

Nota Técnica da Bancada do PT
sobre as alterações na Planta Genérica de Valores
2021 - 2026

Sumário

1. Histórico	4
2. Gestão Ricardo Nunes.....	7
2.1. Lei 17.719/2021	7
<i>Valor do metro quadrado da construção</i>	<i>8</i>
<i>Valor do metro quadrado do terreno</i>	<i>8</i>
2.2. Projeto de Lei 1120/2025.....	12
<i>Valor do metro quadrado da construção</i>	<i>13</i>
<i>Valor do metro quadrado do terreno</i>	<i>13</i>
2.3. Variação da PGV de 2021 a 2026.....	15
<i>Valor do metro quadrado da construção</i>	<i>15</i>
<i>Valor do metro quadrado do terreno</i>	<i>17</i>
<i>Valor Venal do Imóvel.....</i>	<i>18</i>
3. Exemplo da aplicação dos reajustes em um imóvel em Itaquera.....	19
4. Emendas da Bancada do PT.....	21
Emenda 1 - Redução da Alíquotas do IPTU para todos imóveis, sem impacto financeiro.....	21
Emenda 2 – Correção automática da faixa de Isenção	24
Emenda 3 – Congelamento do valor do metro quadrado da construção para imóveis nas zonas 3 e 4.....	25
5. Emendas dos vereadores do PT	27
5.1 Vereador Hélio Rodrigues.....	27
Emenda 4 – Isenção e remissão aos imóveis parcelados irregularmente	27
Emenda 5 – Estabelece transparência fiscal e revisão baseada em evidências	30
Emenda 6 - Corrige lacunas em relação às ZEIS	31
Emenda 7 – Transforma parte do aumento de receita tributária em investimento urbano corretivo	32
Emenda 8 – Regulariza a situação fiscal de milhares de famílias inadimplentes.....	32
Emenda 9 – Materializa o princípio da capacidade contributiva	33
5.2. Vereador Alessandro Guedes	34
Emenda 10 – Correção das faixas de isenção.....	34
5.3. Vereador Senival Moura	34
Emenda 11 – Congelamento do valor do metro quadrado da construção para imóveis nas zonas 3 e 4.....	34
5.4. Vereador Nabil Bonduki	36
Emenda 12 – Teto para Reajuste.....	36
Emenda 13 – Reajustamento do ITIBI.....	36
Emenda 14 – Imóveis subutilizados na ZEIS 2.....	36

Emenda 15 – MCMV	37
------------------------	----

1. Histórico

A Planta Genérica de Valores (PGV) é a base de dados utilizada para calcular o valor a ser cobrado do Imposto Territorial e Predial (IPTU) dos imóveis na cidade de São Paulo. A alíquota do IPTU incide sobre o Valor Venal do Imóveis e é a PGV que define o Valor Venal de todos os imóveis do município de São Paulo.

A variação do valor de mercado dos imóveis ocorre o tempo todo, na maior parte do tempo com variação positiva e em alguns casos, com variação negativa. Por isso, para manter uma tributação justa para toda a população é necessário que o valor venal dos imóveis acompanhe esta variação. A meta é que o valor venal dos imóveis represente, ao menos, 70% do valor de mercado do imóvel.

No entanto, alguns prefeitos não corrigiam estas distorções e a PGV ficava defasada em relação aos valores de mercado. Para impedir que prefeitos deixassem de corrigir a PGV, a Câmara Municipal de São Paulo aprovou durante a gestão do prefeito Gilberto Kassab, que a correção da PGV ocorreria a cada quatro anos, no primeiro ano de cada governo. Além das correções quadrienais foi instituída uma trava no valor a ser pago de IPTU, de, no máximo, 30% para imóveis residenciais e de, no máximo, 45% para imóveis comerciais.

Na gestão Haddad ocorreram três alterações substanciais para discussão do IPTU. A primeira foi a atualização das alíquotas progressivas do IPTU. As alíquotas progressivas do IPTU foram instituídas pelo primeiro governo petista na cidade de São Paulo, a gestão Erundina estabeleceu alíquotas progressivas e atualizou a PGV, no entanto, naquele momento, a progressividade do IPTU não tinha previsão constitucional e a alíquota progressiva foi derrubada na justiça. No governo Marta Suplicy, já havia previsão constitucional para progressividade da alíquota do IPTU, que foi introduzida, ampliando as isenções e elevando as alíquotas aos imóveis de maior valor. No governo Haddad, ocorreu a correção inflacionária e atualização dessas faixas, a alíquota básica do IPTU era de 1% do valor venal para imóveis residenciais e de 1,5% aos demais imóveis, e a progressividade da alíquota ocorreria com um percentual de desconto ou acréscimo.

As alíquotas progressivas aos imóveis residenciais instituídas foram:

Tabela 1
Descontos e Acréscimos por Faixas de Valor Venal
Imóveis Residenciais

Faixas de Valor Venal	Desconto/ Acréscimo
Até R\$ 150.000,00	-0,30%
De R\$ 150.000,00 até R\$ 300.000,00	-0,10%
De R\$ 300.000,00 até R\$ 600.000,00	0,10%
De R\$ 600.000,00 até R\$ 1.200.000,00	0,30%
Acima de R\$ 1.200,00	0,50%

As alíquotas progressivas aos demais tipos de uso de imóveis foram:

Tabela 2
Descontos e Acréscimos por Faixas de Valor Venal
Imóveis Não Residenciais

Faixas de Valor Venal	Desconto/ Acréscimo
Até R\$ 150.000,00	-0,40%
De R\$ 150.000,00 até R\$ 300.000,00	-0,20%
De R\$ 300.000,00 até R\$ 600.000,00	0,00%
De R\$ 600.000,00 até R\$ 1.200.000,00	0,20%
Acima de R\$ 1.200,00	0,40%

A segunda alteração do governo Haddad foi a mudança metodológica na definição do valor do metro quadrado de construção. Mas antes de entrar nessa alteração é melhor entender como o Valor Venal é calculado. O Valor Venal é a soma do Valor do Terreno mais o Valor da Construção. O Valor do Terreno é calculado da seguinte forma: área do terreno vezes o valor do metro quadrado do terreno multiplicado por alguns fatores específicos. O Valor da Construção é a área da construção vezes o valor do metro quadrado da construção multiplicado pela obsolescência, que nada mais é do que um indicador que confere desconto conforme a idade do imóvel. A figura 1 resume o cálculo.

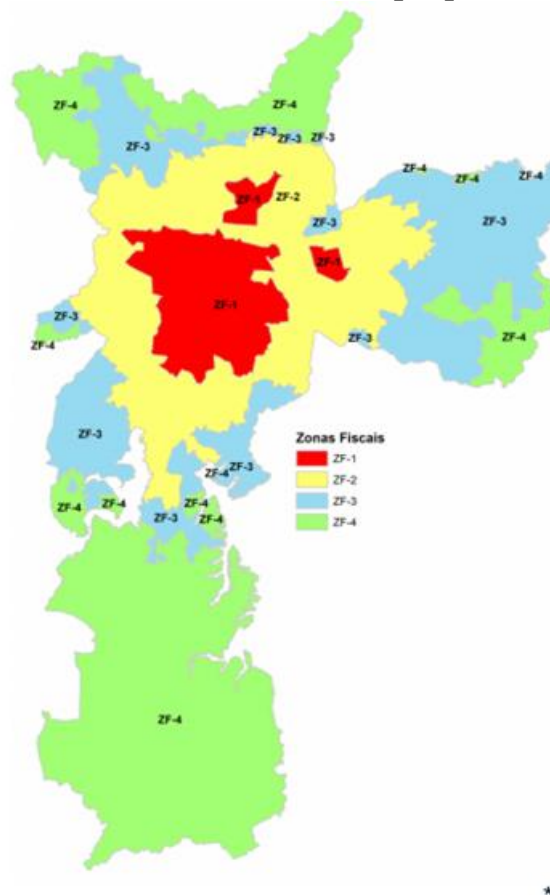
Figura 1 – Fórmula Resumida do Valor Venal

$\text{Valor Venal} = \text{Valor Terreno} + \text{Valor Construção}$ $\text{Valor Terreno} = \text{área terreno (m}^2\text{)} \times \text{valor m}^2 \text{ terreno} \times \text{demais fatores}$ $\text{Valor Construção} = \text{área construída (m}^2\text{)} \times \text{valor m}^2 \text{ construído} \times \text{obsolescência}$

Quando falamos de atualização da PGV estamos aprovando uma atualização do valor do metro quadrado do terreno e do valor do metro quadrado da construção. As duas medidas que são atualizadas, obrigatoriamente, a cada 4 anos.

