

cedidas. (Art. 2º da Lei nº 14.652, de 20/12/07 c/c parágrafo único acrescido pela Lei nº 14.869, de 29/12/08)

**Art. 40.** Não poderão ser utilizados no incentivo fiscal instituído nos termos do artigo 37 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 268. (Art. 4º da Lei nº 14.501, de 20/09/07)

**Art. 41.** O Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente – 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. (Art. 5º da Lei nº 14.501, de 20/09/07)

Parágrafo único. O Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente – CMDCA deverá divulgar na página eletrônica da Prefeitura do Município de São Paulo os nomes e qualificação dos integrantes da diretoria das entidades beneficiadas, bem como os nomes e qualificação de seus doadores e, em se tratando de pessoas jurídicas doadoras, os nomes e qualificação de seus responsáveis.

**Art. 42.** O incentivo fiscal concedido nos termos desta lei não exonera o beneficiário do cumprimento das obrigações acessórias a que está sujeito. (Art. 6º da Lei nº 14.501, de 20/09/07)

**Art. 43.** Não se aplica ao incentivo fiscal instituído nos termos do artigo 37 o disposto no inciso IV do artigo 606, em relação aos débitos de IPTU das agremiações desportivas dos exercícios de 2005, 2006 e 2007. (Art. 8º da Lei nº 14.501, de 20/09/07)

## CAPÍTULO III

### DISPOSIÇÕES COMUNS RELATIVAS AOS IMPOSTOS PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

#### Seção I

##### Incidência

**Art. 44.** Para fins da incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU: (Art. 9º da Lei nº 15.406, de 08/07/11)

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 225;

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 § 2º do artigo 72;

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;

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

#### Seção II

##### Planta Genérica de Valores

**Art. 45.** A apuração do valor venal, para fins de lançamento dos Impostos Predial e Territorial Urbano, será feita conforme as normas e métodos fixados nos artigos desta Seção, e as Tabelas I a VI. (Art. 1º da Lei nº 10.235, de 16/12/86)

**Art. 46.** Os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno serão determinados em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente: (Art. 2º da Lei nº 10.235, de 16/12/86)

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.

Parágrafo único. 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.

**Art. 47.** Na determinação do valor venal não serão considerados: (Art. 3º da Lei nº 10.235, de 16/12/86)

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.

**Art. 48.** O valor venal do terreno e do excesso de área, definido no inciso I do artigo 53, 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. (Art. 4º da Lei nº 10.235, de 16/12/86)

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

**Art. 49.** O valor unitário de metro quadrado de terreno corresponderá: (Art. 5º da Lei nº 10.235, de 16/12/86)

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. Os logradouros ou trechos de logradouros, que não constarem da Listagem de Valores, terão seus valores unitários de metro quadrado de terreno fixados pelo órgão competente da Secretaria Municipal da Fazenda.

**Art. 50.** 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. (Art. 6º da Lei nº 10.235, de 16/12/86)

§ 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.

**Art. 51.** Na avaliação de terrenos de esquina, os fatores da Tabela II serão aplicados sobre a área máxima de: (Art. 7º da Lei nº 10.235, de 16/12/86)

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

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.

**Art. 52.** Na avaliação de terrenos encravados, terrenos de fundo, terrenos internos e terrenos nos quais existam prédios em condomínio enquadrados nos tipos 2 e 4, da Tabela V, serão aplicados os fatores de correção constantes da Tabela III. (Art. 8º da Lei nº 10.235, de 16/12/86, com a redação da Lei nº 11.152, de 30/12/91)

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 exclusão dos demais fatores de correção previstos para a avaliação de terrenos.

**Art. 53.** Para os efeitos do disposto nesta lei, consideram-se: (Art. 9º da Lei nº 10.235, de 16/12/86)

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;

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.

**Art. 54.** No cálculo do valor venal de terreno, no qual exista prédio em condomínio, além dos fatores de correção aplicáveis, será utilizada, como fator, a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma. (Art. 10 da Lei nº 10.235, de 16/12/86)

**Art. 55.** 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 associado à subdivisão da zona urbana a que pertença, constante da Tabela VI, e pelo fator de obsolescência, constante da Tabela IV. (Art. 11 da Lei nº 10.235, de 16/12/86, com a redação da Lei nº 15.889, de 05/11/13)

**Art. 56.** A área construída bruta será obtida por meio das seguintes medições da situação fática do imóvel: (Art. 12 da Lei nº 10.235, de 16/12/86, com a redação da Lei nº 14.256, de 29/12/06)

I - nas áreas cobertas, pelas medidas de seus contornos externos das paredes ou pilares;

II - nas áreas pavimentadas descobertas de terraços, sacadas, quadras esportivas, heliportos 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.

