



CURSO

ORÇAMENTO

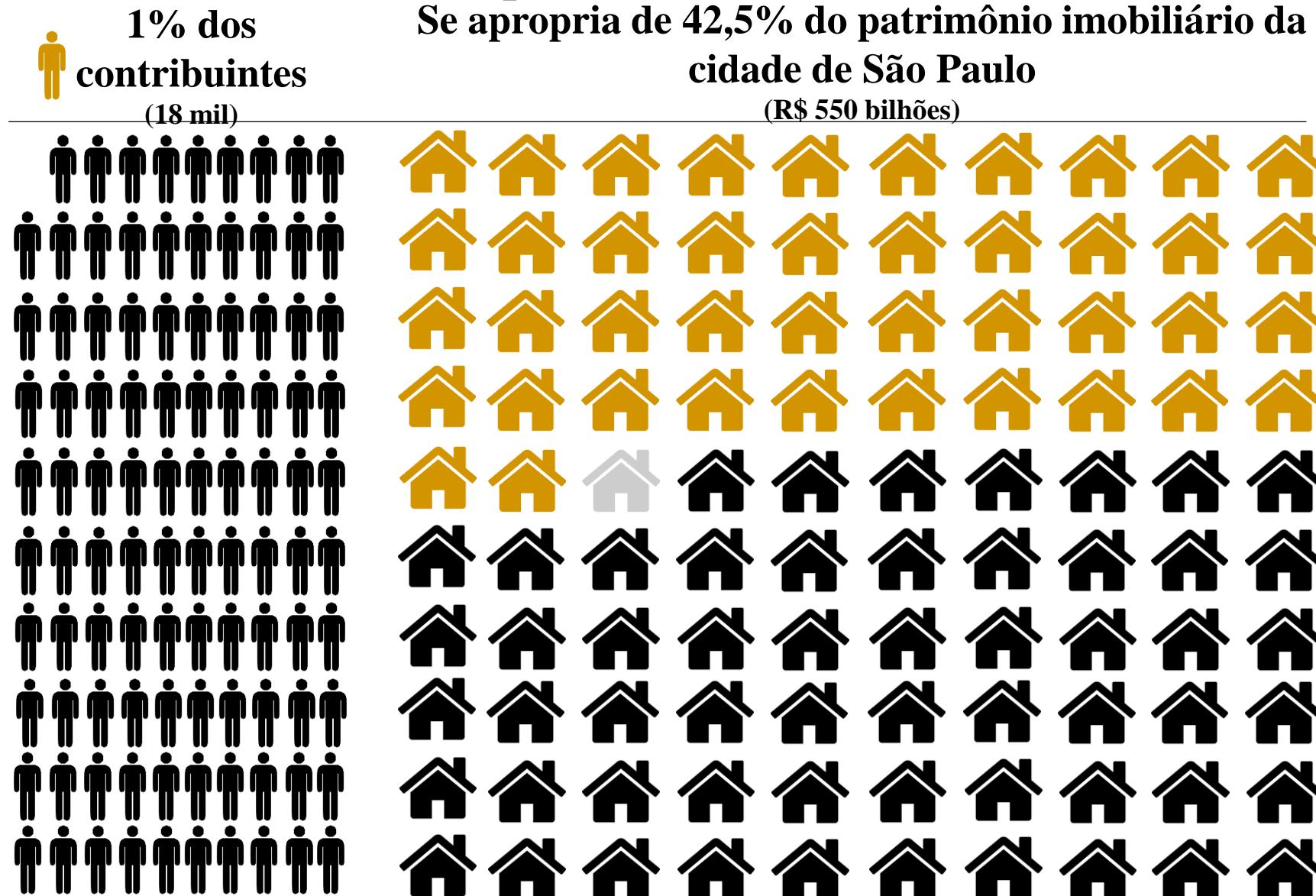
PÚBLICO

Para Movimentos Sociais



De 27 de março a 24 de abril de 2023

Concentração do Patrimônio Imobiliário Município de São Paulo, 2020



Fonte: Cadastro Imobiliário Fiscal relativo ao IPTU de 2020.

Elaborado pela Liderança do PT

**Patrimônio Imobiliário
Município de São Paulo, 2020**

Especificações	Valor
Imóveis	3.498.644
Contribuintes	1.801.283
1% dos contribuintes	18.013
Patrimônio do último contribuinte da parcela de 1%	R\$ 6.211.173,79
Patrimônio Imobiliário de São Paulo	R\$ 1.296.138.275.701,27
Patrimônio Imobiliário da parcela de 1% mais rico	R\$ 550.467.835.419,49
Parcela apropriada pelo 1% mais rico	42,47%
Potencial de arrecadação com uma alíquota de 1%	R\$ 5.504.678.354,19

Fonte: Cadastro Imobiliário Fiscal relativo ao IPTU 2020.

**Como combater a concentração
imobiliária na cidade de São Paulo?**

IPTU Progressivo na cidade de São Paulo

Gestão Erundina (1989 – 1992)

Alíquotas cobradas na gestão anterior

- Residencial: de 0,8 a 2% - 7 faixas de cobrança;
- Não residencial: de 1,2% a 2,2% - 6 faixas de cobrança;
- Terrenos: 2,4% a 7,0% - 7 faixas de cobrança;

Lei aprovada na gestão Erundina (Lei 10.805 de 27/12/1989)

- Residencial: de 0,2 a 1,4% - 9 faixas de cobrança;
- Não residencial: de 0,2% a 1,8% - 9 faixas de cobrança;
- Terrenos: 0,4% a 5,0% - 7 faixas de cobrança;

- Cria o Comissão Municipal da Valores Imobiliários;

- Lei 11.334 de 31/12/1992 estabeleceu alíquota única de 0,6%;

- A gestão Celso Pitta aumentou aprovou a Lei 12.782 de 30/12/1998 com a cobrança de alíquota de 1%;

Emenda Constitucional 29/2000.

