autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

PRESIDENTE: JAIR TATTO

TIPO DA REUNIÃO: Audiência Pública
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo
DATA: 23 de outubro de 2025

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone
- Exibição de imagens
- Suspensão

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto) – Bom dia a todos e a todas. Na qualidade de Presidente da Comissão de Finanças e Orçamento declaro abertos os trabalhos da 20ª Audiência Pública Semipresencial desta comissão do ano de 2025, convocada para hoje, 23/10/2025.

Esta audiência pública temática tem por objeto debater o seguinte projeto de lei: PL 1130/25, do Executivo, Prefeito Ricardo Nunes, que dispõe sobre Planta Genérica De Valores, altera a legislação tributária municipal e dá outras providências.

Informo que esta reunião está sendo realizada de forma semipresencial, na sala Sérgio Vieira de Mello e através do aplicativo Microsoft Teams e é transmitida ao vivo, através da página Auditórios Online, do *site* da Câmara, e, também, pelos canais do YouTube e Facebook da Câmara Municipal de São Paulo.

Esta audiência foi publicada no *Diário Oficial da Cidade*, desde o dia 14/10/25 e foi publicada nos jornais *O Estado de S.Paulo,* no dia 15/10/2025, *e Folha de S.Paulo,* no dia 21/10/2025.

As inscrições para pronunciamento foram previamente abertas no *site* da Câmara Municipal de São Paulo, desde o dia 13/10/15, no endereço www.saopaulo.sp.leg.br/audienciapublicavirtual.

Foram convidados para esta audiência os Srs. Luis Felipe Vidal Arellano, Secretário Municipal da Fazenda, que está presente; Thiago Rubio Salvioni, Subsecretário da Receita Municipal, Surem; Thiago Demétrio Souza, Diretor do Departamento de Cadastro, Decad; os Vereadores da Casa e o público em geral.

- Suspensos, os trabalhos são reabertos sob a presidência do Sr. Jair Tatto.

O SR. PRESIDENTE (Jair Tatto) – Passo a presidência ao Vereador Silvinho Leite.

- Assume a presidência o Sr. Silvinho Leite.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) - Bom dia a todos e a todas. Cumprimentos os nobres Colegas Vereadores que estão *on-line*, nossos Secretários Municipais e, principalmente, cada cidadão presente. Sejam bem-vindos.

É uma honra presidir este encontro e ver a participação ativa da nossa comunidade

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

neste debate tão importante. Obrigado por dedicarem seu tempo para discutirem a atualização da Planta Genérica De Valores, PGV, Projeto de Lei nº 1130/25, do Executivo.

Nosso objetivo hoje é ouvir propostas, esclarecer dúvidas e construir soluções em conjunto para que tenhamos o máximo de proveito.

Peço para que todos respeitem os espaços, a fala uns dos outros, garantindo que as opiniões sejam ouvidas civilizadamente.

Portanto, declaro reaberta a audiência pública e gostaria de, neste momento, convidar o nosso Secretário Felipe Vidal Arellano, Secretário Municipal da Fazenda, para fazer parte da Mesa; o Sr. Thiago Rubio Salvioni, Secretário da Receita Municipal, e o Sr. Thiago Demétrio, Diretor do Departamento de Cadastro.

Tem a palavra o Vereador Jair Tatto.

O SR. JAIR TATTO – Obrigado por estar cumprindo esta missão de presidir esta audiência pública de tamanha importância. Agradeço imensamente a presença dos Vereadores que estão *on-line*, do Secretário Arellano e dos dois Thiagos.

Vou pedir ao Chefe de Gabinete da nossa liderança, Rogério Limonti, para fazer algumas considerações no debate.

Então, é isso. Desejo um grande debate, e estarei acompanhando *on-line*.

Muito obrigado, Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Obrigado, Presidente. Estão nos acompanhando, *on-line* também, a Vereadora Cris Monteiro e o Vereador, Relator da LOA, Marcelo Messias. Eu estou presencialmente e *on-line* estão os Vereadores Marcelo Messias, Cris Monteiro e Jair Tatto, Presidente da Comissão de Finanças.

