



# Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

## LEI COMPLEMENTAR Nº 4, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2001

(Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, trata de matéria correlata, e dá outras providências).

### **O Prefeito Municipal de Mogi das Cruzes;**

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei complementar:

**Art. 1º** O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel por natureza ou por acessão física como definida na lei civil, construído ou não, localizado na zona urbana do Município.

§1º - Para efeito deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de pelo menos dois dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - sistemas 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 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§2º - A lei pode considerar também zona urbana as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pela Prefeitura, destinadas à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora da zona definida nos termos do parágrafo anterior.

**Art. 2º** Considera-se terreno, para os efeitos desse imposto:

- I - o solo, sem benfeitoria ou edificação;
- II - o terreno que contenha:
  - a) construção de natureza temporária ou provisória, que possa ser removida sem destruição ou alteração;
  - b) construção em andamento ou paralisada;
  - c) construção em ruínas, condenada ou interdita, ou em demolição;
  - d) construção que a autoridade competente considere inadequada quanto à área ocupada e situação, para a destinação ou utilização pretendida.

**Parágrafo único** - Consideram-se não edificadas as áreas de terreno previstas nos incisos, desde que comprovada não estar vinculada a uma área de exploração industrial, agrícola, pecuária, extrativa-vegetal, agroindustrial ou área de interesse de preservação, proteção e conservação ambientais.



# Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

## LEI COMPLEMENTAR Nº 4/01 - FLS. 2

I - a que exceder a 4 (quatro) vezes a área construída, localizadas na primeira Zona Fiscal;

II - a que exceder a 8 (oito) vezes a área construída, localizadas na segunda Zona Fiscal;

III - a que exceder a 10 (dez) vezes a área construída, localizadas na terceira Zona Fiscal.

**Art. 3º** Consideram-se prédio para os efeitos desse imposto as construções permanentes, que sirvam para habitação, uso, recreio ou para o exercício de quaisquer atividades, lucrativas ou não, seja qual for sua forma ou destino aparente ou declarado, ressalvadas as construções a que se refere o artigo 2º, inciso II.

**Art. 4º** Considera-se ocorrido o fato gerador em 1º de janeiro de cada ano.

**Art. 5º** A incidência do imposto independe do cumprimento de quaisquer exigências regulamentares ou administrativas, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

**Art. 6º** O contribuinte do imposto é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel, a qualquer título.

**Art. 7º** São responsáveis pelos créditos tributários relativos a fatos geradores ocorridos até a data do título transmissivo da propriedade, do domínio útil ou da posse, os adquirentes, salvo quando conste da escritura pública a prova de sua quitação.

**Parágrafo único** – No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

**Art. 8º** São pessoalmente responsáveis:

I – o adquirente ou remitente, pelo imposto relativo aos bens adquiridos ou remidos;

II – o sucessor a qualquer título e o cônjuge meeiro, pelo imposto devido pelo *de cujus* até a data da partilha ou adjudicação, limitada esta responsabilidade ao montante do quinhão, do legado ou da meação;

III – o espólio, pelo imposto devido pelo *de cujus* até a data da abertura da sucessão;

IV – a pessoa jurídica de direito privado que resultar da fusão, transformação, incorporação ou cisão de outra ou em outra, pelos créditos tributários resultantes de obrigações das pessoas jurídicas fundidas, transformadas, incorporadas ou cindidas, até a data dos atos de fusão, transformação, incorporação ou cisão.

**Art. 9º** São responsáveis pelo imposto as pessoas que se enquadrem nas situações previstas nos artigos 132 a 135 do Código Tributário Nacional.



# Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

## LEI COMPLEMENTAR Nº 4/01 - FLS. 3

**Art. 10.** A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel, que será obtido da seguinte forma:

I - para o terreno, pela multiplicação de sua área ou de sua parte ideal pelo valor do metro quadrado do terreno, aplicados os fatores de correção, para a depreciação e/ou valorização, como disposto no regulamento;

II - para a construção, pela multiplicação da área construída pelo valor unitário do metro quadrado de edificação, aplicados os fatores de correção, para a depreciação e/ou valorização, como disposto no regulamento.

§1º- Os critérios e o processo de apuração do valor venal serão fixados na forma do regulamento.

§2º- O valor venal dos imóveis construídos corresponderá a soma do valor do terreno com o valor das edificações.