Art. 3º O § 1º do art. 156 da Constituição Federal passa a vigorar com a seguinte redação:

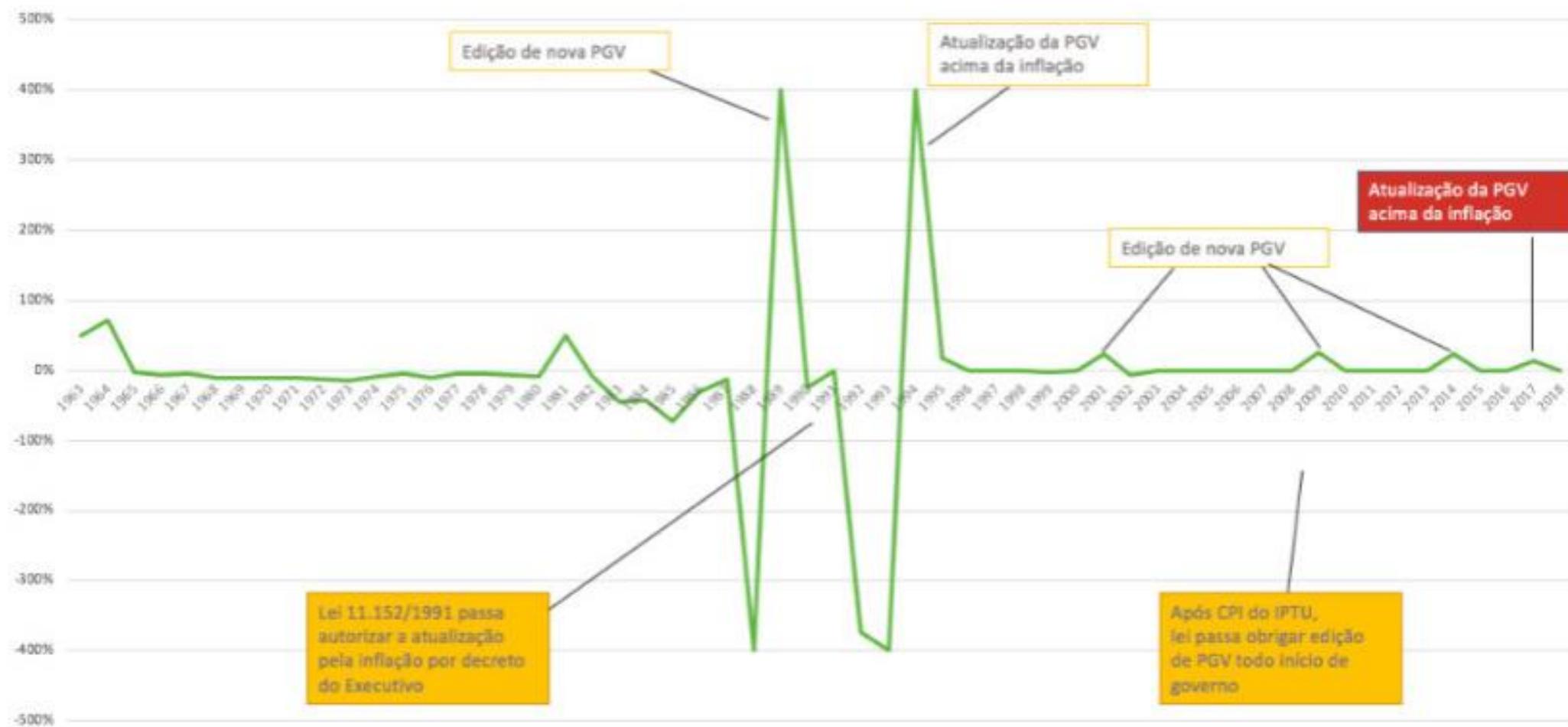
"Art.156....."

"§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II [Função Social da Propriedade], o imposto previsto no inciso I [IPTU] poderá:" (NR)

"I – ser progressivo em razão do valor do imóvel; e"

"II – ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel."

Gráfico 3. Taxa de atualização dos valores da base de cálculo do IPTU (PGV) por ano (1963-2018) em relação à inflação.



Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda e Câmara Municipal de São Paulo. Elaboração do autor.
Elaboração: IPTU em São Paulo (1986 a 2016) arenas, atores, interesses e estratégias

IPTU Progressivo na cidade de São Paulo

Gestão Marta Suplicy (2001 – 2004)

Alíquotas cobradas na gestão anterior

- Residencial: de 0,8 a 1,6% - 5 faixas de cobrança;
- Não residencial: de 1,2% a 1,8% - 4 faixas de cobrança;
- Terrenos: 1,2% a 1,8% - 4 faixas de cobrança;

Amplia os isentos de 500 mil para 1 milhão e 500 mil (43% dos contribuintes);

- Limite de reajuste anual de 60% para residências e de 75% para imóveis não residenciais;
- Marta envia carta para todos os contribuintes que seriam isentos;
- Os principais opositores da medida: FECOMERCIO, ACSP, SESCOVI, SINDUSCON e Força Sindical;
- Resgata a Comissão Municipal da Valores Imobiliários;

IPTU Progressivo na cidade de São Paulo

Gestão Serra/Kassab (2005 – 2012)

- Altera os isentos para um patamar que varia de 30% a 35% da base de contribuintes;
- Condicionou o recebimento de isenções parciais ou totais à atualização cadastral;
- Restringiu a concessão de qualquer tipo de benefício a um único imóvel;
- Forte impacto da CPI do IPTU nas decisões do Executivo;
- Atualiza a PGV;
- Atualiza os valores de m² da construção;
- Aprovada a revisão periódica da PGV;