Agora voltando a gestão Haddad, o que foi feito de diferente? Até 2013 o valor do metro quadrado da construção era diferenciado apenas por tipo de construção, uma casa padrão A tinha o mesmo valor de construção na cidade de São Paulo inteira. A compreensão da gestão era de que estes valores não eram idênticos no município, portanto, foi estabelecido valores de metro quadrado de construção por zonas fiscais. As zonas fiscais podem ser identificadas no mapa abaixo.

Mapa 1
Subdivisões da zona urbana do Município para efeitos fiscais



Esta diferenciação permitiu uma atualização do valor do metro quadrado de construção progressiva, na região central foi atualizada a variação na íntegra, na zona fiscal 2 o percentual de atualização foi intermediário, e nas zonas fiscais 3 e 4, nas periferias na cidade, o valor do metro quadrado da construção foi reduzido de -1% a -5%, conforme o quadro 1.

Quadro 1
Variação do metro quadrado da construção por zona fiscal
Prefeitura Municipal de São Paulo, 2013 - 2014

Tipo	Padrão		Valores Vigentes	Valores Aprovados					
				Zona Fiscal 1		Zona Fiscal 2		Zona Fiscal 3 e 4	
Residencial Horizontal	Baixo	10	483	920	90%	700	45%	480	-1%
	Médio Inferior	11	590	1120	90%	840	42%	560	-5%
	Médio	12	750	1420	89%	1070	43%	710	-5%
	Médio Superior	13	1011	1920	90%	1370	36%	960	-5%
	Alto	14	1241	2210	78%	1580	27%	1180	-5%
	Luxo	15	1514	2550	68%	1820	20%	1440	-5%

Por fim, temos a última alteração de relevância na gestão Haddad, mas esta promovida pela Câmara Municipal. A trava proposta pelo Executivo, variação máxima do valor de pagamento do IPTU do ano anterior para o seguinte, que era de 30% para imóveis residenciais e de 45% aos demais usos, passou de 20% para residenciais e de 35% aos demais usos para o exercício de 2014, e de 10% para residenciais e de 15% aos demais usos para os exercícios seguintes. Se por um lado, a diminuição da trava reduz o impacto anual ao contribuinte, por outro, pela primeira vez, os efeitos da correção da PGV foram parcelados para exercícios que superam os quatro anos do mandato do prefeito.

Na gestão seguinte, do prefeito Doria, a gestão apenas aplicou um reajuste linear de 3%, ou seja, o prefeito não seguiu o princípio de corrigir a PGV conforme a valorização imobiliária de cada região da cidade.

2. Gestão Ricardo Nunes

O Projeto de Lei 1130/2025 será a segunda alteração da PGV promovida pelo prefeito Ricardo Nunes, a primeira ocorreu em 2021, por meio da Lei 17.719/2021. A redução das travas fez com que alterações na PGV possam atravessar gestões, por isso, para entender o efeito das alterações do Projeto de Lei 1130/2025 que tramita na Câmara Municipal é recomendável considerar as alterações promovidas na última atualização.

2.1. Lei 17.719/2021

A Lei 17.719/2021 tratou de diversos temas de natureza tributária, mas aqui trataremos somente das alterações com impacto na PGV, essencialmente, os aumentos do valor do metro quadrado de construção e do valor do metro quadro de terreno.

Valor do metro quadrado da construção

A correção do metro de quadrado de construção foi regressiva em dois aspectos, o primeiro ocorreu pelo aumento mais significativo nos imóveis da periferia, o aumento das zonas fiscais 3 e 4, foram substancialmente maiores que os aplicados na zona fiscais 1 e 2. E o outro, foi que os imóveis mais simples, registraram aumentos mais elevados em todas as zonas fiscais, imóveis de baixo padrão, com até 80m², registraram aumentos de 70,4% a 89,2%, imóveis classificados como Padrão Luxo, acima de 700m², registraram variações negativas, de -5,3% a -13,5%.

Quadro 2
Variação do metro quadrado de construção por zona fiscal e
tipo e padrão de construção
Prefeitura Municipal de São Paulo, 2021-2022

Tipo	Padrão		Subdivisão da Zona Urbana		
			Zona Fiscal 1	Zona Fiscal 2	Zona Fiscal 3 e 4
Residencial Horizontal	Baixo	A	80,6%	70,4%	89,2%
	Médio Inferior	B	66,7%	56,9%	80,4%
	Médio	C	36,1%	29,6%	52,4%
	Médio Superior	D	2,7%	12,9%	14,0%
	Alto	E	-2,8%	0,0%	-4,3%
	Luxo	F	-5,3%	-10,2%	-13,5%

Valor do metro quadrado do terreno

Diferente do valor do metro quadrado da construção que é atualizado por zonas fiscais abrangentes, o valor do metro quadrado do terreno é atualizado por face de quadra, cada trecho de rua possui um valor específico.

Como exemplo, a figura 2 trata de uma área do bairro Vila Carmosina, em Itaquera, a parte colorida do mapa é uma quadra, na nomenclatura oficial da prefeitura seria a quadra 052 do setor 144, cada trecho de rua dessa quadra possui um valor específico, o trecho da Rua Seabra (Letra A) o valor metro quadrado do terreno é de R\$ 556,00, o trecho da Travessa Maestro Melartin (Letra B) o valor do metro quadrado é de R\$ 360,00, a frente de quadra da Rua Cariri Velho (Letra C) é de R\$ 533,00 e o trecho da Rua Lagoa Tai Grande (Letra D) o valor é de R\$ 520,00, todos esses valores se referem ao ano de 2021.

Figura 2
Setor 144 Quadra 052 – Vila Carmosina, Itaquera



Portanto, quando tratamos do reajuste do valor do metro quadro do terreno, estamos tratando da atualização dos valores de cada face de quadra do município de São Paulo. Em 2021, a Consultoria Técnica de Orçamento e Economia (CTEO) da Câmara Municipal de São Paulo realizou um estudo para mensurar o percentual de aumento nas faces de quadra do município de São Paulo. O resultado pode ser verificado na tabela 3 e o estudo completo na página 59 da Revista CTEO 2021, disponível em <https://www.saopaulo.sp.leg.br/wp-content/uploads/2022/01/Revista-CTEO-2021.pdf>

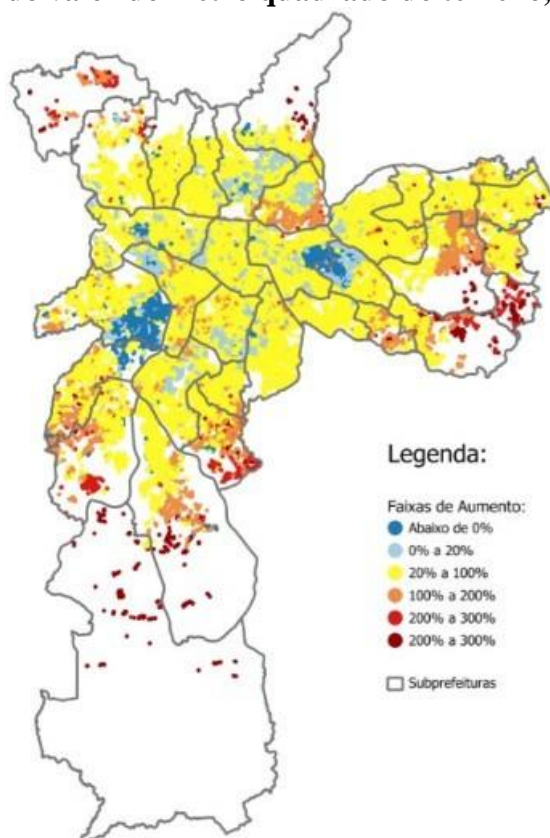
Em 2021, o município de São Paulo tinha 181 mil faces de quadras, destas apenas 11,9% registraram variações menores que 20%. De outro modo, o estudo afirma que 68,2% das faces de quadra registram reajustes acima de 40%. Com aumento de 100% ou mais estavam 20,8% das faces quadra. A extensão da tabela impressiona, pois há registros de aumentos de mais de 540%.