Informamos que cada orador terá o tempo de três minutos e as inscrições serão encerradas após a apresentação da Secretaria Municipal da Fazenda. Então, já estão abertas as inscrições.

Gostaria que o Secretário Luis Felipe Arellano já desse as suas contribuições iniciais e fizesse a sua apresentação. Não sei quem vai fazer a apresentação, mas desde já, muito

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

obrigado a todos pela presença.

A SRA. CRIS MONTEIRO – Bom dia a todos.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Bom dia, Vereadora Cris Monteiro. Obrigado pela presença.

O SR. LUIS FELIPE VIDAL ARELLANO – Bom dia, Vereador. Obrigado pela apresentação. Bom dia a todos os Vereadores que acompanham esta audiência *on-line* ou presencialmente. Bom dia também a todos os cidadãos e cidadãs presentes que nos acompanham neste momento, e também aos funcionários da Câmara, que ajudam a ser possível esta audiência pública.

Lembro a todos que nós estamos aqui para discutir um projeto que decorre de uma obrigação legal do Poder Executivo, estabelecida por esta Câmara, que diz que a cada quatro anos o Poder Executivo vai apurar a diferença de valor dos imóveis na cidade de São Paulo, a fim de propor a atualização da Planta Genérica de Valores. Esse é um dos fatores levados em consideração, não é o único, para o cálculo do IPTU. O IPTU é resultado de uma série de variáveis que interagem, que vão desde o tamanho, até a localização exata e a idade do imóvel, e a alíquota efetiva do imposto. Esses outros fatores não estão sendo modificados por este projeto.

Este projeto está modificando a planta genérica, que é o valor do metro quadrado apurado no mercado para o IPTU como cumprimento de uma obrigação legal, que eu mencionei inicialmente. É um projeto muito importante para a sustentabilidade fiscal do município. O IPTU é a segunda receita de maior arrecadação da cidade de São Paulo e existe, naturalmente, caso não haja esse trabalho de revisão da planta genérica, uma tendência à defasagem dessa receita, o que seria muito negativo do ponto de vista de financiamento das políticas públicas, pela cidade de São Paulo. A nossa população depende dessas políticas públicas, que garantem qualidade de vida.

Temos uma apresentação técnica, explicando como é apurado esse valor de mercado e alguns outros aspectos relacionados a esse projeto, que será feita agora pelo

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

Subsecretário da Receita Thiago Salvioni.

O SR. THIAGO RUBIO SALVIONI – Obrigado, Secretário, Vereador Silvinho. É um prazer estar aqui podendo colaborar com o esclarecimento sobre este projeto. Lembrando que esta é a terceira audiência pública do PL da PGV. Eu pretendo fazer uma apresentação para explicar conceitualmente como é feito o nosso estudo técnico de proposta deste projeto. Já foi feita esta apresentação em outras audiências públicas. Portanto, eu vou tentar passá-la com um pouco mais de velocidade, mas fico totalmente à disposição para fazer os esclarecimentos, ao longo da discussão.

- O orador passa a se referir a imagens exibidas na tela de projeção.

O SR. THIAGO RUBIO SALVIONI – Bom, como o Secretário Arellano já fez a introdução, é importante a gente destacar o que é a PGV. Ela é um fator que traz basicamente dois dados que compõem o cálculo do IPTU dos imóveis da cidade de São Paulo. E que dados são esses, e quanto é estimado como valor do metro quadrado de construção? Na hora de se avaliar qual o valor do metro quadrado de uma construção, um dos principais fatores delimitadores é o tipo da construção. Eu não posso comparar o custo da construção de uma casa com o de um prédio, com o de um galpão industrial.

Hoje, existe toda uma segmentação, já prevista na legislação, para diversos tipos de construção e também o fator da localização dessa construção. Uma construção num bairro nobre da cidade vai, com certeza, ter padrões construtivos, vai utilizar materiais mais nobres do que, por exemplo, uma construção numa área periférica. Isso é natural acontecer e também é refletido na hora de fazer o estudo de atribuição dos valores do metro quadrado de construção na cidade.

