nº 10.199, de 12 de dezembro de 1980; XXXIX - Decreto nº 10.411, de 11 de dezembro de 1981; XL - Decreto nº 10.647, de 16 de novembro de 1982; XLI - Decreto nº 10.791, de 19 de outubro de 1983; XLII - Decreto nº 10.840, de 28 de dezembro de 1983; XLIII - Decreto nº 11.040, de 20 de dezembro de 1984; XLIV - Decreto nº 11.246, de 23 de dezembro de 1985; XLV - Decreto nº 11.521, de 17 de dezembro de 1986; XLVI - Decreto nº 11.819, de 17 de dezembro de 1987; XLVII - Decreto nº 12.143, de 19 de dezembro de 1988; XLVIII - Decreto nº 12.175, de 02 de março de 1989; XLIX - Decreto nº 12.361, de 28 de dezembro de 1989; L - Decreto nº 12.362, de 28 de dezembro de 1989; LI - Decreto nº 12.463, de 11 de junho de 1990; LII - Decreto nº 12.561, de 17 de outubro de 1990; LIII - Decreto nº 13.277, de 29 de dezembro de 1993; LIV - Decreto nº 13.860, de 14 de abril de 1997; LV - Decreto nº 14.739, de 28 de dezembro de 2001; LVI - Decreto nº 15.022, de 22 de dezembro de 2003; LVII - Decreto nº 15.208, de 28 de abril de 2005; LVIII - Decreto nº 15.210, de 02 de maio de 2005; LIX - Decreto nº 15.336, de 03 de fevereiro de 2006; LX - Decreto nº 15.612, de 21 de setembro de 2007; LXI - Decreto nº 15.965, de 18 de novembro de 2009; LXII - Decreto nº 16.275, de 19 de março de 2012; LXIII - Decreto nº 16.999, de 15 de dezembro de 2017; LXIV - Decreto nº 17.014, de 27 de dezembro de 2017; LXV - Decreto nº 17.024, de 22 de janeiro de 2018; LXVI - Decreto nº 17.027, de 24 de janeiro de 2018; LXVII - Decreto nº 17.028, de 24 de janeiro de 2018; LXVIII - Decreto nº 17.033, de 21 de fevereiro de 2018; LXIX - Decreto nº 17.124, de 29 de novembro de 2018; LXX- Decreto nº 17.146, de 26 de dezembro de 2018. Art. 87. Este decreto entra em vigor na data da sua publicação. Prefeitura Municipal de Santo André, 07 de abril de 2026. Gilvan Ferreira de Souza Júnior - Prefeito Municipal - Reinaldo Messias da Silva - Secretário da Receita e Captação de Recursos - Luiz Felipe da Silva Lobato - Secretário de Assuntos Jurídicos - Registrado e digitado no Departamento Administrativo do Expediente do Gabinete, na mesma data e publicado. Ana Claudia Cebrian Leite - Chefe de Gabinete.

ANEXO I

FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENOS

TABELA I - FATOR PROFUNDIDADE

Profundidade Equivalente (metros)	Fator	Profundidade Equivalente (metros)	Fator	Profundidade Equivalente (metros)	Fator
Até 10,0	0,70	20,0 a 40,0	1,00	60,0	0,82
10,5	0,72	41,0	0,99	61,0	0,81
11,0	0,74	42,0	0,98	62,0	0,80
11,5	0,76	43,0	0,96	63,0	0,80
12,0	0,77	44,0	0,95	64,0	0,79
12,5	0,79	45,0	0,94	65,0	0,78
13,0	0,81	46,0	0,93	67,0	0,77
13,5	0,82	47,0	0,92	68,0	0,77
14,0	0,84	48,0	0,91	69,0	0,76
14,5	0,85	49,0	0,90	70,0	0,76
15,0	0,87	50,0	0,89	71,0	0,75
15,5	0,88	51,0	0,88	72,0	0,75
16,0	0,89	52,0	0,88	73,0	0,74
16,5	0,91	53,0	0,87	74,0	0,74
17,0	0,92	54,0	0,86	75,0	0,73
17,5	0,94	55,0	0,86	76,0	0,73
18,0	0,95	56,0	0,84	77,0	0,72
18,5	0,96	57,0	0,84	78,0	0,72
19,0	0,97	58,0	0,83	79,0	0,71
19,5	0,99	59,0	0,82	Acima de 80,0	0,70

Digitally signed by DIARIO DO GRANDE ABC SA:57541377000175
Date: 2026.04.07 19:52:42 -03:00