Tabela 3
Faixas de reajuste do valor do metro quadrado do terreno das faces de quadra, 2021-2022

<i>Faixa de Reajuste</i>	<i>Quantidade de Faces de Quadra</i>	<i>% do total</i>
Menos de -40%	174	0,1%
de -40% a -20%	1.180	0,7%
de -20% a 0%	4.249	2,3%
de 0% a 20%	14.137	7,8%
de 20% a 40%	36.108	19,9%
de 40% a 60%	40.868	22,5%
de 60% a 80%	29.201	16,1%
de 80% a 100%	17.753	9,8%
de 100% a 120%	10.706	5,9%
de 120% a 140%	6.839	3,8%
de 140% a 160%	4.265	2,4%
de 160% a 180%	2.794	1,5%
de 180% a 200%	1.643	0,9%
de 200% a 220%	1.208	0,7%
de 220 a 240%	899	0,5%
de 240% a 260%	702	0,4%
de 260% a 280%	1.483	0,8%
de 280% a 300%	659	0,4%
de 300% a 320%	210	0,1%
de 320% a 340%	117	0,1%
de 340% a 360%	185	0,1%
de 360% a 380%	952	0,5%
de 380% a 400%	2.163	1,2%
de 400% a 420%	74	0,0%
de 420% a 440%	152	0,1%
de 440% a 460%	222	0,1%
de 460% a 480%	1.154	0,6%
de 480% a 500%	208	0,1%
de 500% a 520%	116	0,1%
de 520% a 540%	96	0,1%
Mais de 540%	762	0,4%
TOTAL	181.279	100%

No mapa 2 é possível identificar como ficaram os aumentos da PGV em cada região da cidade, o mapa temático por face de quadra registra os aumentos do valor do metro quadrado do terreno de 2021 para 2022, é nítida a concentração do aumento nas periferias da cidade de São Paulo.

Mapa 2
Variação do valor do metro quadrado do terreno, 2022-2021



Fonte: CTEO/Câmara Municipal

Elaboração: Rafael Calabria do Gabinete do vereador Nabil Bonduki

Na ocasião a Bancada do PT fez forte oposição ao Projeto de Lei, mas não houve qualquer alteração no reajuste do valor do metro quadrado da construção e do terreno. A única alteração foi a redução das travas. Dessa vez, o percentual de aumento máximo de pagamento do IPTU foi a inflação, medida pela IPCA, para todos os imóveis nos três exercícios seguintes, de 2022 a 2024. A partir de 2025, voltava a trava de 10% para residenciais e de 15% para imóveis não residenciais.

Tabela 4
Histórico das travas do IPTU para imóveis residenciais e de outros usos

Ano	Residencial	Comercial e demais
2010	30,00%	45,00%
2011	30,00%	45,00%
2012	30,00%	45,00%
2013	30,00%	45,00%
2014	20,00%	35,00%
2015	10,00%	15,00%
2016	10,00%	15,00%
2017	10,00%	15,00%
2018	10,00%	15,00%
2019	10,00%	15,00%
2020	10,00%	15,00%
2021	10,00%	15,00%
2022	10,00%	10,00%
2023	5,79%	5,79%
2024	4,62%	4,62%
2025	10,00%	15,00%

O elevado reajuste do valor do metro quadrado da construção e do terreno, associado com travas mais restritivas, levou para gestão 2025-2028 um grande estoque represado de reajuste, que agora se somará ao novo reajuste proposto pelo Projeto de Lei 1.130/2025

2.2. Projeto de Lei 1120/2025

Antes de entrar nas proposições do Projeto de Lei 1120/2025 vale lembrar que todo ano a Secretaria Municipal da Fazenda atualiza a PGV pela inflação, com percentual acumulado de 15,1% de 2023 a 2025, conforme tabela 5.

Tabela 5
Reajustes Anuais da PGV

Ano	Atualização
2023	5,50%
2024	4,30%
2025	4,60%
Variação acumulada	15,1%

Fonte: Decreto Municipal 62.085/2022, Decreto Municipal 63.095/2023 e Decreto Municipal 63.995/2024

Valor do metro quadrado da construção

Quando comparado o valor do metro quadrado da construção proposto no Projeto de 1.130/2025 em relação ao atual valor, verifica-se crescimento que variam de 12,4% a 21,0% para imóveis residenciais horizontais de baixo padrão, por outro lado, o reajuste do valor metro quadrado de construção de imóveis residenciais horizontais acima de 700m² variaram de 0,7% a 1,6%.

Quadro 3
Variação do metro quadrado de construção por zona fiscal e
tipo e padrão de construção
Prefeitura Municipal de São Paulo, 2025-2026

Tipo	Padrão		Subdivisão da Zona Urbana		
			Zona Fiscal 1	Zona Fiscal 2	Zona Fiscal 3 e 4
Residencial Horizontal	Baixo	A	12,8%	21,0%	12,4%
	Médio Inferior	B	3,8%	13,3%	4,8%
	Médio	C	3,0%	10,1%	0,7%
	Médio Superior	D	2,9%	1,6%	1,3%
	Alto	E	1,0%	2,6%	1,1%
	Luxo	F	0,7%	1,6%	0,7%

Valor do metro quadrado do terreno

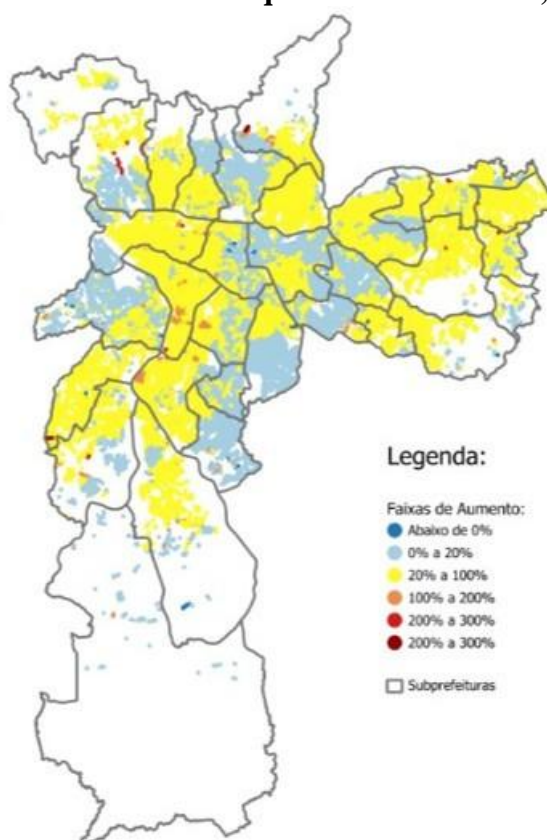
Segundo a Nota Técnica Atualização da Planta Genérica de Valores – PL nº 1.130/2025, produzida pela CTEO, 79% das faces de quadra registraram variação entre 10% e 40% de 2025 para 2026.

Tabela 6
Faixas de reajuste do valor do m² do terreno das faces de quadra, 2021-2022

<i>Faixa de Reajuste</i>	<i>Quantidade de Faces de Quadra</i>	<i>% do total</i>
menos de 0%	419	0,2%
de 0% a 10%	6.235	3,4%
de 10 a 20%	53.899	29,5%
de 20 a 30%	62.190	34,0%
de 30 a 40%	28.437	15,6%
de 40 a 50%	15.941	8,7%
de 50 a 60%	8.895	4,9%
de 60 a 70%	2.315	1,3%
de 70 a 80%	1.558	0,9%
de 80 a 90%	868	0,5%
de 90% a 100%	439	0,2%
acima de 100%	1.494	0,8%
TOTAL	182.690	100%

O mapa 3 apresenta a variação de 2025 para 2026 por face de quadra no município de São Paulo.

Mapa 3
Variação do valor do metro quadrado do terreno, 2025-2026



Fonte: CTEO/Câmara Municipal
Elaboração: Rafael Calabria do Gabinete do vereador Nabil Bonduki

Como podemos perceber a atualização da PGV para 2026 não é da mesma proporção do reajuste aplicado em 2025, no entanto, como as travas atrasaram o reajuste dos anos posteriores, é necessário analisar estes dois reajustes em conjunto para verificar a variação real no município no próximo ano.

2.3. Variação da PGV de 2021 a 2026

Valor do metro quadrado da construção

Ao considerar os dois reajustes da PGV e os reajustes intermediários pela inflação temos percentuais de extremamente elevados no valor do metro quadrado da construção, ao considerar uma casa de uso residencial, do padrão A, verificamos uma variação de 145% em cinco anos, nenhum indicador econômico do país variou nessa intensidade nos últimos 5 anos. E aqui se mantém a regressividade em duas situações, as zonas periféricas com maiores reajustes e quanto mais simples a edificação maior o reajuste, duas medidas de aumento maior aos mais pobres.

