



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**GABINETE DO PREFEITO**  
**OFÍCIO AO LEGISLATIVO**

**Ofício ATL SEI nº 050896428**

Ref.: Ofício SGP-23 nº 0832/2021

Senhor Presidente

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao Requerimento RDS nº 999/2021, de autoria do Vereador Rubinho Nunes, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal da Fazenda a respeito dos valores do IPTU dos imóveis localizados no bairro Real Parque/Morumbi.

Na oportunidade, renovo a essa Presidência meus protestos de apreço e consideração.

**BRUNA BORGHETTI CAMARA FERREIRA ROSA**

Chefe de Gabinete  
Casa Civil

Ao

Excelentíssimo Senhor

**MILTON LEITE**

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Borghetti Camara Ferreira Rosa, Chefe de Gabinete**, em 29/09/2021, às 20:12, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site  
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **050896428** e o código  
CRC **38585653**.

fls. 6

Matéria DOCREC 910/2021. Documento digitalizado e autenticado por ANDERSON ROGERIO DE SOUZA, juntado ao RDS 999/2021 por Anderson Rogério de Souza. Sua validade pode ser conferida em  
<https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriuDocumento?plD=327595>.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA****Departamento de Cadastros**

Praça do Patriarca, nº 69, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone: (11) 2873-6913

**PROCESSO 6010.2021/0002470-0****Encaminhamento SF/SUREM/DECAD Nº 050618653****SF/SUREM****Sr. Subsecretário,**

Em atenção ao ofício inaugural, informamos:

**1.** O IPTU é lançado de acordo com os dados do Cadastro Imobiliário Fiscal (art. 1º da Lei 10.819/1989). Assim, o valor calculado para o IPTU incidente varia conforme os dados do terreno e da edificação de cada imóvel, sendo obrigação acessória do sujeito passivo manter atualizado o seu cadastro junto à Administração Fazendária (art. 3º).

A base de cálculo do IPTU é o Valor Venal do Imóvel, o qual está atrelado ao valor comercial do bem em condições normais de mercado (art. 15 do Decreto 52.884/2011). O Valor Venal do Imóvel é apurado nos termos da Lei 10.235/1986 e suas atualizações. Parte fundamental dessa apuração está na aplicação dos valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno, os quais, por sua vez, são fixados em lei e compõe a Planta Genérica de Valores (PGV) do Município. A determinação desses valores leva em conta diversos critérios técnicos, dentre eles os preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário e as características da região (art. 2º da Lei 10.235/1986).

Cabe destacar que o Poder Executivo está obrigado a encaminhar periodicamente ao Poder Legislativo projeto de lei com proposta de atualização dos valores unitários da PGV (art. 10 da lei 15.044/2009). Além disso, para os exercícios em que não houver a aprovação, pelo Poder Legislativo, de atualização da PGV, os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno poderão sofrer correção monetária limitada à variação do IPCA (artigos 15, §7º, e 129, inciso II, do Decreto 52.884/2011).

A atualização mais significativa no passado recente foi a introduzida pela Lei 15.889/2013, pela qual determinadas regiões com maior valorização imobiliária tiveram importante correção dos valores unitários, refletindo em significativo aumento do IPTU calculado. A mesma lei, inclusive, determinou em seu artigo 9º a aplicação de um limite de variação nominal do IPTU lançado a cada exercício, com o intuito de reduzir o impacto aos contribuintes que tiveram maior valorização dos seus imóveis. Esses limite continua sendo aplicado para vários imóveis que ainda não atingiram o aumento integral do IPTU calculado conforme.

Em situações concretas, caso haja distorções e o contribuinte discorde da base de cálculo obtida pela aplicação dos procedimentos previstos em lei, é possível a sua impugnação, mediante a apresentação de avaliação contraditória, na forma e condições estabelecidas pela legislação (art. 18 da Lei 10.235/1986).

**2.** O valor do IPTU varia enormemente, independentemente da sua região, em função das áreas e

cacterísticas territoriais e prediais de cada imóvel.

fls. 8

Em relação à PGV, os valores unitários de metro quadrado de terreno (VM2T) são atribuídos para cada face de quadra no limite urbano do Município (art. 5º da Lei 10.235/1986). Por sua vez, os valores unitários de metro quadrado de construção (VM2C) são atribuídos de acordo com o padrão da edificação e a Zona Urbana do Município (art. 15). Ambos os valores, VM2T e VM2C, podem ser consultados nos anexos da Lei 16.768/2017, aplicados para o exercício de 2018. Para os exercícios seguintes, esses valores sofreram as correções monetárias determinadas pelos decretos listados no próximo item.

No documento 050618636, relacionamos o VM2T e VM2C para os exercícios de 2018 a 2021. Por essas planilhas é possível verificar as faces de quadras com maiores valores unitários de terreno, e também as zonas fiscais, tipos e padrões com maiores valores unitários de construção.