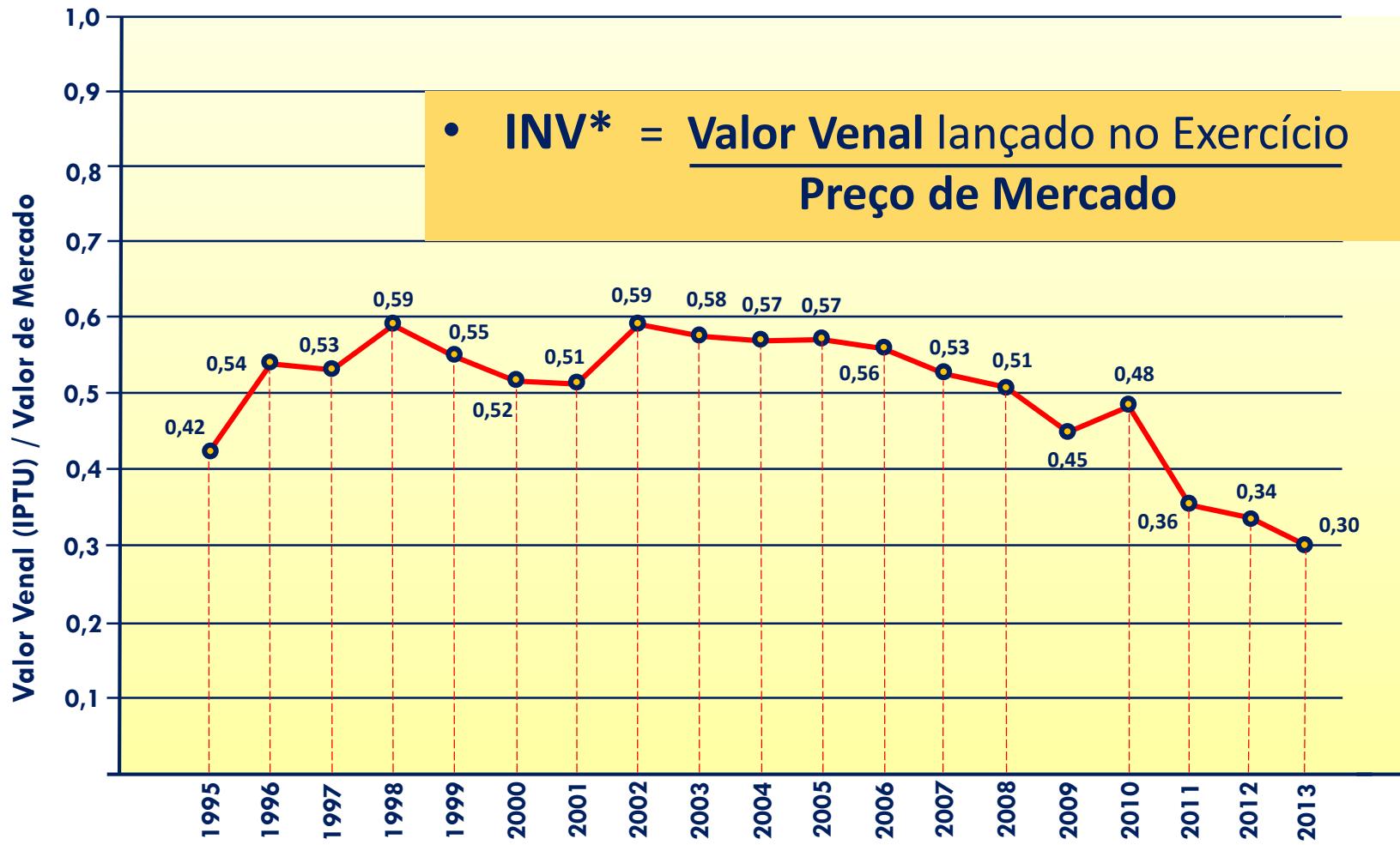
IPTU Progressivo na cidade de São Paulo

Gestão Haddad (2013 – 2016)

- Novos perímetros para as subdivisões da zona urbana;
- Nova metodologia de calculo do valor do metro quadrado da construção segundo localização e uso do imóvel;
- Reduz em 0,1% a base e o teto das alíquotas;
- Estabelece que a revisão da PGV será a cada 4 anos;
- Suspensão, via liminar, dos efeitos do IPTU pelo MP;

EVOLUÇÃO DA PGV 1995 - 2014

Base de Cálculo (VVI)



INV: Indicador do Nível de Valores da PGV relativamente ao Mercado

EXEMPLOS DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO PERÍODO ENTRE 2010 E 2013

DESCRIÇÃO / TIPO / ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	DISTRITO	LOCALIZAÇÃO
Apartamento / Padrão médio / 80 m ²	Butantã	ZF 2
Valores (R\$) / Exercício	2010	2013
Valor Venal do Imóvel	64.472	73.916
Valor de Mercado* (R\$)	94.500	202.500

36%

(*) Valor da Oferta x 0,9

DESCRIÇÃO / TIPO / ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	DISTRITO	LOCALIZAÇÃO
Apartamento / Padrão médio / 99 m ²	Vila Mariana	ZF 1
Valores (R\$) / Exercício	2010	2013
VI (R\$)	106.511	121.432
Valor de Mercado* (R\$)	177.999	639.000

19%

(*) Valor da Oferta x 0,9

DESCRIÇÃO / TIPO / ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	DISTRITO	LOCALIZAÇÃO
Apartamento / Padrão médio / 114 m ²	Tatuapé	ZF 1
Valores (R\$) / Exercício	2010	2013
VI (R\$)	105.733	120.824
Valor de Mercado* (R\$)	174.504	468.000

25%

(*) Valor da Oferta x 0,9

DESCRIÇÃO / TIPO / ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	DISTRITO	LOCALIZAÇÃO
Apartamento / Padrão médio-baixo / 101 m ²	Santana	ZF 1
Valores (R\$) / Exercício	2010	2013
VI (R\$)	58.376	68.936
Valor de Mercado* (R\$)	85.500	225.000

30%

(*) Valor da Oferta x 0,9

IPTU

=

Base de Cálculo (VVI)

x

ALÍQUOTA

limitado por

TRAVA

APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO

$$\text{VVI} = \text{VVC} + \text{VVT}$$

$$\text{VVC} = \text{ÁREA CONSTRUÍDA} \times \text{Vm}^2\text{C} \times \text{FObs}$$

$$\text{VVT} = \text{ÁREA TERRENO} \times \text{Vm}^2\text{T} \times \text{Fatores}$$