Quadro 4
Variação do metro quadrado de construção por zona fiscal e
tipo e padrão de construção
Prefeitura Municipal de São Paulo, 2021-2026

Tipo	Padrão	Variação 2026/ 2021		
		Subdivisão da Zona Urbana		
		1	2	3 e 4
1 Casa residencial	A Econômico	134%	137%	145%
1 Casa residencial	B Simples	99%	105%	118%
1 Casa residencial	C Médio	61%	64%	77%
1 Casa residencial	D Superior	22%	32%	33%
1 Casa residencial	E Fino	13%	18%	11%
1 Casa residencial	F Luxo	10%	5%	0%
2 Apartamento residencial	A Econômico	165%	138%	158%
2 Apartamento residencial	B Simples sem elevador	113%	86%	103%
2 Apartamento residencial	C Simples com elevador	67%	52%	57%
2 Apartamento residencial	D Médio	47%	37%	33%
2 Apartamento residencial	E Superior	25%	19%	15%
2 Apartamento residencial	F Fino	14%	7%	0%
3 Casa comercial	A Econômico	119%	122%	141%
3 Casa comercial	B Simples	65%	75%	99%
3 Casa comercial	C Médio	35%	49%	54%
3 Casa comercial	D Superior	26%	28%	29%
3 Casa comercial	E Fino	16%	11%	16%
4 Apartamento comercial	A Simples sem elevador	89%	87%	70%
4 Apartamento comercial	B Simples com elevador	51%	53%	54%
4 Apartamento comercial	C Médio	35%	41%	62%
4 Apartamento comercial	D Superior	16%	27%	55%
4 Apartamento comercial	E Fino	3%	16%	46%
5 Barração, oficina, posto de serviço, armazém/depósito, indústria	A Econômico	70%	96%	128%
5	B Simples	53%	78%	96%
5	C Médio	66%	86%	108%
5	D Médio	53%	59%	74%
5	E Superior	31%	31%	35%
6 Edificações especiais e edifício de garagens	A Econômico	29%	40%	49%
6	B Simples	25%	37%	45%
6	C Médio	16%	25%	32%
6	D Superior	16%	16%	17%

Valor do metro quadrado do terreno

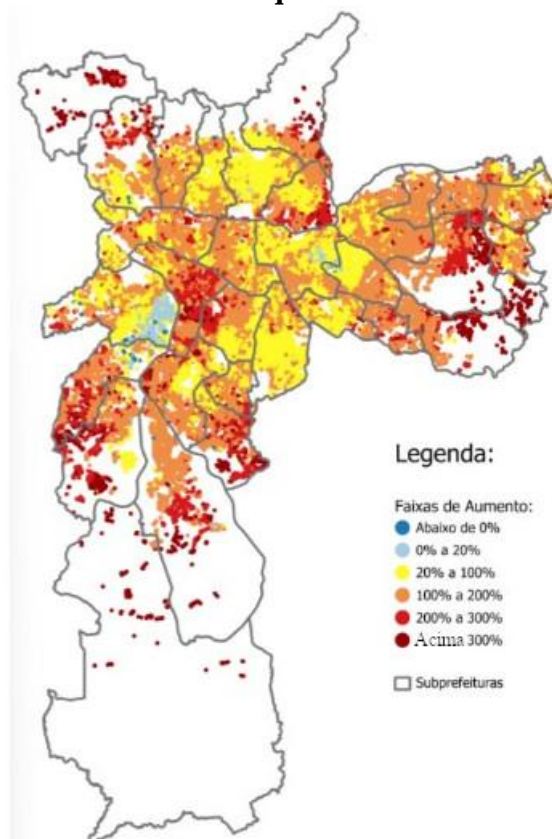
A tabela 4 mede a variação do metro quadrado do terreno por face de quadra de 2021 a 2026, ou seja, acumula as duas alterações da PGV enviadas para Câmara Municipal, e os três reajustes pela inflação emitidos por decreto. O resultado também é impressionante, apenas 4,2% das faces de quadras foram reajustadas abaixo de 50%, e 70,8% das faces de quadra foram reajustadas acima de 100%.

Tabela 4
Faixas de reajuste do valor do metro quadrado do terreno das faces de quadra, 2021-2026

Faixas de reajuste	Quantidade de faixas de quadra	% do total
Menos de 0%	431	0,2%
0% a 10%	511	0,3%
10% a 20%	1.260	0,7%
20% a 30%	1.493	0,8%
30% a 40%	1.501	0,8%
40% a 50%	2.458	1,4%
50% a 60%	4.196	2,3%
60% a 70%	6.659	3,7%
70% a 80%	10.180	5,6%
80% a 90%	11.728	6,5%
90% a 100%	12.331	6,8%
100% a 110%	12.960	7,2%
110% a 120%	12.900	7,1%
120% a 130%	12.861	7,1%
130% a 140%	10.501	5,8%
140% a 150%	9.951	5,5%
150% a 160%	7.630	4,2%
160% a 170%	6.799	3,8%
170% a 180%	5.814	3,2%
180% a 190%	5.824	3,2%
190% a 200%	4.792	2,7%
Acima de 200%	38.042	21,0%
Total	180.822	100,0%

O mapa 4 demonstra com nitidez que os maiores aumentos ocorrerão nas zonas periféricas, a zona fiscal 2, intermediária entre centro e periferia registrou os menores percentuais, e o centro, zona fiscal 1, acompanhou, em parte, os aumentos verificados na periferia (zonas fiscais 3 e 4).

Mapa 4
Variação do valor do metro quadrado do terreno, 2021-2026



Fonte: CTEO/Câmara Municipal

Elaboração: Rafael Calabria do Gabinete do vereador Nabil Bonduki

Valor Venal do Imóvel

Os dois principais componentes da fórmula de cálculo do Valor Venal aumentaram em percentuais extremamente elevados, o valor do metro quadrado do terreno e o valor do metro quadrado da construção. Ao utilizar a base de dados do IPTU 2021 disponibilizada no GeoSampa é possível aplicar estes reajustes a todos os imóveis da cidade, calculando o valor venal dos imóveis. Para este cálculo além do valor do m² do terreno, a área do terreno, o valor do m² da construção e a área construída, foram considerados o fator de obsolescência e a fração ideal dos imóveis, conforme a base de dados.

A tabela 5 calcula o valor venal do imóvel e aplica os reajustes da PGV propostos para o período de 2022 a 2026, o resultado é notório, 75,6% dos imóveis apresentam crescimento superior a 50% no Valor Venal dos seus imóveis, entre os demais imóveis (24,4%), a maioria está dentro da faixa de isenção. O número está em acordo com a fala do Secretário Luis Felipe Arelano na terceira audiência sobre a PGV, de que 90% dos imóveis pagantes

estarão sob efeito da trava em 2026. Ou seja, 90% dos imóveis terão reajuste, mínimo, de 10%, o problema é que este reajuste padrão ocorrerá por muitos anos, até esgotar o aumento da PGV.

Tabela 5
Faixas de crescimento do Valor Venal do Imóvel por Faixa de Valor Venal
Prefeitura Municipal de São Paulo, 2021

Faixas de Valor Venal	Faixas de Crescimento do Valor Venal							
	Menos de 0%	Até 25%	De 25% a 50%	De 50% a 75%	De 75% a 100%	De 100% a 125%	De 125% a 150%	Acima de 150%
Menos de R\$ 100 mil	423	20.429	135.096	217.763	218.222	158.443	104.265	171.997
De R\$ 100 mil a 200 mil	639	13.513	215.164	395.665	212.771	104.072	42.407	38.538
De R\$ 200 mil a 300 mil	522	12.445	131.917	239.363	114.247	41.179	15.327	13.684
De R\$ 300 mil a 400 mil	202	11.868	68.583	109.015	49.650	19.539	7.348	6.957
De R\$ 400 mil a 500 mil	285	7.643	43.599	51.468	26.366	10.184	4.223	4.791
De R\$ 500 mil a 600 mil	274	5.773	30.433	31.600	15.382	6.127	3.026	3.110
De R\$ 600 mil a 900 mil	621	12.797	45.170	44.551	21.907	9.620	4.753	5.407
De R\$ 900 mil a 1.200 mil	603	9.963	19.270	16.441	8.207	3.948	2.022	2.838
De R\$ 1.200 mil a 1.800 mil	1.015	9.339	18.433	12.783	7.409	3.276	1.801	3.086
De R\$ 1.800 mil a 2.400 mil	928	3.966	5.954	5.163	2.869	1.530	991	1.583
Acima de R\$ 2,46 mi	1.657	6.983	10.917	9.225	5.510	3.192	1.920	3.612
Total	Nº	7.169	114.719	724.536	1.133.037	682.540	361.110	188.083
	%	0,2%	3,3%	20,9%	32,7%	19,7%	10,4%	5,4%