### 3. Legislação aplicável ao IPTU:

[Lei 6.989/1966](#) - dispõe sobre o sistema tributário do Município de São Paulo.

[Lei 10.235/1986](#) - dispõe sobre a forma de apuração do valor venal dos imóveis para fins de IPTU.

[Decreto 52.884/2011](#) - Regulamento do IPTU.

Artigos 1º ao 150 do [Decreto 59.579/2020](#) - Consolidação das Leis Tributárias do município de São Paulo.

Especificamente sobre o cálculo do imposto a alíquotas aplicáveis: artigos 6º ao 9º (Imposto Predial) e 28 e 29 (Imposto Territorial) do Decreto 59.579/2020.

Especificamente sobre a Planta Genérica de Valores e apuração do Valor Venal do Imóvel: artigos 45 a 67 do Decreto 59.579/2020.

As mais recentes atualizações dos valores unitários da PGV foram:

| Exercício | Legislação                                                        | Atualização                   |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 2014      | <a href="#">Decreto 54.731/2013</a>                               | correção monetária de 5,6%    |
| 2015      | <a href="#">Lei 15.889/2013</a> e <a href="#">Lei 16.098/2014</a> | nova PGV + remissão para 2014 |
| 2016      | <a href="#">Decreto 56.749/2015</a>                               | Correção monetária de 9,5%    |
| 2017      | <a href="#">Decreto 57.560/2016</a>                               | correção monetária de 6%      |
| 2018      | <a href="#">Lei 16.768/2017</a>                                   | nova PGV                      |
| 2019      | <a href="#">Decreto 58.592/2018</a>                               | correção monetária de 3,5%    |
| 2020      | <a href="#">Decreto 58.158/2019</a>                               | correção monetária de 3,5%    |
| 2021      | <a href="#">Decreto 60.036/2020</a>                               | correção monetária de 0%      |

4. Desconhecemos estudos que busquem alcançar um valor de IPTU "igual para toda a população da cidade". Entendemos que tal proposta não só estaria em desarranjo com a legislação tributária municipal vigente, como também seria contrária ao Princípio da Capacidade Contributiva, previsto no §1º do art. 145 da Constituição Federal.

O aumento ou diminuição dos valores unitários estabelecidos para as diferentes regiões do município, que são refletidos no cálculo do IPTU devido por cada imóvel, é realizado no âmbito da aprovação do projeto de lei para a atualização da PGV. Em casos particulares, como indicado no item 1, os contribuintes podem impugnar o lançamento solicitando a revisão da base de cálculo do IPTU, mediante a apresentação de avaliação contraditória em que se comprove que o valor de mercado do imóvel é

inferior ao Valor Venal constante no Cadastro Imobiliário Fiscal.

fls. 9

5. As comprovações se fazem mediante a consulta aos diplomas legais acima citados e planilha de valores juntada ao doc. 050618636

Atenciosamente,

**Abimael de Albuquerque Pinto**

AFTM – RF 806.111-4 – DECAD/G



Documento assinado eletronicamente por **Abimael de Albuquerque Pinto, Auditor(a) Fiscal Tributário Municipal**, em 21/08/2021, às 13:42, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **050618653** e o código CRC **BD500B2F**.

Matéria DOCREC 910/2021. Documento digitalizado e autenticado por ANDERSON ROGERIO DE SOUZA, juntado ao RDS 999/2021 por Anderson Rogério de Souza. Sua validade pode ser conferida em <https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriuDocumento?plD=327595>.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA****Subsecretaria da Receita Municipal**

Praça do Patriarca, nº 69, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone: (11) 2873-7615

**PROCESSO 6010.2021/0002470-0****Encaminhamento SF/SUREM Nº 050775877****SF/GAB****Senhor Chefe de Gabinete,**

Com a manifestação do Departamento de Cadastros (050618653), a qual acolhemos, restituímos o presente para prosseguimento.

SUREM, em 24 de agosto de 2021.

**Thiago Rubio Salvioni**

Subsecretário da Receita Municipal



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Rubio Salvioni, Subsecretário**, em 25/08/2021, às 08:54, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **050775877** e o código CRC **995FFD15**.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

#### Gabinete do Secretário

Praça do Patriarca, 59, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone: +551131139442

**PROCESSO 6010.2021/0002470-0**

**Encaminhamento SF/GAB Nº 050857924**

**PREF/CASA CIVIL/ATL II – Senhor Assessor Técnico Chefe,**

Em atenção ao solicitado no doc. 050407881, restituímos o presente com manifestações de nossas unidades técnicas (docs. 050775877 e 050618653), as quais acolhemos.

**Evandro Luis Alpoim Freire**

Chefe de Gabinete

Secretaria Municipal da Fazenda



Documento assinado eletronicamente por **Evandro Luis Alpoim Freire, Chefe de Gabinete**, em 26/08/2021, às 10:00, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **050857924** e o código CRC **BF2797B8**.