autuado por Ricardo Teixeira em 04/11/2025 17:55:25.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

LEI DECRETADA NA SESSÃO DE 4 DE NOVEMBRO 2025
(PROJETO DE LEI Nº 1130/25)
(EXECUTIVO)

Dispõe sobre Planta Genérica de Valores, altera a legislação tributária municipal, e dá outras providências

Faço saber que a Câmara, em sessão de 4 de novembro de 2025, decretou a seguinte Lei:

Art. 1º A partir de 1º de janeiro de 2026, a Tabela VI - Tipos e Padrões de Construção - Valores Unitários de Metro Quadrado de Construção e a Listagem de Valores Unitários de Metro Quadrado de Terreno, integrantes da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, utilizadas na apuração do valor venal, para fins de lançamento do Imposto Predial e do Imposto Territorial Urbano – IPTU, passam a vigorar, respectivamente, na conformidade dos Anexos I e II desta Lei.

Art. 2º A partir do exercício de 2026, ressalvado o disposto no art. 4º desta Lei, ficam isentos do Imposto Predial os imóveis construídos:

I - cujo valor venal, na data do fato gerador do imposto, seja igual ou inferior a R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

II - 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 1986, e cujo valor venal, na data do fato gerador do imposto, seja superior a R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) e igual ou inferior a R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).

Art. 3º A partir do exercício de 2026, ressalvado o disposto no art. 4º desta Lei, para fins de lançamento do Imposto Predial, sobre o valor venal do imóvel obtido pela aplicação dos procedimentos previstos na Lei nº 10.235, de 1986, fica concedido o desconto correspondente à diferença entre:

I - R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) e 2 (duas) vezes o valor venal do imóvel, para os imóveis construídos não referenciados no inciso II do art. 2º desta Lei, cujo valor venal, na data do fato gerador do imposto, seja superior a R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) e inferior a R$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais);

II - R$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais) e 2 (duas) vezes o valor venal do imóvel, para os imóveis construídos referenciados no inciso II do art. 2º desta Lei, e cujo valor venal, na data do fato gerador do imposto, seja superior a R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) e inferior a R$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais).

Art. 4º As isenções e os descontos previstos nos arts. 2º e 3º desta Lei somente serão concedidos a um único imóvel por contribuinte e não se aplicam para as unidades autônomas de condomínio tributadas como garagem e para os estacionamentos comerciais.

Matéria OF-SGP23 1692/2025. Documento assinado digitalmente por RICARDO TEIXEIRA em 04/11/2025 e juntado ao OF-SGP23 1692/2025 por Ricardo Teixeira. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688018.

autuado por Ricardo Teixeira em 04/11/2025 17:55:25.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Parágrafo único. Para os efeitos do **caput** deste artigo, será considerado:

I - o imóvel do qual resultar maior valor de isenção ou desconto;

II - somente o possuidor, quando constarem do Cadastro Imobiliário Fiscal os nomes do proprietário e do possuidor.

Art. 5º A Lei nº 17.719, de 26 de novembro de 2021, passa a vigorar acrescida do art. 34-C e com nova redação aos arts. 26 e 36, na seguinte conformidade:

"Art. 34-C. A partir do exercício de 2026, inclusive, os recursos do FEMATF poderão ser utilizados para financiar integralmente todas as despesas da Secretaria Municipal da Fazenda, independentemente de sua natureza, inclusive despesas de caráter corrente e investimento, observadas as disposições pertinentes desta Lei e da legislação de finanças públicas.