Então, o metro quadrado de construção é um dos fatores que a gente trabalha na PGV. Estabelecer para cada uma das zonas fiscais do município, lembrando que a gente tem quatro zonas fiscais: a Zona Fiscal 1 é a região mais central, mais adensada, mais valorizada da cidade; as 2, 3 e 4 vão sendo expansões, migrações dessa região para os extremos da cidade. O metro quadrado da construção considera em que zona fiscal o imóvel se encontra e leva também em consideração o tipo da construção, como eu comentei anteriormente.

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

O outro anexo da PGV, que é aquele com muitas informações, muitos dados numéricos, é a atribuição do valor do metro quadrado do terreno. Toda construção acontece em cima de um terreno e a gente precisa aferir tanto o valor da construção quanto o valor daquele metro quadrado de terreno. E, na atribuição do valor do metro quadrado de terreno, a gente usa uma metodologia, não de avaliar imóvel a imóvel, porque isso seria inviável operacionalmente, porque a cidade de São Paulo tem aproximadamente 3,9 milhões de imóveis. Então, a gente não teria condições de fazer uma avaliação individual imóvel a imóvel.

A gente faz uma avaliação, para fins de metro quadrado de terreno, por face de quadra. Vamos pensar numa quadra como um quadrilátero de quatro ruas, e para cada face dessa quadra a gente faz uma análise individualizada de qual deve ser o valor de um metro quadrado de terreno dessa face de quadra. Esses são os dois atributos que a gente está trabalhando na proposta da PGV: metro quadrado de construção e metro quadrado de terreno. O metro quadrado de construção, levando em consideração a zona fiscal e o tipo da construção; e o metro quadrado de terreno, levando em consideração a face de quadra onde esse terreno se situa.

É importante fazer esse *briefing*, essa introdução, para deixar claro que quando se fala em alteração da PGV, a gente não está falando automaticamente de qualquer oscilação no valor a pagar na mesma proporção das alterações dos atributos valor de metro quadrado de construção e terreno. Porque não são só esses dois atributos que entram no cálculo do IPTU.

O cálculo do IPTU leva, sim, em consideração a área do terreno vezes o valor do metro quadrado de terreno, que a gente está atribuindo hoje; a área construída vezes o valor que a gente atribui como metro quadrado de construção, mas leva em consideração também vários outros atributos, como a idade do imóvel. Quanto mais antiga é a construção, esse imóvel vai sofrendo uma depreciação no cálculo do IPTU, reduzindo seu valor. Se esse imóvel está em esquina, se ele é um imóvel encravado, que fica no meio de uma quadra que precisa de uma servidão de passagem de outro imóvel; esses são todos fatores que podem, podem, não; que influenciam o valor do IPTU daquele imóvel em específico, mas que são atributos que a gente

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

não está tratando nesta lei.

Por isso algumas ilações feitas, como: eu comparei o valor do metro quadrado de terreno da PGV de 2021 com o da PGV de 2025 e está tendo uma diferença de 20%. Isso quer dizer que os imóveis daquela quadra vão ter um aumento de IPTU de 20%? Não, porque outros atributos podem atenuar ou alavancar qualquer tipo de alteração em relação ao imóvel.

Isso é o que esse *slide* tenta mostrar, que a fórmula de cálculo do IPTU extrapola a mera discussão da PGV. E, aí, como que a gente faz o cálculo na Secretaria da Fazenda, de quanto que vai ser o novo valor do m² de construção e terreno? Esse é um trabalho técnico, perene, que é feito dentro da Secretaria da Fazenda, dentro do Departamento de Cadastro, divisão voltada especificamente para esse tema, e eles não param de fazer esse tipo de avaliação dentro da cidade. E o produto dessa avaliação é entregue, na forma de um projeto de lei, para o Legislativo, a cada 4 anos, conforme determinação legal. Para fazer todo esse cálculo, como é que faz essa unidade da Secretaria? Basicamente, a nossa grande fonte de informação é olhar para o mercado, é olhar para o cálculo que a gente tem por m² de construção e terreno hoje, e comparar quanto o mercado tem praticado em valores de compra e venda nas transações que acontecem diariamente. Então, a nossa principal fonte de estudo, para começar toda a metodologia técnica, é olhar para as amostras de transações de compra e venda, de anúncios que estão acontecendo nas plataformas virtuais, nas imobiliárias. A gente olha os dados do próprio ITBI, que é um dado que temos na Secretaria da Fazenda, onde as pessoas, ao comprar e vender um imóvel, devem pagar esse imposto. E, aí, com base nessa informação de quanto foi comprado e vendido um imóvel, a gente traz também esse dado para nossas amostras de estudos. E depois que a gente pega uma grande base de transações imobiliárias e de anúncios, começamos fazendo algumas limpezas nessa base para a gente não usar números distorcidos, números irreais. Uma das limpezas que a gente faz nesses números, por exemplo, é quando a gente está olhando para um anúncio. Sabe-se que normalmente, quando um imóvel é anunciado na *internet* ou em qualquer imobiliária, quando vai ocorrer a efetiva compra desse imóvel, normalmente acontece uma negociação. Então, a gente aplica, por exemplo, um fator de

