



## DECRETO Nº 9.460, DE 2 DE JULHO DE 2025

1/4

Altera dispositivos do Decreto nº 8.040, de 26 de março de 2015, que regulamenta a Lei Complementar nº 21, de 16 de dezembro de 2014, que dispõe sobre o Sistema Tributário do Município, e dá outras providências.

**JOÃO VERÍSSIMO FERNANDES**, Prefeito em Exercício do Município de Mauá, Estado de São Paulo, no uso das atribuições conferidas pelo art. 60, inciso VIII, combinado com o art. 92, I, "a", ambos da Lei Orgânica do Município, e

**CONSIDERANDO** a aprovação da Lei Complementar Municipal nº 55, de 6 de dezembro de 2024, que estabeleceu novo regramento para o Imposto sobre a Transmissão Intervivos - ITBI;

**CONSIDERANDO** a necessidade de regulamentar a nova forma de apuração e constituição do crédito tributário, e tendo em vista o que consta do Processo Administrativo nº 10.782/2024, **DECRETO**:

Art. 1º O Capítulo II do Decreto nº 8.040, de 26 de março de 2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

### **"CAPÍTULO II**

**DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO INTERVIVOS – ITBI, A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS, POR NATUREZA OU ACESSÃO FÍSICA, E DE DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS, EXCETO OS DE GARANTIA, BEM COMO A CESSÃO DE DIREITOS À SUA AQUISIÇÃO**

### **Seção I**

#### **Da Base de Cálculo e do Pagamento**

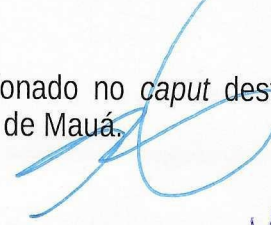
Art. 7º A base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão Intervivos – ITBI é o valor corrente de mercado do bem ou direito objeto da alienação.

§ 1º Presume-se que o valor declarado ao Fisco pelo contribuinte, constante do respectivo instrumento e corrigido monetariamente à data do lançamento, é condizente com o valor de mercado do bem imóvel, salvo se tal valor for afastado mediante processo administrativo próprio de arbitramento da base de cálculo do ITBI.

§ 2º Compete exclusivamente ao Auditor Fiscal de Tributos Municipais a apuração da base de cálculo do ITBI e realização do lançamento do imposto.

Art. 8º A abertura de procedimento de apuração da base de cálculo poderá ter como referência de seleção, para fins de apuração da veracidade da declaração prestada pelo contribuinte, informações disponíveis em banco de dados mantido e atualizado pela Administração Tributária, nos termos do ato normativo expedida pela Secretaria de Finanças, com os valores de mercado dos imóveis situados no município de Mauá.

§ 1º Os imóveis incluídos no banco de dados, mencionado no *caput* deste artigo, serão aqueles constantes do cadastro imobiliário fiscal do município de Mauá.





## DECRETO Nº 9.460, DE 2 DE JULHO DE 2025

2/4

§ 2º Não estando o imóvel objeto da alienação cadastrado no cadastro imobiliário fiscal, ou, mesmo cadastrado, não possua avaliação de mercado nos termos do *caput* deste artigo, será aberto procedimento fiscal para avaliação individual de seu valor de mercado e, se for o caso, com posterior lançamento do ITBI.

§ 3º O valor de mercado apurado nos termos descritos no § 2º deste artigo deverá ser incluído no banco de dados da Prefeitura de Mauá, de acordo com o disposto em ato normativo expedida pela Secretaria de Finanças.

§ 4º Até que o banco de dados referido neste artigo seja implementado ou, caso já esteja implementado, mas comprovadamente desatualizado, a Administração Tributária poderá utilizar como referência, para a abertura de procedimento próprio de apuração do valor de mercado do imóvel, para a fixação da base de cálculo do ITBI, o valor adotado no lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana no exercício em que ocorreu o fato gerador do ITBI.

§ 5º Presume-se, de forma relativa, como exercício de ocorrência do fato gerador do ITBI, o ano corrente ao da expedição da guia de recolhimento.

Art. 9º Caso o valor de mercado apurado pelo Fisco seja menor do que o valor declarado pelo contribuinte, prevalecerá, para fixação da base de cálculo do ITBI, o valor declarado pelo contribuinte, salvo se o valor declarado, comprovadamente, não for condizente com o valor corrente de mercado do bem imóvel, conforme o apurado em procedimento administrativo próprio.

Parágrafo único. Nos termos do *caput* deste artigo, caso seja constatado que o valor declarado pelo contribuinte, embora superior ao valor de mercado apurado pelo Fisco, esteja de acordo com o valor de mercado do imóvel alienado, a Administração Tributária deverá atualizar seu banco de dados com o valor declarado.

Art. 10. O pagamento do imposto será efetuado pelos contribuintes nos agentes arrecadadores credenciados, através de guia emitida pela Prefeitura ou disponibilizada em seu site.