VVI Valor Venal do Imóvel

Vm²C Valor do m² de Construção

VVC Valor Venal da Construção

FObs Fator de Obsolescência

VVT Valor Venal do Terreno

Vm²T Valor do m² de Terreno

Base de Cálculo (VVI)

EVOLUÇÃO DA BASE DE CÁLCULO (VVI)

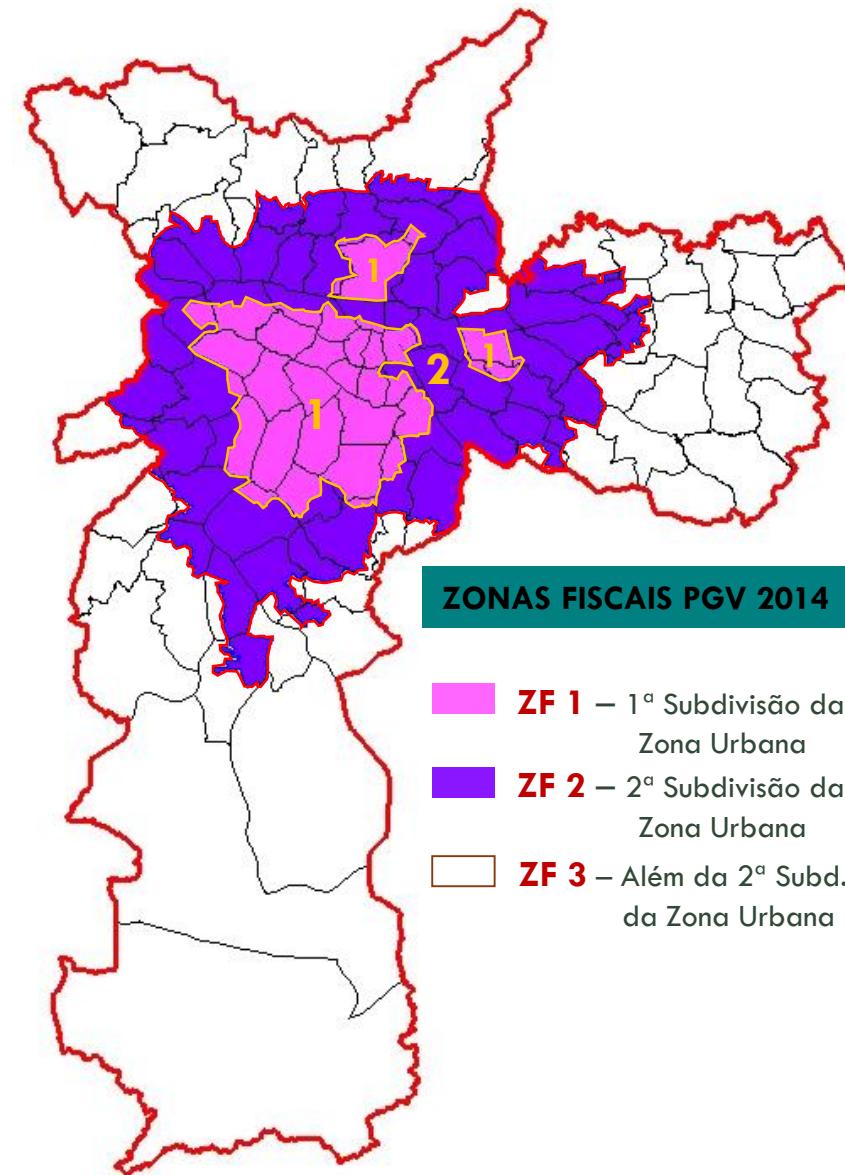
PGV até 2013

- Valor unitário do Terreno por 5800 Regiões
- Valor unitário de construção igual para toda cidade

PGV a partir de 2014

- Mantem 5800 regiões, atualizado com mercado
- Diferenciado para 3 Zonas Fiscais

Base de Cálculo (VVI)



Base de Cálculo (VVI)

VALORES UNITÁRIOS DE CONSTRUÇÃO

TIPO	PADRÃO	VALORES VIGENTES	VALORES PGV 2014						
			ZF 1		ZF 2		ZF 3		
REDIDENCIAL HORIZONTAL	BAIXO	10	483	920	90%	700	45%	480	-1%
	MÉDIO INFERIOR	11	590	1.120	90%	840	42%	560	-5%
	MÉDIO	12	750	1.420	89%	1.070	43%	710	-5%
	MÉDIO SUPERIOR	13	1.011	1.920	90%	1.370	36%	960	-5%
	ALTO	14	1.241	2.210	78%	1.580	27%	1.180	-5%
	LUXO	15	1.514	2.550	68%	1.820	20%	1.440	-5%

Base de Cálculo (VVI)

EXEMPLOS DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO PÉRIODO ENTRE 2010 E 2014

DESCRÍÇÃO / TIPO / ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	DISTRITO	LOCALIZAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	
Apartamento / Padrão médio / 80 m ²	Butantã	ZF 2	ZF 2	
Valores (R\$) / Exercício	2010	2013	2014	
VM (R\$)	64.472	73.916	106.072	52%
Valor de Mercado* (R\$)	94.500	202.500	202.500	

(*) Valor da Oferta x 0,9

DESCRÍÇÃO / TIPO / ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	DISTRITO	LOCALIZAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	
Apartamento / Padrão médio / 99 m ²	Vila Mariana	ZF 1	ZF 1	
Valores (R\$) / Exercício	2010	2013	2014	
VM (R\$)	106.511	121.432	221.135	34%
Valor de Mercado* (R\$)	177.999	639.000	639.000	