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

decréscimo no valor que enxergamos nos anúncios para um valor que a gente efetivamente vai considerar para aquele imóvel porque, por exemplo, haverá um desconto negocial, que naturalmente vai acontecer dentro daquela negociação, daquela compra e venda. Outras questões, como duplicidades, anúncios feitos com valores muito acima de mercado, tudo isso a gente vai limpando da nossa base para ter uma boa calibração em relação ao estudo que nós vamos desenvolver.

No próximo *slide*, depois de fazer toda essa análise das amostras de mercado, nossa meta não é chegar a 100% do valor de mercado. Ou seja, se um imóvel está sendo comprado e vendido a um valor de 100 mil reais numa transação, não quer dizer que a gente vai perseguir que a base de cálculo do IPTU seja naqueles 100 mil reais. Todo mundo sabe, e deve ter tido essa curiosidade, você olha para sua cartela de IPTU, no começo do ano, e lê que a base de cálculo, que é o valor venal do imóvel, você percebe que aquele valor que a Prefeitura está atribuindo ao imóvel não é o valor que está sendo praticado. O valor de mercado daquele imóvel é sempre abaixo, normalmente bem abaixo, porque a Prefeitura tem o cuidado de não buscar atingir os 100% do valor de mercado, porque isso, numa análise estatística, faria com que, naturalmente, a gente cometesse alguns erros e supervalorizasse os imóveis, ou seja, atribuísse, para fins de IPTU, valores que são superiores ao valor que aquele imóvel tem no mercado. Então, cobrar IPTU sobre um imóvel, sobre um valor superior ao que ele efetivamente tem, está longe de ser o objetivo da Prefeitura, está longe de ser o objetivo da Secretaria da Fazenda. Então, para a gente não correr esse risco, a gente trabalha com uma meta de 70%. Ou seja, essa PGV, que a gente está entregando, busca convergir o valor venal dos imóveis para 70% do valor de mercado. Hoje, só para os senhores terem clareza, a gente está trabalhando num patamar médio de 50% do valor de mercado. Então, esse é o objetivo desta proposta: fazer essa atualização de 50% para 70% em relação à atualização dos valores dos imóveis.

Aqui é só um histograma mostrando uma curva de distribuição normal, de como hoje está o comparativo do valor que a gente atribui para os imóveis *versus* o valor que esses imóveis têm no mercado. Na curva superior, na imagem de cima, a gente vê que o pico, a concentração

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

de imóveis, a valoração dos imóveis está num patamar de 50%. Ou seja, a gente está, em média, atribuindo só 50% do valor dos imóveis em relação ao valor que eles têm no mercado. A curva de baixo mostra todo um deslocamento para a direita, para um patamar com pico de 70%, que é a nossa meta, elevar a avaliação média dos imóveis para 70% do valor de mercado. Como a gente faz isso? A gente faz buscando essas amostras, como eu comentei. A gente também faz usando o Método Espacial Divergente, porque nem todos os imóveis são comparáveis entre si. Às vezes, quando olhamos para a cidade de São Paulo, que tem uma pluralidade quanto aos tipos de construção e de regiões muito dispares, então fica difícil, às vezes, para alguns imóveis muito peculiares, imóveis com características únicas, encontrarmos paralelos de amostras de transações desses imóveis numa mesma região. Então, o Método Espacial Divergente vem como um complemento para compararmos imóveis com características muito singulares em regiões diferentes.