3. Exemplo da aplicação dos reajustes em um imóvel em Itaquera

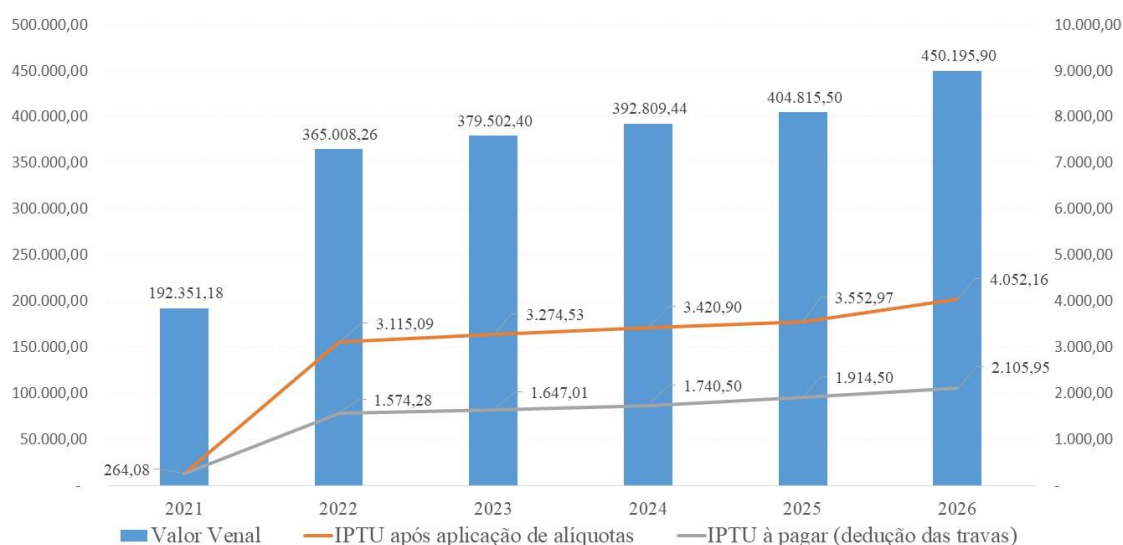
A tabela 6 demonstra variação do metro quadrado da construção, do terreno, e consequentemente, do valor venal de um imóvel em Itaquera. Neste exemplo o valor do m² do terreno variou de R\$ 533,00 em 2021 para R\$ 1.770,00 em 2026, um crescimento de 232%, a variação do m² da construção foi de 77%, de R\$ 906,00 para R\$ 1.603,00, e o valor venal do imóvel variou de R\$ 192 mil para R\$ 450 mil em cinco anos, aumento de 134%.

Tabela 6
Exemplo da variação de um imóvel na região de Itaquera
Variação do valor do metro quadrado da construção, terreno e valor venal, 2021 - 2026

Ano	Valor m ² Terreno	Valor m ² Construção	Valor Venal
2021	533,00	906,00	192.351
2022	1.271,00	1.383,00	365.008
2023	1.340,00	1.459,00	379.502
2024	1.397,00	1.521,00	392.809
2025	1.461,00	1.590,00	404.816
2026	1.770,00	1.603,00	450.196
Variação de 2021 a 2026	232%	77%	134%

Com este aumento o pagamento do IPTU saltou de R\$ 264,08 em 2021 para R\$ 1.574,28 em 2022, em 2023 e 2024 o valor a ser pago do IPTU ficou limitado pela inflação, e em 2025 e 2026, limitado ao crescimento de 10%, chegando a R\$ 2.105,95 em 2026. Nota-se que o valor a ser pago seria praticamente o dobro durante o período de 2022 a 2026, de R\$ 3.115,09 em 2022 a R\$ 4.052,16 em 2026. Portanto, a linha intermediária é com base nas alíquotas do IPTU e a linha inferior no efetivamente pago pelo contribuinte. Caso nos próximos anos não houvesse nenhum reajuste da PGV o contribuinte levaria 7 anos para chegar nos valores estabelecidos pela alíquota do IPTU.

Gráfico 6
Exemplo da variação de um imóvel na região de Itaquera
Variação do valor venal, do IPTU após aplicação de alíquotas e do IPTU a pagar, 2021 - 2026



É importante lembrar que em caso de identificação de área construída não informada pelo contribuinte não se aplicada a trava, e o recolhimento ocorrerá pelos 5 últimos exercícios. Como culturalmente, o contribuinte paulistano não informa novas áreas construídas, há inúmeros casos de contribuintes que precisavam pagar valores retroativos muito acima do pagamento do IPTU regular.

4. Emendas da Bancada do PT

Emenda 1 - Redução da Alíquotas do IPTU para todos imóveis, sem impacto financeiro

Discussão

Como apresentamos acima no Gráfico 6, há um intervalo entre a cobrança do IPTU e o efetivo recolhimento, devido as travas que limitam o aumento em 10% para imóveis residenciais e de 12% aos demais imóveis. O próprio Secretário da Fazenda reconheceu que 90% dos imóveis pagantes de IPTU estarão sob o efeito da trava em 2026, ou seja, o aumento do IPTU calculado é maior do que o recolhido em 90% dos imóveis na capital paulista. A última atualização das alíquotas do IPTU ocorreu na gestão Haddad, há 12 anos, devido aos elevados aumentos na PGV há espaço para melhorar o sistema de cobrança do IPTU: reduzindo a alíquota aplicada para todos os contribuintes, aumentando o número de faixas a serem calculadas, o que eleva a progressividade e gera maior justiça fiscal.

Quadro 5
Faixas de alíquotas do IPTU

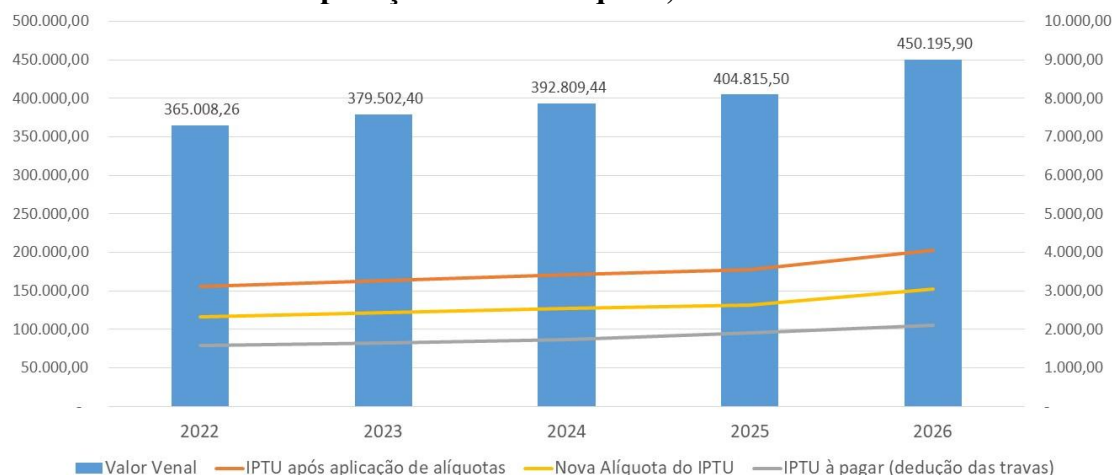
Regra Atual		Proposta da Bancada do PT	
Faixas de Valor Venal	Alíquotas	Faixas de valor venal	Alíquotas
Até R\$ 150.000,00	0,70%	Até R\$ 100.000,00	0,50%
De R\$ 150.000,00 até R\$ 300.000,00	0,90%	De R\$ 100.000,00 até R\$ 200.000,00	0,60%
De R\$ 300.000,00 até R\$ 600.000,00	1,10%	De R\$ 200.000,00 até R\$ 300.000,00	0,70%
De R\$ 600.000,00 até R\$ 1.200.000,00	1,30%	De R\$ 300.000,00 até R\$ 400.000,00	0,80%
Acima de R\$ 1.200,00	1,50%	De R\$ 400.000,00 até R\$ 500.000,00	0,90%
		De R\$ 500.000,00 até R\$ 600.000,00	1,00%
		De R\$ 600.000,00 até R\$ 900.000,00	1,10%
		De R\$ 900.000,00 até R\$ 1.200.000,00	1,20%
		De R\$ 1.200.000,00 até R\$ 1.800.000,00	1,30%
		De R\$ 1.800.000,00	1,40%
		Acima de 2.400.000,00	1,50%