(*) Valor da Oferta x 0,9

DESCRÍÇÃO / TIPO / ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	DISTRITO	LOCALIZAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	
Apartamento / Padrão médio / 114 m ²	Tatuapé	ZF 1	ZF 1	
Valores (R\$) / Exercício	2010	2013	2014	
VM (R\$)	105.733	120.824	233.441	
Valor de Mercado* (R\$)	174.504	468.000	468.000	49%

(*) Valor da Oferta x 0,9

DESCRÍÇÃO / TIPO / ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	DISTRITO	LOCALIZAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	
Apartamento / Padrão médio-baixo / 101 m ²	Santana	ZF 1	ZF 1	
Valores (R\$) / Exercício	2010	2013	2014	
VM (R\$)	58.376	68.936	132.879	
Valor de Mercado* (R\$)	85.500	225.000	225.000	59%

(*) Valor da Oferta x 0,9

Base de Cálculo (VVI)

ISENÇÕES

IMÓVEIS	2013	2014
RESIDENCIAIS PADRÕES A/B/C	ISENTOS VVI ATÉ R\$ 97.587	ISENTOS VVI ATÉ R\$ 160.000
NÃO CONSTRUIDOS (*)	ISENTOS VVI ATÉ R\$ 73.850	ISENTOS VVI ATÉ R\$ 90.000
NÚMERO TOTAL DE ISENTOS	1.032.756	1.056.182

(*) Não Construídos : Terrenos, Vagas de Garagem e Estacionamentos

ALÍQUOTAS

Faixas de Base de Cálculo 2013		Faixas de Base de Cálculo 2014	Alíquotas Residencial		Alíquotas Não Residencial	
Residencial	Não Residencial	Residencial e Não Residencial	2013	2014	2013	2014
Até 81.762	Até 100.225	Até 150.000	0,8%	0,7%	1,2%	1,1%
De 81.762 a 163.525	De 100.225 a 200.450	De 150.000 a 300.000	1,0%	0,9%	1,4%	1,3%
De 163.525 a 327.050	De 200.450 a 400.900	De 300.000 a 600.000	1,2%	1,1%	1,6%	1,5%
De 327.050 a 654.100	De 400.900 a 801.800	De 600.000 a 1.200.000	1,4%	1,3%	1,8%	1,7%
A partir de 654.100	A partir de 801.800	A partir de 1.200.000	1,6%	1,5%	2,0%	1,9%

CONTRIBUINTES RESIDENCIAIS
POR FAIXA DE VALOR DO IPTU

	RESID.	CONTRIBUINTES			
	FAIXA DE IPTU (R\$)	QTDE	PERCENTUAL	VARIAÇÃO MÉDIA DO IPTU	
	NÃO PAGANTES		1.031.017	39,38%	—
	0	200	173.000	6,61%	-3,92%
	200	600	390.248	14,90%	9,12%
	600	1.000	268.094	10,24%	18,27%
	1.000	2.000	348.039	13,29%	26,44%
	acima de 2.000		407.997	15,58%	26,73%
	TOTAL		2.618.395	100,00%	17,57%

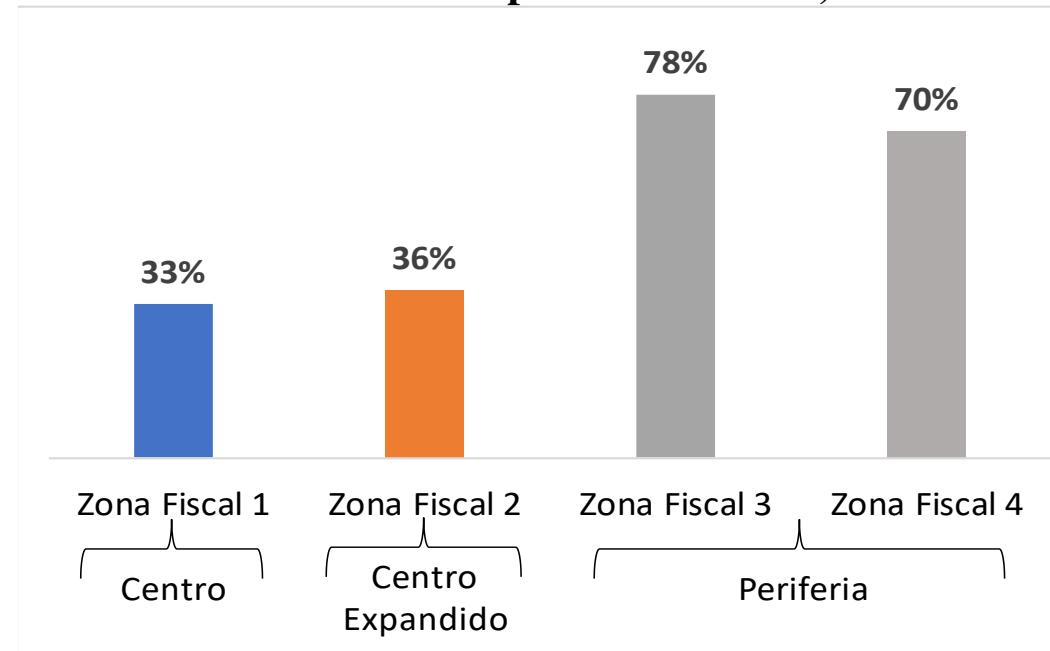
IPTU Progressivo na cidade de São Paulo

Gestão Dória/Covas (2017 – 2020)

- Não fez a revisão da PGV, apenas aplicou a inflação;

Gestão Covas/Nunes (2021 - 2024)

Aumento do IPTU por Região
Prefeitura Municipal de São Paulo, 2021



Fonte: Estudo da PGV do Projeto de Lei 685/20221

Tipos e Padrão
Variação da Planta Genérica de Valores

TIPO	PADRAO	Subdivisão da Zona Urbana		
		Centro	Centro Expandido	Periferia
		1 ^a	2 ^a	Além da 2 ^a
1 - RESIDENCIAL HORIZONTAL	A - Até 80 m ²	80,6%	70,4%	89,2%
1 - RESIDENCIAL HORIZONTAL	B - Até 120 m ²	66,7%	56,9%	80,4%
1 - RESIDENCIAL HORIZONTAL	C - Até 300 m ²	36,1%	29,6%	52,4%
1 - RESIDENCIAL HORIZONTAL	D - Até 500 m ²	2,7%	12,9%	14,0%
1 - RESIDENCIAL HORIZONTAL	E - Acima de 500 m ²	-2,8%	0,0%	-4,3%
1 - RESIDENCIAL HORIZONTAL	F - Acima de 700m ²	-5,3%	-10,2%	-13,5%