No próximo pode *slide*, a gente identifica, eventualmente, um imóvel com maior característica única numa região homogênea, e busca paralelos de transações de imóveis com características parecidas em outras regiões. Esse é o Método Espacial Divergente que nos traz essa nossa modelagem.

Aqui, é um mapa sobre as zonas fiscais, que eu comentei com vocês anteriormente: área vermelha, Zona Fiscal 1; área amarela, Zona Fiscal 2; área verde, Zona Fiscal 4; área azul, Zona Fiscal 3. Em função de cada zona fiscal é que a gente usa como parâmetro para fins de delimitação do valor do m² de construção.

Aqui, no próximo *slide*, há uma outra camada técnica que nós aplicamos, que é a proposição de valores unitários de construção por zona fiscal, aplicando o Método dos Mínimos Quadrados, que é um conceito estatístico muito difundido, muito utilizado, que é quando você tem várias variáveis, você conhece boa parte dessas variáveis, mas não conhece outras e quer descobrir quanto seria essa nova variável. O Método dos Mínimos Quadrados é a modelagem matemática para você conseguir chegar nessa equação. Então, como a Prefeitura conhece várias informações sobre o imóvel, mas quer descobrir uma informação nova, de quanto àquele

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

imóvel deve ter como novo valor de m² de construção e m² de terreno, aplicamos a Metodologia dos Mínimos Quadrados para conseguirmos chegar nessa informação. E, aí, toda essa análise, toda essa construção serve para que a gente tenha uma nova mediana, um ponto máximo, um ponto alto da curva de distribuição normal próximo de 70% do valor de mercado dos imóveis.

Aqui é o que está presente no Anexo 1 da proposta da PGV, é uma reprodução dos novos valores que nós estamos atribuindo para o metro quadrado de construção da cidade. E aqui faço um destaque na tabela do meio, na última linha, que tem o nº 45, que é onde a gente está atribuindo um valor de R$ 4.392,00 como valor do m² de construção máximo da cidade, nessa PGV. Eu não sei aqui quem tem familiaridade com a construção civil, mas deve ter uma noção de que quando a gente fala da construção de um imóvel comercial vertical, que é o que esse nº 45 quer dizer, que são imóveis de padrão construtivo comercial-vertical na Zona Fiscal 1, a zona mais valorizada da cidade, R$4.392,00 está longe de ser o valor de efetivo custo de construção de um imóvel. A gente pode estar falando aqui, só para ficar mais claro, que a gente está atribuindo o valor de R$4.392,00 reais de construção para um empreendimento, para um condomínio empresarial na Faria Lima. É isso que estamos fazendo. Esse é o patamar máximo que estamos atribuindo como valor de metro quadrado de construção nessa proposta.

Aqui, trazemos outra camada do nosso estudo, que é a proposição dos valores unitários de terreno por região homogênea. Nesse caso, usamos a seguinte fórmula: pegamos todas as entradas, todos aqueles dados de anúncios e de transações, menos o que já calculamos com aquela tabela que acabei de mostrar de valor venal de construção, e isso tem de ser igual ao valor venal de terreno, que, por sua vez, tem de ser igual ao valor do metro quadrado de terreno, que, também, tem de ser igual ao valor venal do terreno dividido pela área total e pelos fatores intrínsecos. E o que são os fatores intrínsecos? Se é um terreno de esquina, se é um terreno em condomínio, se é um terreno encravado, se é um terreno com duas frentes…

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Com sua licença, só aproveitar para registrar a presença do nobre Vereador Celso Giannazi, do PSOL. Obrigado pela presença, Vereador. (Pausa)

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

O SR. THIAGO RUBIO SALVIONI – Pode passar o próximo, por favor. Temos aqui a quinta e a última etapa: a atribuição dos valores unitários de terreno às faces de quadra. O que é isso? É transferir, efetivamente, todo esse estudo que fizemos, toda essa metodologia, cada uma das faces de quadra do município, para que consigamos, realmente, calcular o IPTU com base nessa nova valoração.