Parágrafo único. Excetuam-se da autorização de que trata o **caput** deste artigo as despesas com remuneração de pessoal e aquelas decorrentes do pagamento de Auxílio Refeição, Vale-Alimentação e Auxílio-Transporte em pecúnia, respectivamente instituídos pelas Leis nº 12.858, de 18 de junho de 1999; nº 13.598, de 5 de junho de 2003; e nº 13.194, de 24 de outubro de 2001." (NR)

"Art. 26. Vedada a restituição a qualquer título de valores já recolhidos, ficam remitidos os créditos tributários de IPTU, constituídos ou a constituir, bem como anistiadas quaisquer multas por descumprimento à legislação do referido imposto, já lançadas ou a lançar, em face da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU e da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, relativos a fatos geradores ocorridos até a data de entrada em vigor desta Lei.

Parágrafo único. A remissão de que trata este artigo independerá de qualquer requerimento e será concedida de ofício pela unidade responsável pela gestão do Cadastro Imobiliário Fiscal – CIF, desde que cumpridas as demais obrigações acessórias a que estão sujeitas." (NR)

"Art. 36. .....

.....

I - 0,57% (cinquenta e sete centésimos de um por cento) do produto da arrecadação dos impostos de competência do Município, inclusive dos valores arrecadados ou recebidos pelo Município em decorrência das disposições do art. 156-A da Constituição Federal e dos arts. 124 a 132 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias;

.....

§ 2º O superávit financeiro acumulado do FEMATF, apurado em balanço, que superar em 20% (vinte por cento) as despesas devidamente empenhadas no

Matéria OF-SGP23 1692/2025. Documento assinado digitalmente por RICARDO TEIXEIRA em 04/11/2025 e juntado ao OF-SGP23 1692/2025 por Ricardo Teixeira. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688018.

autuado por Ricardo Teixeira em 04/11/2025 17:55:25.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Fundo no exercício anterior, será transferido, até o encerramento do exercício seguinte, à conta única do Tesouro Municipal. ” (NR)

Art. 6º A Lei nº 14.865, de 29 de dezembro de 2008, passa a vigorar acrescida dos art. 2º-A e 3º-A, na seguinte conformidade:

“Art. 2º-A. Fica concedida isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – 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, quando localizados, alternativamente:

I - em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1, ZEIS 2 ou ZEIS 4, conforme classificação estabelecida pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014; ou

II - em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 3 e ZEIS 5, conforme classificação estabelecida pela Lei nº 16.050, de 2014, quando o imóvel for, cumulativamente, situado fora da primeira ou segunda subdivisões da zona urbana do Município, conforme disposto no Anexo II da Lei nº 15.889, de 5 de novembro de 2013.

Parágrafo único. A isenção de que trata o **caput** aplicar-se-á às áreas classificadas como ZEIS 1 a ZEIS 5 na data de entrada em vigor deste artigo, e atingirá fatos geradores ocorridos até 31 de dezembro de 2030.” (NR)

“Art. 3º-A. Fica isenta do IPTU a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, relativamente:

I - aos imóveis próprios integrantes de conjuntos habitacionais destinados a abrigar espaços de uso comercial ou institucional vinculados ao apoio, manutenção ou operação dos respectivos empreendimentos;

II - aos terrenos de sua propriedade ainda não edificados, enquanto perdurar a fase preparatória ou de implantação dos projetos habitacionais, até o início efetivo das obras;

III - aos imóveis utilizados como áreas de apoio operacional da Companhia, compreendidos os espaços destinados a estacionamento, guarda de veículos, equipamentos ou materiais empregados na execução de suas atividades institucionais.

§ 1º A isenção prevista neste artigo aplica-se exclusivamente aos imóveis cuja propriedade ou posse direta seja comprovadamente da COHAB-SP e enquanto mantida a destinação indicada em cada inciso.

§ 2º A isenção não se estende a imóveis, unidades ou frações ideais que estejam compromissadas à venda, reservadas para alienação futura ou destinadas a comercialização.