§ 1º O pagamento do imposto precede a data do registro do instrumento de transmissão ou cessão no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 26 da Lei Complementar nº 21, de 16 de dezembro de 2014.

§ 2º Entende-se como precedente ao registro a data da lavratura da escritura pública, conforme ato normativo expedido pela Secretaria de Finanças.

§ 3º Nos termos do art. 27, da Lei Complementar nº 21, de 16 de dezembro de 2014, os tabeliães e oficiais de Registros de Imóveis deverão observar, antes da execução de atos atinentes à transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, se houve o pagamento do ITBI.

Art. 10-A. A guia de recolhimento do imposto terá vencimento de até 90 (noventa) dias da data de sua expedição.



§ 1º A guia não paga dentro do prazo de vencimento será automaticamente cancelada, sem a incidência de juros e multa moratórios.

§ 2º No caso da cessão de direitos relativos a bens imóveis, além dos casos de lançamentos realizados após a data da ocorrência do fato gerador do ITBI, o valor do imposto lançado e não pago dentro do prazo de vencimento da guia seguirá o rito de cobrança previsto na legislação municipal, inclusive incidindo juros e multas moratórios, nos termos do art. 224, da Lei Complementar nº 21, de 16 de dezembro de 2014.

§ 3º Caso se comprove, mediante procedimento administrativo, que o fato gerador do ITBI não ocorreu, o valor pago antecipadamente será restituído ao contribuinte, desde que não possua outros débitos do mesmo tributo para com o município de Mauá, quando estes, se houverem, serão objeto de compensação, nos termos do art. 226 da Lei Complementar nº 21, de 16 de dezembro de 2014.

### **Seção II Da Isenção**

Art. 11. Fica isento do ITBI o adquirente de imóvel que se enquadre nos planos, projetos ou programas de urbanização ou moradia própria, desenvolvidos pela União, Estado ou Município, destinados à população de baixa renda, desde que se trate do único imóvel e que este seja utilizado exclusivamente como residência dos adquirentes.

§ 1º Para os efeitos do disposto no *caput* deste artigo, a renda bruta mensal dos adquirentes não poderá ser superior a 3 (três) salários-mínimos.

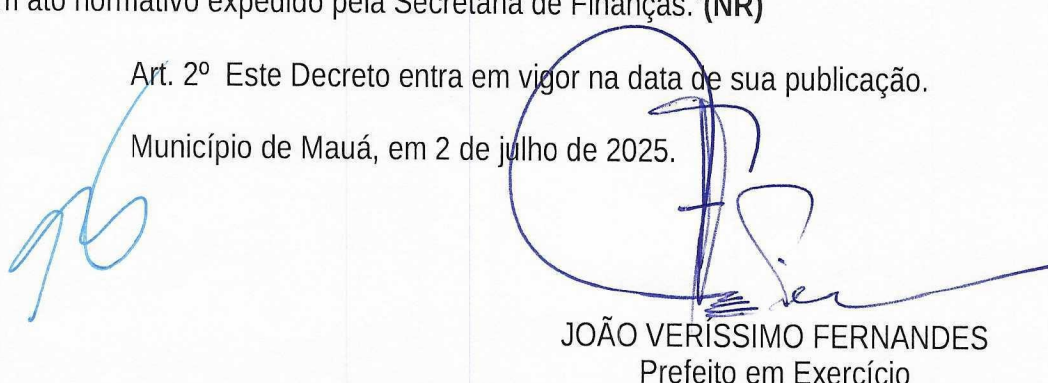
§ 2º Entende-se como renda bruta aquela proveniente de trabalhos formais e informais, incluindo benefícios previdenciários e os assistenciais percebidos em razão de participação em programas sociais de transferência de renda.

§ 3º Na forma prevista em ato normativo expedido pela Secretaria de Finanças, a comprovação de que o imóvel objeto do pedido de isenção é o único do contribuinte e de que serve exclusivamente como sua moradia se dará pelos meios de provas que a autoridade tributária entender pertinentes ao pedido, admitindo-se a apresentação de declaração assinada pelo contribuinte, observando-se o contido no art. 31, § 4º, da Lei Complementar nº 21, de 16 de dezembro de 2014.

§ 4º Os pedidos de isenção e de imunidade deverão ser requeridos na forma prevista em ato normativo expedido pela Secretaria de Finanças."(NR)

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Município de Mauá, em 2 de julho de 2025.



JOÃO VERÍSSIMO FERNANDES  
Prefeito em Exercício



## DECRETO Nº 9.460, DE 2 DE JULHO DE 2025

4/4



MATHEUS MARTINS SANT'ANNA  
Secretário de Assuntos Jurídicos



VAGNER MINERVINO DA ROCHA  
Secretário de Finanças

Registrado na Gerência de Atos Oficiais e afixado no quadro de editais. Publique-se na imprensa oficial, nos termos da Lei Orgânica do Município.



MARIANGELA SOUZA SECCHI  
Chefe de Gabinete

er//