PAGAMENTO
IPTU = 2%

sobre o valor do imóvel*



PAGAMENTO
IPTU = 4%

sobre o valor do imóvel*



PAGAMENTO
IPTU = 8%

sobre o valor do imóvel*



LIMITE MÁXIMO
IPTU = 15%

sobre o valor do imóvel*

PAGAMENTO
IPTU = 15%

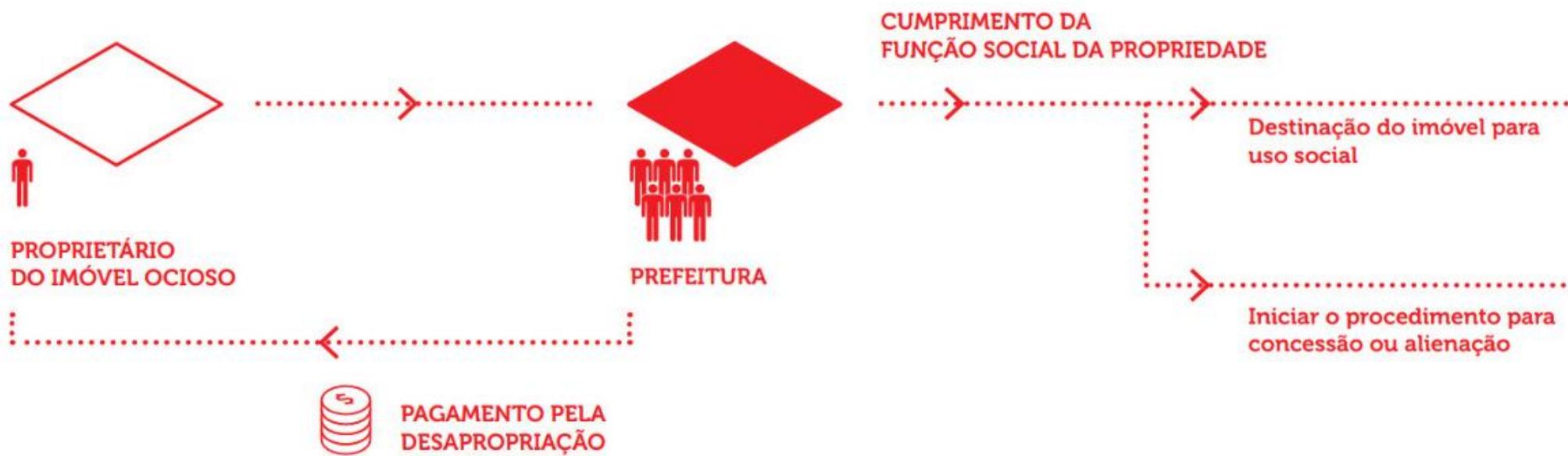
sobre o valor do imóvel*



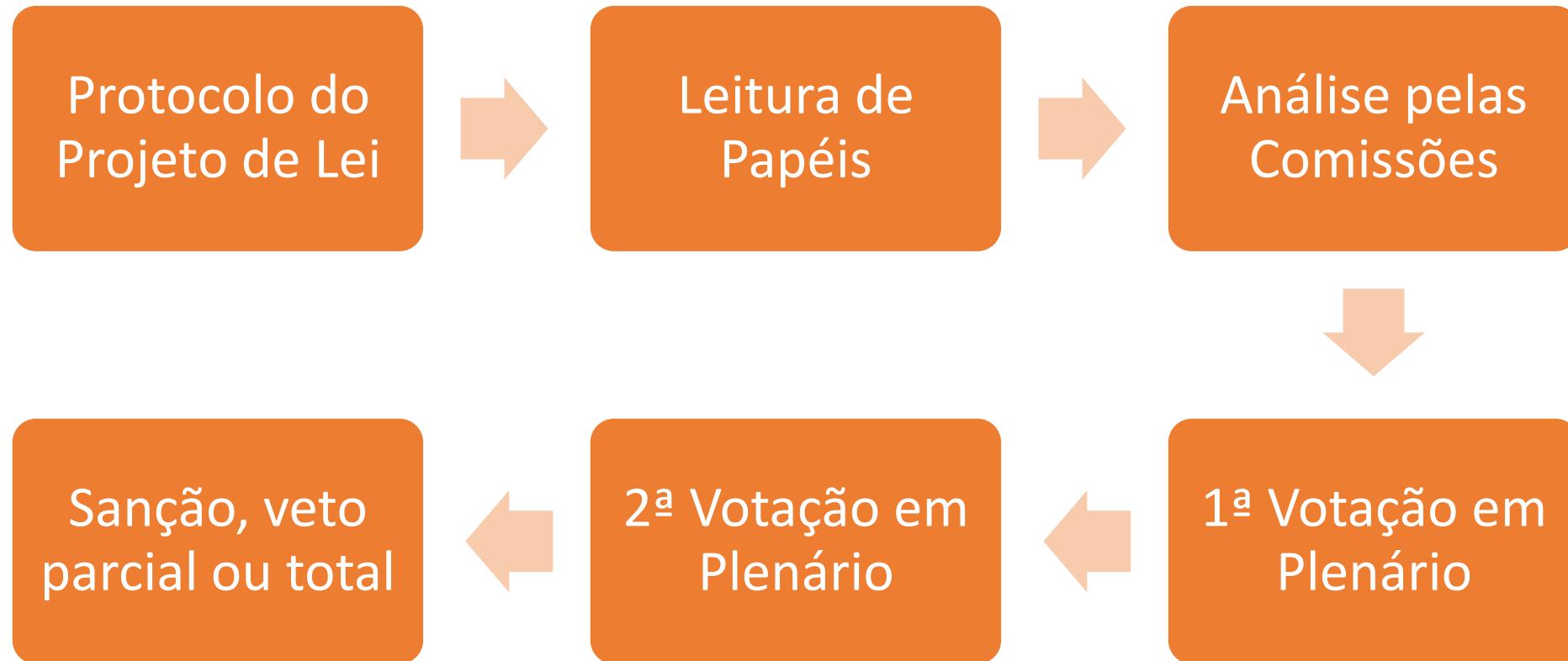
PAGAMENTO
IPTU = 15%

sobre o valor do imóvel*





Fluxograma Resumido da Tramitação de Projetos de Lei



Projeto de Lei 518/2020 do Vereador Antonio Donato (PT)

Dispõe sobre alterações na legislação relativa ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e dá outras providências.

Faixas de Base de Cálculo	Alíquotas Residencial		Alíquotas Não Residencial	
	Residencial e Não Residencial	Atual	Proposta	Atual
Até 150.000	0,7%	0,7%	1,1%	1,1%
De 150.000 a 300.000	0,9%	0,9%	1,3%	1,3%
De 300.000 a 600.000	1,1%	1,1%	1,5%	1,5%
De 600.000 a 1.200.000	1,3%	1,3%	1,7%	1,7%
De 1.200.000 a R\$ 2.400.000	1,5%	1,5%	1,9%	1,9%
De 2.400.000 a R\$ 4.800.000	1,5%	1,7%	1,9%	2,1%
De 4.800.000 a R\$ 9.600.000	1,5%	1,9%	1,9%	2,3%
Acima de 9.600.000	1,5%	2,1%	1,9%	2,5%

Projeto de Lei 187/2021 do Vereador Eduardo Matarazzo Suplicy

Estabelece alíquota complementar relativa do Imposto Predial e Territorial Urbano aos contribuintes com patrimônio imobiliário superior a seis milhões e duzentos mil reais, e dá outras providências.

A razão da alíquota será:

I - De 0,5% sobre o valor venal por imóvel, aos contribuintes com patrimônio imobiliário de R\$ 6.200.000,00 (seis milhões e duzentos mil reais) até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

II - De 1,0% sobre o valor venal por imóvel, aos contribuintes com patrimônio imobiliário superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)

Para apuração do patrimônio imobiliário, previsto no art. 1º, será computado o valor venal de todos os imóveis (...).

O valor arrecadado com a alíquota complementar será destinado, após a dedução das vinculações constitucionais com saúde e educação, a ações de redução da desigualdade social nas seguintes áreas:

- I - Garantia de Renda Básica de Cidadania;
- II - Serviços tipificados da Assistência Social;
- III - Produção Habitacional de Interesse Social I, conforme os limites de renda atualizados pelo decreto nº 60.066/2021;
- IV - Serviço Social de Moradia, previsto no artigo 295 da Lei 16.050/14.
- V - Meio Ambiente; e
- VI - Cultura.

A alíquota complementar prevista no art. 1º tornará sem efeito quando no exercício anterior o patrimônio imobiliário do 1% (um por cento) dos contribuintes com maior valor imobiliário for inferior a 10% do valor imobiliário da cidade de São Paulo.

Discussão em Grupo

Projetos de Lei

IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO "INTER VIVOS" - ITBI