§ 3º A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP deverá encaminhar, até 31 de outubro de cada exercício, à Secretaria Municipal

Matéria OF-SGP23 1692/2025. Documento assinado digitalmente por RICARDO TEIXEIRA em 04/11/2025 e juntado ao OF-SGP23 1692/2025 por Ricardo Teixeira. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688018.

autuado por Ricardo Teixeira em 04/11/2025 17:55:25.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

da Fazenda, a relação atualizada dos imóveis abrangidos pela isenção prevista neste artigo, contendo a identificação cadastral e a respectiva destinação.” (NR)

Art. 7º Vedada a qualquer título a restituição de valores pagos, ficarão remitidos em 1º de janeiro de 2026 os créditos de IPTU vencidos ou a vencer, constituídos ou a constituir, decorrentes de fatos geradores ocorridos até tal data e referentes a imóveis enquadráveis nos termos do art. 2º-A da Lei nº 14.865, de 29 de dezembro de 2008.

Art. 8º O § 2º do art. 4º da Lei nº 13.402, de 5 de agosto de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º .....

.....

§ 2º A isenção referida neste artigo será concedida 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 – CDHU ou por órgãos da Administração Direta Municipal a particulares, independentemente do valor de avaliação do imóvel.” (NR)

Art. 9º Fica revogado, a partir de 1º de janeiro de 2026, o art. 5º da Lei nº 17.719, de 26 de novembro de 2021, o qual será aplicável para fatos geradores ocorridos até 31 de dezembro de 2025, inclusive na hipótese de lançamento retroativo.

Art. 10. O art. 9º da Lei nº 15.889, de 5 de novembro de 2013, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 9º .....

.....

II - nos demais casos, a 35% (trinta e cinco por cento) para fatos geradores ocorridos no exercício de 2014, a 15% (quinze por cento) para fatos geradores ocorridos nos exercícios de 2015 a 2025, e a 10% (dez por cento) para fatos geradores ocorridos nos exercícios seguintes.” (NR)

Art. 11. A Lei nº 14.133, de 29 de dezembro de 2006, passa a vigorar acrescida do art. 23-A, na seguinte conformidade:

“Art. 23-A. Aplicam-se aos integrantes do Quadro de Pessoal da Administração Tributária - QPAT o disposto nos arts. 22-A e 22-B da Lei nº 10.182, de 22 de dezembro de 1986, adaptado pela regulamentação competente, no que couber.

§ 1º A regulamentação referida no **caput** deste artigo será disciplinada diretamente por ato do Secretário Municipal da Fazenda.

§ 2º As despesas decorrentes do disposto neste artigo poderão ser custeadas com recursos do Fundo Especial de Modernização da Administração Tributária

Matéria OF-SGP23 1692/2025. Documento assinado digitalmente por RICARDO TEIXEIRA em 04/11/2025 e juntado ao OF-SGP23 1692/2025 por Ricardo Teixeira. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688018.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

e Financeira – FEMATF, hipótese em que a regulamentação de que trata o § 1º competirá ao Conselho Gestor do referido fundo." (NR)

Art. 12. A Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021, passa a vigorar com nova redação ao inciso III do **caput** do art. 16, e acrescida do art. 16-B, na seguinte conformidade:

"Art. 16. .....

.....

III - a isenção de que trata o inciso II será reduzida gradualmente em frações iguais, por cinco exercícios consecutivos, contados a partir do término do prazo previsto no referido inciso, de modo que, a partir do 6º (sexto) ano, o imóvel volte a ser integralmente tributado, podendo, a partir desse momento, o contribuinte usufruir da redução de que trata o art. 16-B, se preenchidos os requisitos ali estabelecidos." (NR)

"Art. 16-B. Os imóveis localizados no perímetro definido no parágrafo único do art. 1º desta Lei que tenham sido objeto de reforma ou requalificação, inseridos ou não no Programa Requalifica Centro, farão jus à redução de 60% (sessenta por cento) do valor do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU devido no respectivo exercício, pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da conclusão da obra, observadas as disposições desta Lei e da legislação municipal aplicável.