**Art. 11.** Para a obtenção do valor venal dos imóveis, será editada, por lei, planta genérica de valores, contendo:

I - valores do metro quadrado do terreno;

II - valores do metro quadrado de edificação.

**Art. 12.** Os valores constantes da planta genérica de valores serão atualizados anualmente por lei, aplicando-se no mínimo o indexador municipal, quando o será por decreto.

**Art. 13.** Na determinação do valor venal não serão considerados:

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

II - as vinculações restritivas do direito de propriedade e o estado de comunhão; e

III - o valor das construções ou edificações, nas hipóteses previstas no artigo 2º, inciso II.

**Art. 14.** As alíquotas a serem aplicadas sobre o valor venal do imóvel são as seguintes:

I - para terreno quando situado na 1ª Zona Fiscal 4% (quatro por cento);

II - para terreno quando situado na 2ª Zona Fiscal 3% (três por cento);

III - para terreno quando situado na 3ª Zona Fiscal 2% (dois por cento);

IV - para terreno com edificação utilizado exclusivamente como residência 1% (um por cento);

V - nos demais casos 1,5% (um e meio por cento).



# Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

## LEI COMPLEMENTAR Nº 4/01 - FLS. 4

**Parágrafo único** - Para os imóveis não construídos com área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), o cálculo do imposto, será efetuado mediante a aplicação da alíquota de 4% (quatro por cento), independente da Zona Fiscal.

**Art. 15.** A inscrição no Cadastro Imobiliário é obrigatória, devendo ser promovida, separadamente, para cada imóvel de que o contribuinte seja proprietário, titular do domínio útil ou possuidor, a qualquer título.

**§1º** - São sujeitos a uma só inscrição, requerida com a apresentação de planta ou croqui:

I - as glebas sem quaisquer melhoramentos, assim consideradas aquelas cuja área seja maior do que 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

II - as quadras indivisas das áreas arruadas.

**§2º** - A inscrição no Cadastro Imobiliário também é obrigatória para os casos de reconstrução, reforma e acréscimos.

**§3º** - As pessoas imunes ou isentas também estão obrigadas a promover a sua inscrição no Cadastro Imobiliário.

**Art. 16.** Para a inscrição de terrenos o contribuinte a promoverá em formulário especial, no qual, sob sua responsabilidade, sem prejuízo de outras informações que poderão ser exigidas por decreto, declarará:

I - seu nome e qualificação, bem como dos condôminos, se houver;

II - número anterior, no Registro de Imóveis, da matrícula do título relativo ao terreno;

III - localização, dimensões, áreas e confrontações do terreno;

IV - uso a que efetivamente está sendo destinado o terreno;

V - informações sobre o tipo e situação da construção, se existir;

VI - indicação da natureza do título aquisitivo da propriedade ou do domínio útil, e do número de sua matrícula no Registro de Imóveis;

VII - valor constante do título aquisitivo;

VIII - tratando-se de posse, indicação do título que a justifica, se existir;

IX - endereço para a entrega de avisos de lançamento e notificações.

**§1º** - Para o requerimento de inscrição de prédio aplicam-se as disposições deste artigo, com o acréscimo das seguintes informações:

I - dimensões e áreas construídas do imóvel;

II - área do pavimento térreo;

III - número de pavimentos;

IV - data de conclusão da construção;



# Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

## LEI COMPLEMENTAR Nº 4/01 - FLS. 5

V - informações sobre o tipo de construção.

§2º- Para o requerimento de inscrição do prédio reconstruído, reformado ou acrescido aplica-se, no que couber, o disposto neste artigo.

**Art. 17.** O contribuinte é obrigado a promover sua inscrição dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da:

- I - convocação eventualmente feita pela Prefeitura;
- II - demolição ou perecimento das edificações ou construções existentes no terreno;
- III - aquisição ou promessa de compra do imóvel;
- IV - aquisição ou promessa de compra de parte do imóvel, desmembrada ou ideal;
- V - posse do imóvel exercida a qualquer título;
- VI - conclusão ou ocupação da construção;
- VII - término da reconstrução, reforma e acréscimos.

**Art. 18.** Os responsáveis pelo parcelamento do solo ficam obrigados a fornecer, até o dia 31 de outubro de cada ano, relação dos lotes que no decorrer do ano tenham sido alienados, definitivamente, ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador e o endereço do mesmo, o número de quadra e de lote, a fim de ser feita a devida anotação no Cadastro Imobiliário.