A base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado. (Art. 7º da Lei nº 11.154, de 30/12/91, com a redação da Lei nº 14.256, de 29/12/06)

A Secretaria Municipal da Fazenda tornará públicos os valores venais atualizados dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município de São Paulo.

O imposto será calculado:

I - nas transmissões de imóveis de até R\$ 600.000,00 compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação – SFH, no Programa de Arrendamento Residencial – PAR e de Habitação de Interesse Social – HIS, bem como aquelas realizadas por meio de consórcios:

a) à razão de 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente financiado ou sobre o valor do crédito efetivamente utilizado para aquisição do imóvel, até o limite de R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

b) pela aplicação da alíquota de 3% (três por cento) sobre o valor restante;

II - nas demais transmissões, pela alíquota de 3% (três por cento).

Contribuições

CONTRIBUIÇÕES AO REGIMES PRÓPRIOS DE PREVIDÊNCIA E SISTEMA DE PROTEÇÃO SOCIAL

Prefeito	Previsão Legal	Alíquota	Cobrança acima do:	
José Serra	Art. 2º da Lei n º 13.973, de 12 de maio de 2005	11%	teto do regime geral de previdência social	Valor do Teto do INSS R\$ 7.507,49
Bruno Covas	Altera o art. 2º da Lei n º 13.973, de 12 de maio de 2005	14%	teto do regime geral de previdência social	
Ricardo Nunes	Art. 33 das Disposições Gerais e Transitórias da Lei Orgânica	14%	salário-mínimo nacional	Valor do Salário Mínimo R\$ 1.320

- Criação do Fundo Financeiro (repartição simples) e do Fundo Previdenciário (capitalização)
- Alíquota adicional, patronal, para servidores da educação de 6%;
- Destinação da arrecadação IRRF para o Fundo Previdenciário;

Crédito de Quilômetros

DECRETO Nº 56.981, DE 10 DE MAIO DE 2016

Dispõe sobre o uso intensivo do viário urbano municipal para exploração de atividade econômica privada de transporte individual remunerado de passageiros de utilidade pública, o serviço de carona solidária e o compartilhamento de veículos sem condutor.

Receita com Crédito de Quilômetros

Prefeitura de São Paulo, 2016 - 2020

Ano	Receita Prevista	Receita Realizada
2016	-	30.479.830,73
2017	47.925.000,00	85.448.578,79
2018	94.055.167,00	121.376.704,47
2019	132.000.000,00	215.206.559,25
2020	196.903.125,00	151.548.008,15
2021	218.000.004,00	206.896.101,09
2022*	228.389.986,00	195.489.917,61

O direito ao uso intensivo do viário urbano no Município de São Paulo para exploração de atividade econômica de transporte individual remunerado de passageiros de utilidade pública somente será conferido às Operadoras de Tecnologia de Transporte Credenciadas – OTTCs.