Tabela 7
Comparativo da Novas Alíquotas do IPTU

Faixas de Valor Venal	Alíquota do IPTU	
	Atual	Nova
até R\$ 100.000,00	0,7%	0,50%
acima de R\$ 100.000,00 até R\$ 200.000,00	0,7%	0,60%
acima de R\$ 200.000,00 até R\$ 300.000,00	0,9%	0,70%
acima de R\$ 300.000,00 até R\$ 400.000,00	1,1%	0,80%
acima de R\$ 400.000,00 até R\$ 500.000,00	1,1%	0,90%
acima de R\$ 500.000,00 até R\$ 600.000,00	1,1%	1,00%
acima de R\$ 600.000,00 até R\$ 900.000,00	1,3%	1,10%
acima de R\$ 900.000,00 até R\$ 1.200.000,00	1,3%	1,20%
acima de R\$ 1.200.000,00 até R\$ 1.800.000,00	1,5%	1,30%
acima de R\$ 1.800.000,00 até R\$ 2.400.000,00	1,5%	1,40%
Acima de R\$ 2.400.000,00	1,5%	1,50%

O gráfico 7, demonstra com o exemplo da página 18 o efeito das novas alíquotas, beneficiaria os contribuintes no médio prazo, reduzindo o número de anos em que a alíquota mínima seria aplicada. Para 90% dos imóveis não haveria impacto substantivo em 2026, pois a redução apenas traz o IPTU calculado para próximo dos valores efetivamente pagos.

Gráfico 7
Exemplo da variação de um imóvel na região de Itaquera
Aplicação de nova alíquota, 2022 - 2026



Proposta

Inclui-se os art. 10º, 11 e 12 ao Projeto de Lei nº 1130 de 2025 e remunerare os demais:

“Art. 10º A tabela constante do art. 7º-A da Lei nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966, com as alterações posteriores, utilizada no cálculo do Imposto Predial para imóveis de uso exclusiva ou predominantemente residencial, passa a vigorar na seguinte conformidade:

Faixas de valor venal	Desconto/Acréscimo
até R\$ 100.000,00	-0,5%
acima de R\$ 100.000,00 até R\$ 200.000,00	-0,4%
acima de R\$ 200.000,00 até R\$ 300.000,00	-0,3%
acima de R\$ 300.000,00 até R\$ 400.000,00	-0,2%
acima de R\$ 400.000,00 até R\$ 500.000,00	-0,1%
acima de R\$ 500.000,00 até R\$ 600.000,00	0,0%
acima de R\$ 600.000,00 até R\$ 900.000,00	0,1%
acima de R\$ 900.000,00 até R\$ 1.200.000,00	0,2%
acima de R\$ 1.200.000,00 até R\$ 1.800.000,00	0,3%
acima de R\$ 1.800.000,00 até R\$ 2.400.000,00	0,4%
acima de R\$ 2.400.000,00	0,5%

Art. 11 A tabela constante do art. 8º-A da Lei nº 6.989, de 1966, com as alterações posteriores, utilizada no cálculo do Imposto Predial para imóveis com utilização diversa da referida no art. 3º desta lei, passa a vigorar na seguinte conformidade:

Faixas de valor venal	Desconto/Acréscimo
até R\$ 100.000,00	-0,5%
acima de R\$ 100.000,00 até R\$ 200.000,00	-0,4%
acima de R\$ 200.000,00 até R\$ 300.000,00	-0,3%
acima de R\$ 300.000,00 até R\$ 400.000,00	-0,2%
acima de R\$ 400.000,00 até R\$ 500.000,00	-0,1%
acima de R\$ 500.000,00 até R\$ 600.000,00	0,0%
acima de R\$ 600.000,00 até R\$ 900.000,00	0,1%
acima de R\$ 900.000,00 até R\$ 1.200.000,00	0,2%
acima de R\$ 1.200.000,00 até R\$ 1.800.000,00	0,3%
acima de R\$ 1.800.000,00	0,4%

Art. 12 A tabela constante do art. 28 da Lei nº 6.989, de 1966, com as alterações posteriores, utilizada no cálculo do Imposto Territorial Urbano, passa a vigorar na seguinte conformidade:

Faixas de valor venal	Desconto/Acréscimo
até R\$ 100.000,00	-0,5%
acima de R\$ 100.000,00 até R\$ 200.000,00	-0,4%
acima de R\$ 200.000,00 até R\$ 300.000,00	-0,3%
acima de R\$ 300.000,00 até R\$ 400.000,00	-0,2%
acima de R\$ 400.000,00 até R\$ 500.000,00	-0,1%
acima de R\$ 500.000,00 até R\$ 600.000,00	0,0%
acima de R\$ 600.000,00 até R\$ 900.000,00	0,1%
acima de R\$ 900.000,00 até R\$ 1.200.000,00	0,2%
acima de R\$ 1.200.000,00 até R\$ 1.800.000,00	0,3%
acima de R\$ 1.800.000,00	0,4% ”

Emenda 2 – Correção automática da faixa de Isenção

Discussão

Anualmente a PGV é reajustada pela inflação, tanto o valor do m² da construção como o m² do terreno, retirando a isenção de uma parcela dos imóveis. A presente emenda visa corrigir as faixas de isenção pelo mesmo índice a ser aplicado na correção inflacionária da PGV.

Proposta

Insere-se o parágrafo único no art. 2º e o parágrafo único ao art. 3º do Projeto de Lei nº 1130/2025

“Art. 2º

...

Parágrafo único: as faixas de isenção previstas nos incisos I e II serão reajustadas, anualmente, pelo índice a ser aplicado na correção dos valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno.

Art. 3º

...

Parágrafo único: as faixas de desconto previstas nos incisos I e II serão reajustadas, anualmente, pelo índice a ser aplicado na correção dos valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno.”

Emenda 3 – Congelamento do valor do metro quadrado da construção para imóveis nas zonas 3 e 4

Discussão

Na gestão Haddad o aumento do valor do m² quadrado de construção foi maior na zona fiscal do centro, um valor intermediário na zona fiscal 2, e redução na periferia. Ricardo Nunes reverteu esta política com aumentos mais elevados nas zonas fiscais 3 e 4, por isso, a presente emenda estabelece o congelamento do valor do metro de construção na zona fiscal 3 e 4.

Proposta

Nova redação ao Anexo I do Projeto de Lei nº 1130/2025

ANEXO I

(Substitui a Tabela VI que integra a Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986)

TABELA VI - TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO

VALORES UNITÁRIOS DE METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO

Tipo	Padrão	Valor - R\$		
		Subdivisão da Zona Urbana		
		1ª	2ª	Além da 2ª
1	A	2.759	2.123	1.334
1	B	2.852	2.198	1.486
1	C	2.932	2.249	1.592
1	D	2.989	2.315	1.613
1	E	3.195	2.386	1.663
1	F	3.583	2.445	1.835
2	A	3.451	2.408	1.784
2	B	3.599	2.477	1.805
2	C	3.693	2.528	1.891
2	D	3.798	2.632	1.923
2	E	3.994	2.729	1.968
2	F	4.241	2.953	2.074
3	A	2.747	2.132	1.539
3	B	2.856	2.350	1.837
3	C	3.052	2.497	1.990
3	D	3.399	2.617	2.129
3	E	3.899	2.732	2.299
4	A	3.183	2.611	1.663
4	B	3.345	2.761	2.104
4	C	3.610	2.933	2.651
4	D	4.019	3.197	2.892
4	E	4.392	3.753	3.235
5	A	1.410	1.306	1.012
5	B	1.647	1.547	1.135
5	C	1.974	1.829	1.362
5	D	2.483	2.174	1.511
5	E	2.789	2.413	1.794
6	A	1.356	1.256	869
6	B	1.804	1.650	1.382
6	C	2.239	1.996	1.646
6	D	2.803	2.359	1.817

5. Emendas dos vereadores do PT

5.1 Vereador Hélio Rodrigues

Emenda 4 – Isenção e remissão aos imóveis parcelados irregularmente

Discussão

A presente propositura visa promover a efetividade da política de regularização fundiária no Município de São Paulo, estabelecida pela Lei nº 17.734, de 11 de janeiro de 2022, ao conceder isenção temporária e remissão de débitos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) para imóveis reconhecidos como REURB-S (Regularização Fundiária de Interesse Social).