**Art. 19.** O contribuinte omissor será inscrito de ofício, aplicando-se-lhe as penalidades cabíveis.

**Parágrafo único** - Equipara-se ao contribuinte omissor o que apresentar formulário de inscrição com informações falsas, erros ou omissões dolosas.

**Art. 20.** O imposto será lançado anualmente, observando-se a legislação vigente e o estado do imóvel em 1º de janeiro do ano a que corresponder o lançamento.

§ 1º- Tratando-se de terreno no qual sejam concluídas obras durante o exercício, o imposto será devido até o final do ano em que seja expedido o "Habite-se" ou "Ocupe-se", obtido o "Auto de Vistoria", ou em que as construções sejam parcial ou totalmente ocupadas.

§ 2º- Tratando-se de construções concluídas durante o exercício, o imposto sobre elas será lançado a partir do exercício seguinte àquele em que seja expedido o "Habite-se" ou "Ocupe-se", obtido o "Auto de Vistoria", ou em que as construções sejam parcial ou totalmente ocupadas.



# Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

## LEI COMPLEMENTAR Nº 4/01 - FLS. 6

§ 3º- Tratando-se de construções demolidas durante o exercício, o imposto será devido até o final do exercício, passando a ser devido o imposto sobre o terreno apenas a partir do exercício seguinte.

**Art. 21.** O imposto será lançado em nome do contribuinte que constar da inscrição.

§ 1º- No caso de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, o lançamento será mantido em nome do promitente vendedor até a inscrição do compromissário comprador, ou ainda no de ambos, ficando sempre um e outro solidariamente responsáveis pelo pagamento do imposto.

§ 2º- Tratando-se de imóvel que seja objeto de enfiteuse, usufruto ou fideicomisso, o lançamento será feito em nome do enfiteuta, do usufrutuário ou do fiduciário.

§ 3º- Nos casos de condomínio, o imposto será lançado em nome de um, de alguns ou de todos os co-proprietários, respondendo esses solidariamente pelo pagamento.

§ 4º- Não sendo conhecido o proprietário, o imposto será lançado em nome de quem esteja na posse do imóvel.

**Art. 22.** O lançamento do imposto será distinto, um para cada unidade autônoma, ainda que contíguas ou vizinhas e de propriedade do mesmo contribuinte.

**Art. 23.** Enquanto não extinto o direito da Fazenda Municipal, o lançamento poderá ser revisto, de ofício, aplicando-se, para a revisão, as normas previstas no artigo 149 do Código Tributário Nacional.

§ 1º- O pagamento do crédito tributário objeto do lançamento anterior será considerado como pagamento parcial do total devido pelo contribuinte em consequência de revisão que trata este artigo.

§ 2º- O lançamento complementar resultante de revisão não invalida o lançamento anterior.

**Art. 24.** O imposto será lançado independentemente da regularidade jurídica dos títulos de propriedade, domínio útil ou posse do imóvel, ou da satisfação de quaisquer exigências administrativas para a utilização do imóvel.

**Art. 25.** A notificação do lançamento do imposto ou qualquer outra serão feitas:

I - pessoalmente, por seu familiar ou a representante, mandatário ou preposto, mediante recibo datado e assinado, ou com menção da circunstância de que houve impossibilidade ou recusa de assinatura;



# Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

## LEI COMPLEMENTAR Nº 4/01 - FLS. 7

**II** – por carta registrada com aviso de recebimento (AR), datado e firmado pelo destinatário ou alguém do seu domicílio, considerando-se feita, no caso de omissão da data do recebimento, 15 (quinze) dias após a entrega da carta no correio;

**III** – por edital ou resumido, contendo todos os dados necessários à plena ciência do intimado, se desconhecido o domicílio tributário, com prazo e 30 (trinta) dias a contar da data da afixação ou publicação.

**Art. 26.** O lançamento será feito em reais e indexado na forma cabível, tomando como base o seu valor vigente no mês da ocorrência do fato gerador.

**Art. 27.** O pagamento do imposto será feito em uma ou várias prestações, na forma prevista em regulamento, observando-se entre o pagamento de uma e de outra prestação o intervalo mínimo de 30 (trinta) dias, indexadas na forma cabível nas datas dos seus vencimentos.

**Art. 28.** O pagamento do imposto não implica reconhecimento, pela Prefeitura, para quaisquer fins, da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do terreno.