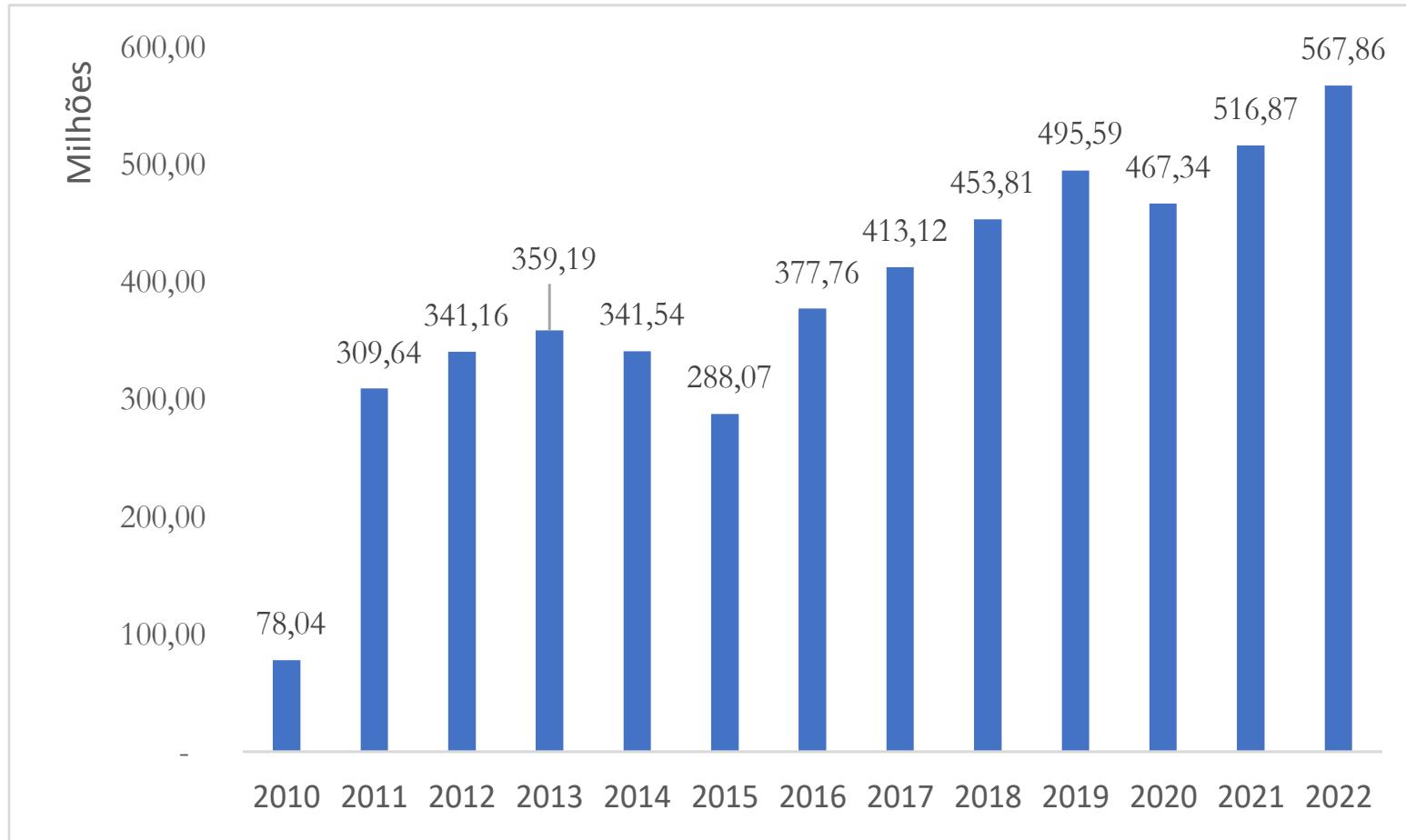
**Laboratório
de Tecnologia
e Protocolos
para a
Mobilidade
Urbana –
Mobilab**

Fonte: SOF/ Secretaria Municipal da Fazenda

Nota: * receita realizada de janeiro a outubro de 2022.

SABESP

Alíquota de 7,5 % encaminhada pela SABESP ao Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura



13,0% (treze inteiros por cento) da receita bruta para investimentos em ações de saneamento básico e ambiental de interesse do Município

Outorga Onerosa e CEPAC

O que é Potencial Construtivo?

O Potencial Construtivo é um excedente para construção.

Para uma explicação básica, é preciso conhecer os conceitos de Coeficiente Básico e Coeficiente Máximo.

O Coeficiente Básico é o quanto se pode construir num terreno qualquer da cidade, sem que existam encargos financeiros adicionais. Eles variam entre 1 (a maioria na cidade) e 2,5. Ou seja, se o coeficiente é 1, pode-se levantar uma edificação com a mesma área do terreno em questão. Se o coeficiente for 2, é permitido que se construa o dobro da área do terreno.

O Coeficiente Máximo varia entre 2 e 4. Se tomarmos como exemplo um índice 4, isso significa que o responsável pela construção pode construir quatro vezes a área do terreno.

Porém, ele pagará por isso, mas somente sobre o que excede o Coeficiente Mínimo. Ou seja, se o Coeficiente Mínimo para a área é 2 e o máximo é 4, ele paga sobre 2. Os outros 2 são de graça.

Num terreno de 1.000 m², pode-se construir 4.000 m², mas paga-se somente sobre 2.000 m². O valor venal dessas transações é definido pelo metro quadrado do IPTU correspondente.

Outorga Onerosa e CEPAC



Figura 1 – Exemplificação da outorga onerosa do direito de construir em área de operação urbana