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

**Art. 57.** No cálculo da área construída bruta das unidades autônomas de prédios em condomínio, será acrescentada, à área privativa de cada unidade, a parte correspondente nas áreas comuns em função de sua quota-parte. (Art. 13 da Lei nº 10.235, de 16/12/86)

**Art. 58.** Para os efeitos desta lei, as obras paralisadas ou em andamento, as edificações condenadas ou em ruína, as construções de natureza temporária e as construções, de qualquer espécie, inadequadas à sua situação, dimensões, destino ou utilidade, não serão consideradas como área construída. (Art. 14 da Lei nº 10.235, de 16/12/86)

**Art. 59.** 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. (Art. 15 da Lei nº 10.235, de 16/12/86)

§ 1º Nos casos em que a área predominante não corresponder à destinação principal da edificação, ou conjunto de edificações, poderá ser adotado critério diverso, a juízo da Administração.

§ 2º Para fins de enquadramento de unidades autônomas de prédio em condomínio em um dos padrões de construção previstos na Tabela V, será considerada a área construída correspondente à área bruta da

unidade autônoma acrescida da respectiva área da garagem, ainda que esta seja objeto de lançamento separado.

§ 3º 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.

**Art. 60.** A idade de cada prédio, 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 ou, quando anterior, o de sua efetiva ocupação. (Art. 16 da Lei nº 10.235, de 16/12/86)

§ 1º A idade de cada prédio será:

I - reduzida de 20% (vinte por cento), nos casos de pequena reforma ou reforma parcial;

II - contada a partir do ano da conclusão da reforma, quando esta for substancial.

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

I - de ampliação da área construída;

II - de reconstrução parcial;

III - de lançamento tributário que abranja dois ou mais prédios, concluídos em exercícios diversos.

§ 3º No cálculo da média ponderada, a que se refere o parágrafo anterior, serão consideradas as eventuais alterações na idade dos prédios, 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 prédio.

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

**Art. 61.** O valor venal de imóvel construído será apurado pela soma do valor do terreno com o valor da construção, calculados na forma desta lei. (Art. 17 da Lei nº 10.235, de 16/12/86)

**Art. 62.** O contribuinte poderá impugnar a base de cálculo obtida pela aplicação dos procedimentos previstos nesta lei, mediante apresentação de avaliação contraditória, na forma e condições estabelecidas pela Secretaria Municipal da Fazenda. (Art. 18 da Lei nº 10.235, de 16/12/86, com a redação da Lei nº 15.889, de 05/11/2013)

**Art. 63.** Os valores unitários de metro quadrado de terreno e de metro quadrado de construção serão expressos em moeda corrente e, no processo de cálculo para obtenção do valor venal do imóvel, o valor do terreno e o da construção serão arredondados para a unidade monetária imediatamente superior. (Art. 19 da Lei nº 10.235, de 16/12/86, com a redação da Lei nº 10.805, de 27/12/89)

**Art. 64.** A Tabela VI – Tipos e Padrões de Construção – Valores Unitários de Metro Quadrado de Construção e a Listagem de Valores Unitários de Metro Quadrado de Terreno, integrantes da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, com as alterações posteriores, utilizadas na apuração do valor venal, para fins de lançamento do Imposto Predial e do Imposto Territorial Urbano – IPTU, passa a vigorar na conformidade do Anexo Único desta lei. (Art. 1º da Lei nº 16.768, de 21/12/17)

**Art. 65.** A partir do exercício de 2014, a primeira e a segunda subdivisões da zona urbana do Município, para efeitos fiscais, passam a ter as delimitações perimétricas constantes do Anexo II desta lei. (Art. 2º da Lei nº 15.889, de 05/11/13)

**Art. 66.** A partir do exercício de 2020, o valor unitário de metro quadrado de terreno aplicado para o cálculo do valor venal do terreno, nos termos da Lei nº 10.235, de 1986, fica limitado a R\$ 11.560,00 (onze mil, quinhentos e sessenta reais), para os imóveis construídos, utilizados exclusiva ou predominantemente como residência, de qualquer dos padrões do tipo 2 da Tabela V da mesma lei, alterada pela Lei nº 15.044, de 3 de dezembro de 2009. (Art. 10 da Lei nº 15.889, de 05/11/13 – Valor atualizado pelo Decreto nº 59.158, de 23/12/19)

**Art. 67.** Fica o Poder Executivo obrigado a encaminhar, até 15 de outubro do exercício referente ao primeiro ano do respectivo mandato, ao Poder Legislativo, projeto de lei com 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. (Art. 10 da Lei nº 15.044, de 03/12/09, com a redação da Lei nº 15.889, de 05/11/2013)

#### Seção III

##### Limites de Valor do Imposto