CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

PARECER CONJUNTO Nº DAS COMISSÕES REUNIDAS DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 1130/2025.

De iniciativa do Poder Executivo, o presente Projeto de Lei nº 1130/2025 dispõe sobre Planta Genérica de Valores (PGV), altera a legislação tributária municipal, e dá outras providências.

A propositura visa, em primeiro lugar, atualizar os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno integrantes da Lei nº 10.235/1986, fixando nova base de cálculo para o IPTU a partir de 2026. Atualiza isenções para imóveis residenciais de menor valor venal, bem como descontos graduais aplicáveis a faixas intermediárias, assegurando que o benefício seja restrito a um único imóvel por contribuinte. Estabelece ainda alterações na Lei nº 17.719/2021, revogando, a partir de 2026, o art. 5º, e ampliando a destinação dos recursos do FEMATF para custear integralmente as despesas da Secretaria Municipal da Fazenda, fixando o repasse de 0,57% da arrecadação municipal e disciplinando o tratamento de superávit. No campo habitacional e social, acrescenta o art. 2º-A à Lei nº 14.865/2008, para isentar, até 2030, imóveis residenciais situados em ZEIS 1, 2 e 4, cumulando tal medida com a remissão dos créditos de IPTU pretéritos. Finalmente, altera a Lei nº 13.402/2002 para assegurar a isenção do ITBI em transmissões no ato da transmissão para a execução do empreendimento, na primeira alienação após a obtenção do alvará de edificação nova ou reforma, bem como na primeira alienação realizada pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU ou por órgãos da Administração Direta Municipal a particulares, independentemente do valor de avaliação do imóvel.

Segundo a exposição de motivos apresentada através do Ofício ATL SEI nº 142426106, a atualização da PGV é medida de racionalidade administrativa e justiça fiscal, necessária para alinhar a tributação municipal às dinâmicas de valorização e desvalorização do mercado imobiliário. O Executivo sustenta que o teto de progressividade fixado pela Lei nº

Matéria PAR 1627/2025. Documento assinado digitalmente por SILVIO RICARDO PEREIRA DOS SANTOS em 09/10/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por SILVIO RICARDO PEREIRA SANTOS. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=677337.

autuado por SILVIO RICARDO PEREIRA SANTOS em 09/10/2025 14:43:10.



17.719/2021 deixou de cumprir função redistributiva, passando a gerar distorções que favorecem parcela restrita de contribuintes em detrimento da equidade tributária. Defende ainda que a ampliação das hipóteses de isenção no ITBI garante maior segurança jurídica às operações do Programa Pode Entrar e fortalece a produção de habitação de interesse social. No caso do IPTU, a proposta corrige injustiças enfrentadas por imóveis em ZEIS, que, embora destinados à população de menor renda, permanecem onerados por entraves documentais. O Executivo projeta renúncia fiscal de R$ 70 milhões em 2026 e de R$ 28,5 milhões em créditos passados, entendendo tais valores como proporcionais ao alcance social da medida. A recomposição de receitas pela PGV 2025 e o fortalecimento do FEMATF são apontados como garantias de sustentabilidade fiscal, assegurando equilíbrio entre justiça tributária e responsabilidade financeira.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela **legalidade** do projeto, considerando que a matéria se insere na competência legislativa municipal, em consonância com a Constituição Federal e a Lei Orgânica do Município. Assentou que a atualização da PGV somente pode se dar por lei, visto tratar-se de modificação da base de cálculo do IPTU, e que a iniciativa legislativa é privativa do Executivo. Destacou, ainda, que as alterações atinentes ao FEMATF respeitam a reserva constitucional de iniciativa do Prefeito e reforçam a estrutura administrativa da Fazenda Municipal. Diante disso, concluiu pela **LEGALIDADE** da propositura.

A **Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente** ressalta que as isenções e remissões de IPTU direcionadas a imóveis localizados em ZEIS 1, 2 e 4 constituem medida de inequívoco alcance social, favorecendo a regularização fundiária, a preservação da função social da propriedade, o acesso à moradia digna e o fortalecimento das políticas públicas de habitação. A comissão considera que o recorte delimitado – tanto em termos espaciais quanto temporais – garante focalização adequada do benefício e evita distorções urbanísticas, assegurando segurança regulatória. Por tais fundamentos, manifesta-se **favoravelmente** ao projeto de lei.

Matéria PAR 1627/2025. Documento assinado digitalmente por SILVIO RICARDO PEREIRA DOS SANTOS em 09/10/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por SILVIO RICARDO PEREIRA SANTOS. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=677337.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

A **Comissão de Finanças e Orçamento**, por sua vez, analisou os impactos fiscais da proposta e concluiu que a atualização da PGV permitirá recomposição de receitas para contrabalançar a renúncia fiscal decorrente das isenções e remissões previstas. Ademais, ressalta que a medida observa os ditames da Lei de Responsabilidade Fiscal, pois a renúncia é devidamente quantificada e acompanhada de compensação estrutural. Além disso, destaca que a destinação reforçada de recursos ao FEMATF representa avanço em termos de governança financeira, garantindo estabilidade à Secretaria da Fazenda e preservando espaço orçamentário para outras áreas sensíveis. Para tanto, em razão do equilíbrio entre justiça fiscal e responsabilidade financeira, a **Comissão de Finanças e Orçamento** manifesta-se **favoravelmente** ao projeto de lei.

Sala das Comissões Reunidas, em

Matéria PAR 1627/2025. Documento assinado digitalmente por SILVIO RICARDO PEREIRA DOS SANTOS em 09/10/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por SILVIO RICARDO PEREIRA SANTOS. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=677337.