§ 1º Quando o imóvel estiver enquadrado no Programa Requalifica Centro, o benefício previsto neste artigo terá início após o término das isenções do art. 16. Nos demais casos, o contribuinte deverá optar, de forma expressa, entre este benefício e o do art. 16-A, sendo vedada a cumulação.

§ 2º A concessão do benefício dependerá da comprovação da conclusão da obra, mediante requerimento, em modelo definido pela Secretaria Municipal da Fazenda, acompanhado da documentação comprobatória. Não serão admitidas restituições nem cumulações com outros benefícios fiscais, prevalecendo o mais vantajoso ao contribuinte.

§ 3º O benefício não se aplica aos imóveis sujeitos ao IPTU progressivo no tempo, de que trata o art. 98 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014." (NR)

Art. 13. A imunidade ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana conferida pelo art. 156, § 1º -A, da Constituição Federal aos templos de qualquer culto, quando as entidades abrangidas pela imunidade de que trata o art. 150, VI, "b", também da Constituição Federal, forem locatárias do bem imóvel, é abrangida pela sua totalidade, incluindo os imóveis explorados comercialmente pela própria entidade religiosa, desde que os recursos oriundos da exploração sejam revertidos para a atividade religiosa, bem como os imóveis utilizados como estacionamento, sala de estudo, escritório, casas paroquiais e pastorais, construções anexas ou outras semelhantes situadas no mesmo terreno dos templos, diretamente relacionadas às atividades religiosas ou sociais.

Matéria OF-SGP23 1692/2025. Documento assinado digitalmente por RICARDO TEIXEIRA em 04/11/2025 e juntado ao OF-SGP23 1692/2025 por Ricardo Teixeira. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688018.

autuado por Ricardo Teixeira em 04/11/2025 17:55:25.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

§ 1º A imunidade não se aplica em caso de sublocação para terceiros por parte da entidade religiosa ou de comprovada ocupação do imóvel por terceiro não diretamente ligado ao ministério religioso.

§ 2º A entidade interessada deverá preencher declaração no Sistema de Declaração de Imunidade - SDI, acompanhada da documentação comprobatória da destinação e da utilização do imóvel, sem prejuízo de posterior verificação pela Secretaria Municipal da Fazenda e nos termos do art. 7º da Lei nº 13.250, de 27 de dezembro de 2001, alterada pela Lei nº 17.092, de 23 de maio de 2019.

§ 3º A não apresentação das declarações previstas no Decreto nº 56.141, de 29 de maio de 2015, e na Instrução Normativa SF/SUREM nº 13, de 2018, ou em outras normas que venham a substituí-los, pelas entidades referidas no **caput**, não acarretará a suspensão ou cassação automática da imunidade tributária. Nessa hipótese, a Secretaria Municipal da Fazenda comunicará a entidade sobre a pendência, concedendo-lhe o prazo de 90 (noventa) dias, contados do recebimento da comunicação, para regularização, sem prejuízo da manutenção da imunidade até o término do prazo.

Art. 14. O art. 10 da Lei nº 15.044, de 3 de dezembro de 2009, fica acrescido de parágrafo único na seguinte conformidade:

"Art. 10. .....

Parágrafo único. A partir do exercício de 2029, o Poder Executivo deve disponibilizar aos munícipes, em sítio de internet, no momento do envio do projeto de lei citado no **caput** deste artigo, um simulador dos valores propostos para cada número de contribuinte imobiliário." (NR)

Art. 15. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos, quanto ao disposto no seu art. 5º, a partir de 1º de janeiro de 2026.

Câmara Municipal de São Paulo, 4 de novembro de 2025.

RICARDO TEIXEIRA
Presidente

RNB/jcss.

Matéria OF-SGP23 1692/2025. Documento assinado digitalmente por RICARDO TEIXEIRA em 04/11/2025 e juntado ao OF-SGP23 1692/2025 por Ricardo Teixeira. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688018.