I. Contexto e Importância da Regularização Fundiária

São Paulo, como uma das maiores metrópoles do mundo, possui um histórico de crescimento urbano marcado por assentamentos precários e irregulares, resultantes da falta de acesso à moradia digna e da ausência de planejamento urbano adequado para as populações de baixa renda. A Lei Federal nº 13.465/2017 (Lei da REURB) e a Lei Municipal nº 17.734/2022 representam avanços significativos ao estabelecerem instrumentos para a regularização fundiária urbana, com destaque para a REURB-S, voltada a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda.

A regularização fundiária é um direito fundamental e um instrumento essencial para a inclusão social, a garantia da dignidade humana e o pleno desenvolvimento urbano. Ao transformar a posse precária em propriedade legal, a REURB-S assegura o direito à moradia, à infraestrutura básica, ao acesso a serviços públicos e à segurança jurídica para milhares de famílias que hoje vivem à margem da formalidade.

II. Os Desafios Financeiros Pós-Regularização para a População de Baixa Renda

Um dos maiores entraves para a sustentabilidade e o sucesso dos processos de regularização fundiária é a carga tributária imposta aos beneficiários. Famílias que historicamente viveram em informalidade, com acesso limitado a recursos financeiros, muitas vezes não têm condições de arcar com os custos do IPTU, especialmente quando

há débitos acumulados de períodos anteriores à regularização ou quando se deparam com a cobrança imediata do imposto após a formalização de seu imóvel.

Esta situação pode levar a um paradoxo: ao invés de promover a inclusão, a cobrança do imposto pode gerar nova exclusão, inviabilizando a manutenção da propriedade regularizada e, em casos extremos, resultando na perda do imóvel e no retorno à informalidade. O objetivo da REURB-S é a integração social e econômica dessas famílias, e não a imposição de um ônus fiscal que dificulte a permanência delas na moradia regularizada.

III. Justificativa para a Isenção Temporária do IPTU

A concessão de isenção do IPTU por um período de 5 (cinco) anos, a partir do registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), é uma medida estratégica e de justiça social por diversas razões:

1. Alívio Financeiro e Estabilização: Permite que as famílias de baixa renda, recém-incluídas na formalidade, tenham um período de adaptação e estabilização financeira. Este tempo é crucial para que possam organizar suas finanças, investir em melhorias em seus imóveis e se preparar para as responsabilidades inerentes à propriedade.
2. Incentivo à Regularização: A perspectiva da isenção atua como um importante estímulo para que mais famílias adiram aos programas de REURB, superando a desconfiança e o receio de que a regularização traga consigo apenas mais custos.
3. Consolidação da Política Pública: Sem um período de carência tributária, a política de regularização fundiária corre o risco de não atingir seus objetivos sociais plenos, pois a formalização da propriedade não seria acompanhada da capacidade econômica para mantê-la.
4. Alinhamento com a Função Social da Propriedade: A medida reforça o princípio constitucional da função social da propriedade, ao viabilizar o acesso e a permanência na moradia para as camadas mais vulneráveis da população, garantindo que o direito à cidade seja efetivo.

IV. Justificativa para a Remissão dos Créditos Tributários

A remissão dos créditos tributários de IPTU, constituídos ou não, inclusive os inscritos em Dívida Ativa, referentes ao período anterior ao registro da CRF, é igualmente fundamental:

1. Quebra de Ciclo de Dívidas: As famílias em áreas irregulares frequentemente acumulam dívidas de IPTU por décadas, muitas vezes sem ter sequer acesso à infraestrutura urbana que justificaria a cobrança plena do imposto. Essas dívidas, em valores absolutos, são impagáveis para a maioria dos beneficiários da REURB-S.

2. Viabilização da Regularização: A existência de dívidas pretéritas é um dos maiores obstáculos à conclusão do processo de regularização. A remissão permite um "recorte" no histórico fiscal do imóvel, oferecendo um novo começo para os proprietários e liberando-os de um fardo financeiro intransponível que impediria a efetivação da posse regular.

3. Racionalidade Administrativa: A cobrança e execução judicial de débitos de IPTU de famílias de baixíssima renda em áreas irregulares, além de socialmente injusta, é muitas vezes antieconômica para o próprio município, gerando altos custos administrativos e baixíssima taxa de recuperação. A remissão direciona os recursos públicos para políticas mais eficazes de inclusão.

4. Coerência com a REURB-S: A própria natureza da REURB-S pressupõe uma situação de informalidade e vulnerabilidade social. Seria contraditório regularizar e, ao mesmo tempo, manter um passivo tributário que anula os benefícios da própria regularização.

V. Conclusão

Este Projeto de Lei, ao instituir a isenção temporária e a remissão dos débitos de IPTU para imóveis regularizados como REURB-S, representa um passo decisivo na consolidação da política de regularização fundiária em São Paulo. Ele não apenas facilita o acesso à propriedade plena para a população de baixa renda, mas também garante que a regularização seja um processo de verdadeira inclusão e desenvolvimento, e não um novo fator de exclusão por onerar excessivamente os beneficiários.

É um investimento na dignidade, na segurança jurídica e no bem-estar social de milhares de famílias paulistanas, que passarão a fazer parte da cidade formal, contribuindo para uma metrópole mais justa, equitativa e sustentável.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos nobres Edis para a aprovação desta importante medida.

Proposta

Art. 1º. Acresce Inciso III do art. 2º, e parágrafo único, na seguinte conformidade:

“Ficam isentos da incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU os imóveis parcelados irregularmente, assim reconhecidos pela Coordenadoria de Regularização Fundiária, da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, como REURB S, nos termos da Lei nº 17.734 de 11 de janeiro de 2022, que dispõe sobre regularização fundiária no Município de São Paulo.

Parágrafo Único: A isenção de que trata este artigo vigorará até 5 (cinco) anos partir do registro da CRF – Certidão de Regularização fundiária do Núcleo, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.”

Art. 2º. Acresce Inciso IV do art. 2º, na seguinte conformidade:

“Ficam remetidos os créditos tributários, constituídos ou não, inclusive os inscritos em Dívida Ativa, ajuizados ou não, até o registro da CRF – Certidão de Regularização fundiária do Núcleo, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, referentes ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU incidentes sobre os imóveis parcelados irregularmente, assim reconhecidos pela Coordenadoria de Regularização Fundiária, da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, como REURB S, nos termos da Lei nº 17.734 de 11 de janeiro de 2022, que dispõe sobre regularização fundiária no Município de São Paulo.”

Vereador Hélio Rodrigues

Emenda 5 – Estabelece transparência fiscal e revisão baseada em evidências

Discussão

- a) Estabelece governança e transparência fiscal;
- b) Permite revisão baseada em evidências e indicadores sociais.

Proposta

Adicione-se Artigo 10 ao projeto de lei acima evidenciado, o qual terá a seguinte redação, renumerando-se os demais:

“Art. 10 O Poder Executivo apresentará à Câmara Municipal, até 31 de março de 2029, relatório de avaliação do impacto fiscal e social decorrente da aplicação desta Lei, com proposta de manutenção, revisão ou ampliação das medidas compensatórias adotadas.

Vereador Hélio Rodrigues

Emenda 6 - Corrige lacunas em relação às ZEIS

Discussão

- a) Corrige lacuna: o PL menciona apenas ZEIS 1, 2 e 4;
- b) Garante isonomia material entre moradores de baixa renda em diferentes ZEIS;
- c) Projeção fiscal: impacto limitado, dado o valor venal máximo restrito.

Proposta

“Art. 6º A Lei nº 14.865, de 29 de dezembro de 2008, passa a vigorar acrescida do artigo 2º-A, na seguinte conformidade:

Art. 2º-A Fica concedida isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano 3 IPTU aos imóveis utilizados exclusiva ou predominantemente como residência, de Padrões A, B ou C, dos Tipos 1 ou 2 da Tabela V, anexa à Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, localizados em Zona Especial de Interesse Social 3 ZEIS 1, ZEIS 2 ou ZEIS 4, conforme classificação estabelecida pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.