**Art. 29.** Ao contribuinte que não cumprir o disposto no artigo 17 será imposta a multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor anual do imposto, devidamente indexado, na forma cabível, multa que será devida por um ou mais exercícios, até a regularização de sua inscrição.

**Art. 30.** O não atendimento a qualquer notificação feita pela autoridade tributária no prazo estabelecido, será imposta a multa equivalente a uma Unidade Fiscal do Município - UFM.

**Art. 31.** Aos responsáveis pelo parcelamento do solo a que se refere o artigo 18 que não cumprirem o disposto naquele artigo será imposta a multa equivalente a 5% (cinco por cento) do valor anual do imposto de cada imóvel, devidamente indexado, na forma cabível, multa que será devida por um ou mais exercícios, até que seja feita a comunicação exigida.

**Art. 32.** Havendo ação fiscal, o contribuinte ficará sujeito à multa de 60% (sessenta por cento) sobre o valor do imposto, devidamente indexado, na forma cabível.

**Art. 33.** A reincidência da infração será punida com multa em dobro e a cada reincidência subsequente aplicar-se-á multa correspondente à reincidência anterior, acrescida de 20% (vinte por cento) sobre seu valor.



# Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

## LEI COMPLEMENTAR Nº 4/01 - FLS. 8

**Parágrafo único** - Entende-se por reincidência, a nova infração, violando a mesma regra, cometida pelo mesmo infrator, dentro do prazo de 3 (três) anos da data da infração anterior ou da data em que a penalidade correspondente se tornar definitiva.

**Art. 34.** A Prefeitura poderá providenciar o recadastramento dos imóveis, podendo exigir dos contribuintes a atualização das informações ou o cadastramento.

**Parágrafo único** - Na omissão do contribuinte lhe será aplicada a multa prevista no artigo 29.

**Art. 35.** Ficam mantidas todas as isenções vigentes relativas ao IPTU.

**Art. 36.** O artigo 28 da Lei nº 1.961, de 7 de dezembro de 1970, Código Tributário Municipal, passa a ter a seguinte redação:

“**Art. 28.** Os tributos e débitos de natureza fiscal não pagos nos prazos regulamentares serão acrescidos de:

- I - atualização pelo indexador, na forma cabível;
- II - multa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) do valor do débito ao dia, até o trigésimo dia do vencimento;
- III - multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, após o trigésimo dia;
- IV - cobrança de juros moratórios à razão de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração, incidente sobre o valor do débito atualizado.”

**Art. 37.** Ficam revogados o § 1º do artigo 114, os artigos 118 a 125 e os artigos 138 a 164, da Lei nº 1.961, de 7 de dezembro de 1970 - Código Tributário Municipal, cujas matérias passam a ser disciplinadas pelas disposições desta lei complementar.

**Art. 38.** Ficam revogados os artigos 248 a 257 e 286, da Lei nº 1.961, de 7 de dezembro de 1970, Código Tributário Municipal, e os artigos de suas posteriores alterações legais, que tratam das Taxas de Serviços Urbanos, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos e Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios, que ficam extintas.

**Art. 39.** Ficam revogadas a Lei nº 2.294, de 18 de maio de 1977, e a Lei nº 2.334, de 23 de outubro de 1977, que tratam respectivamente da Taxa de Iluminação Pública e da Taxa de Conservação da Rede de Água e Esgoto, que ficam extintas.

**Art. 40.** A presente lei complementar será regulamentada por decreto dentro do prazo de 30 (trinta) dias.





# Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

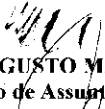
## LEI COMPLEMENTAR Nº 4/01 - FLS. 9

**Art. 41.** Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, gerando seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2002, revogadas as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES,**  
em 17 de dezembro 2001, 441ª da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

  
**DUNSTON ABE**  
Prefeito Municipal

  
**JOSE MARIA COELHO**  
Secretário de Administração

  
**EDUARDO AUGUSTO MALTA MOREIRA**  
Secretário de Assuntos Jurídicos

  
**JÔNATAS GONÇALVES CAPELLA**  
Secretário de Finanças

  
**JOÃO FRANCISCO CHAVEDAR**  
Secretário de Planejamento e Urbanismo

Registrada na Secretaria de Administração - Departamento Administrativo e publicada no Quadro de Editais da Portaria Municipal em 17 de dezembro de 2001.

SMA/rose