§ 1º. A isenção de que trata o "caput" aplicar-se-á às áreas classificadas como ZEIS 1, ZEIS 2 ou ZEIS 4 na data de entrada em vigor deste artigo, e atingirá fatos geradores ocorridos até 31 de dezembro de 2030.

§ 2º. A isenção prevista neste artigo aplica-se também aos imóveis residenciais localizados em ZEIS 3 e ZEIS 5, desde que o valor venal do imóvel não ultrapasse R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) e sejam utilizados como moradia própria e atingirá fatos geradores ocorridos até 31 de dezembro de 2030. (NR)”

Vereador Hélio Rodrigues

Emenda 7 – Transforma parte do aumento de receita tributária em investimento urbano corretivo

Discussão

- a) Reforça o caráter redistributivo e social da PGV;
- b) Transforma parte do aumento de receita tributária em investimento urbano corretivo.

Proposta

Adicione-se artigo 9º ao projeto de lei acima evidenciado, o qual terá a seguinte redação, renumerando-se os demais:

“Art. 9º O acréscimo de arrecadação decorrente da atualização da Planta Genérica de Valores deverá destinar, no mínimo, 20% (vinte por cento) de sua receita líquida a programas de:

- I – urbanização e regularização fundiária nas ZF 3 e ZF 4;
- II – habitação de interesse social nas ZEIS 1 a 5;
- III – melhoria de infraestrutura urbana e saneamento em bairros periféricos.

Vereador Hélio Rodrigues

Emenda 8 – Regulariza a situação fiscal de milhares de famílias inadimplentes

Discussão

- a) Regulariza a situação fiscal de milhares de famílias inadimplentes em áreas periféricas;
- b) Evita execuções fiscais e perda de moradia;
- c) Estímulo à reintegração ao cadastro ativo e adimplência futura.

Proposta

Adicione-se artigo 8º ao projeto de lei acima evidenciado, o qual terá a seguinte redação, renumerando-se os demais:

“Art. 8º Ficam remetidos, a partir de 1º de janeiro de 2026, os créditos tributários vencidos até 2025 relativos ao IPTU de imóveis residenciais de padrão popular localizados em ZF 3 e ZF 4, até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), desde que o contribuinte mantenha adimplência por 24 (vinte e quatro) meses consecutivos a partir da vigência desta Lei.

Parágrafo único. Para débitos superiores ao limite estabelecido no caput, fica autorizado o parcelamento em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais com redução de 50% (cinquenta por cento) dos encargos moratórios.

Vereador Hélio Rodrigues

Emenda 9 – Materializa o princípio da capacidade contributiva

Discussão

- a) Alinha tributação à renda e não apenas ao valor venal;
- b) Materializa o princípio da capacidade contributiva (CF, art. 145, §1º).

Proposta

Adicione-se parágrafo único ao artigo 3º do projeto de lei acima evidenciado, o qual terá a seguinte redação:

“Art. 6º

I -

II -

Parágrafo único. Fica concedido desconto adicional de até 50% (cinquenta por cento) no valor do IPTU, pelo prazo de 5 (cinco) anos, aos contribuintes titulares de imóveis residenciais situados nas ZF 3 e ZF 4 que comprovem renda familiar mensal igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos. ”

Vereador Hélio Rodrigues

5.2. Vereador Alessandro Guedes

Emenda 10 – Correção das faixas de isenção

Discussão

Anualmente a PGV é reajustada pela inflação, tanto o valor do m² da construção como o m² do terreno, retirando a isenção de uma parcela dos imóveis. A presente emenda visa corrigir as faixas de isenção pelo mesmo índice a ser aplicado na correção inflacionária da PGV.

Proposta

Inserir-se o parágrafo único no art. 2º e o parágrafo único ao art. 3º do Projeto de Lei nº 1130/2025

“Art. 2º

...

Parágrafo único: as faixas de isenção previstas nos incisos I e II serão reajustadas, anualmente, pelo índice a ser aplicado na correção dos valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno.

Art. 3º

...

Parágrafo único: as faixas de desconto previstas nos incisos I e II serão reajustadas, anualmente, pelo índice a ser aplicado na correção dos valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno.”

Vereador Alessandro Guedes

5.3. Vereador Senival Moura

Emenda 11 – Congelamento do valor do metro quadrado da construção para imóveis nas zonas 3 e 4

Discussão

Na gestão Haddad o aumento do valor do m² quadrado de construção foi maior na zona fiscal do centro, um valor intermediário na zona fiscal 2, e redução na periferia. Ricardo Nunes reverteu esta política com aumentos mais elevados nas zonas fiscais 3 e 4, por isso, a presente emenda estabelece o congelamento do valor do metro de construção na zona fiscal 3 e 4.

Proposta

Nova redação ao Anexo I do Projeto de Lei nº 1130/2025

ANEXO I

(Substitui a Tabela VI que integra a Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986)

TABELA VI - TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO

VALORES UNITÁRIOS DE METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO

Tipo	Padrão	Valor - R\$		
		Subdivisão da Zona Urbana		
		1ª	2ª	Além da 2ª
1	A	2.759	2.123	1.334
1	B	2.852	2.198	1.486
1	C	2.932	2.249	1.592
1	D	2.989	2.315	1.613
1	E	3.195	2.386	1.663
1	F	3.583	2.445	1.835
2	A	3.451	2.408	1.784
2	B	3.599	2.477	1.805
2	C	3.693	2.528	1.891
2	D	3.798	2.632	1.923
2	E	3.994	2.729	1.968
2	F	4.241	2.953	2.074
3	A	2.747	2.132	1.539
3	B	2.856	2.350	1.837
3	C	3.052	2.497	1.990
3	D	3.399	2.617	2.129
3	E	3.899	2.732	2.299

4	A	3.183	2.611	1.663
4	B	3.345	2.761	2.104
4	C	3.610	2.933	2.651
4	D	4.019	3.197	2.892
4	E	4.392	3.753	3.235
5	A	1.410	1.306	1.012
5	B	1.647	1.547	1.135
5	C	1.974	1.829	1.362
5	D	2.483	2.174	1.511
5	E	2.789	2.413	1.794
6	A	1.356	1.256	869
6	B	1.804	1.650	1.382
6	C	2.239	1.996	1.646
6	D	2.803	2.359	1.817

Vereador Senival Moura

5.4. Vereador Nabil Bonduki

Emenda 12 – Teto para Reajuste

Proposta

“Art. 1º (...).

Parágrafo único. Os reajustes decorrentes da atualização prevista no caput deste artigo ficam limitados, no exercício de 2026, a até 5% (cinco por cento) para os imóveis residenciais e até 6% (seis por cento) para os imóveis não residenciais, considerando-se o valor total de reajuste da Planta Genérica de Valores – PGV.”

Vereador Nabil Bonduki

Emenda 13 – Imóveis subutilizados na ZEIS 2

Proposta

Pelo presente e na forma do art. 271 do Regimento Interno desta Casa, requeiro a inclusão do seguinte parágrafo no artigo 6º do Projeto de Lei nº 1130/2025, que passa a contar com a inclusão da seguinte redação:

Art. 6º (...):

“Art. 2º-A. (...)

Art. 1º. A isenção de que trata o "caput" aplicar-se-á às áreas classificadas como ZEIS 1, ZEIS 2 ou ZEIS 4 na data de entrada em vigor deste artigo, e atingirá fatos geradores ocorridos até 31 de dezembro de 2030.

Art. 2º. No caso dos imóveis localizados em ZEIS 2, a isenção prevista neste artigo não se aplicará aos imóveis vazios ou classificados como não utilizados ou subutilizados, conforme constante da Lei Municipal nº 16.050/2014” (NR).

Emenda 14 – MCMV

Proposta

Pelo presente e na forma do art. 271 do Regimento Interno desta Casa, requeiro a alteração do artigo 8º do Projeto de Lei nº 1130/2025, que passa a contar com a inclusão da seguinte redação:

Art. 8º (...).

“Art. 4º (...)

§ 2º. A isenção referida neste artigo será concedida no ato da transmissão para a execução do empreendimento e na primeira alienação após a obtenção do Alvará de Edificação Nova ou Reforma, bem como na primeira alienação realizada pela Companhia Metropolitana de Habitação – COHAB-SP, pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, pelo **Programa Minha Casa Minha Vida, nas modalidades destinadas ao atendimento da chamada Faixa 1**, ou por órgãos da Administração Direta Municipal a particulares, independentemente do valor de avaliação do imóvel”.