Pode passar. Depois de toda essa parte técnica, tem uma fase importante, que é a apresentação desse estudo, feito pela Secretaria da Fazenda, para uma Comissão Municipal de Valores Imobiliários. Essa comissão municipal existe desde 89 e tem uma composição que pretende trazer diversos órgãos técnicos relacionados aos setores imobiliário e da construção civil, no sentido de abrir o debate dessa metodologia que utilizamos para construir a proposta. Com esse debate, podemos ouvir se existem críticas ou aperfeiçoamentos que esses atores nos trazem e que contribuam na melhoria da referida proposta.

Aproveito para citar, não exaustivamente, mas importante, alguns dos principais participantes dessa comissão: a própria Câmara Municipal de São Paulo, o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis – Creci - SP, o Departamento Intersindical de Estatística e de Estudos Socioeconômico – Dieese, a Fecomercio, a FIESP, a Fundação do Instituto de Pesquisas Econômicos – FIPE, o Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE, e os sindicatos que são: dos corretores de imóveis do estado de São Paulo, das empresas de compra, venda, locação e administração de imóveis – Secovi e o das indústrias da construção civil de grandes estruturas – Sinduscon. Esses são alguns dos representantes que participam da Comissão Municipal de Valores Imobiliários, que ajudam com suas contribuições e críticas em relação a toda essa metodologia que expliquei anteriormente.

O produto de toda essa metodologia reflete no mapa da cidade, de acordo com o seguinte mapa de calor. Vejam esse mapa da cidade colorido que vai de uma cor bem azul escura e chegando até um tom laranja avermelhado no centro. Com essas cores, conseguimos verificar, de acordo com esta proposta que está tramitando na Casa, como estão se dispondo os valores do metro quadrado de terreno.

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

Naturalmente, percebemos que nos extremos da cidade, quanto mais para as regiões periféricas, a mais azul, vemos que mais escura é a cor. Ou seja, menor é o valor que atribuímos como metro quadrado de terreno; e quanto mais migramos para aquela Zona Fiscal 1, que é a região Central, mais valorizada, adensada, mais quente fica essa cor, e isso significa que maior é o valor do metro quadrado de terreno.

No *slide* seguinte, mostramos algo parecido, mas destacando qual foi a variação que, comparativamente, esta PGV traz em relação ao valor do metro quadrado de terreno da PGV anterior.

Então, de novo, quanto mais para o extremo, mais para a cor azul escura, menor é a variação do valor que atribuímos; e quanto mais para as regiões centrais, mais quente é a cor, mais avermelhada, maior é a variação que está sendo atribuída ao valor do metro quadrado de terreno.

A reprodução de tudo isso é uma conclusão de que todo o aquecimento imobiliário que a cidade de São Paulo teve, nos últimos 4 anos, o produto dessa PGV resultou em 70% dos imóveis com uma valorização de até 20% nos últimos anos. Ou seja, o produto dessa avaliação toda que fizemos conclui que 70% dos imóveis tiveram uma variação ou negativa, ou uma fração pequena teve uma desvalorização, e uma parte desses de 70% apresentou essa escalada de até 20%. Isso quer dizer que os 70% variaram em 20% adicional? Não. Isso quer dizer que entre os imóveis que oscilaram de uma valorização entre 1 ou 2 ou 3 ou 4, ou mesmo 15 ou 20%, concentramos esses 70% de imóveis nessa categoria.

Vocês podem perguntar: “Thiago, mas e os imóveis que valorizaram mais do que 20%?” Para isso, temos um estudo que abrange uma valorização entre 20 e 40% para alguns imóveis. Serão 26% dos imóveis da cidade que terão essa valorização que vai de 21% a 40%. Além disso, 4% dos imóveis em São Paulo serão valorizados com um percentual superior a 40%.

Por que estou destacando esses 4% de imóveis com valorização superior a 40%? Porque, voltando no início da minha apresentação, quando mencionei que o cálculo do IPTU considera muitos mais fatores do que só o valor do metro quadrado de construção e terreno,

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

houve uma leitura equivocada de algumas pessoas ao analisar a nossa proposta. Isso porque se ativeram na tabela de valor de terreno de 2021 comparando-a, simplesmente, com a tabela do valor de terreno de 2025. Daí, pensaram o seguinte: “Poxa, a variação do valor dos terrenos de várias regiões da cidade está sendo superior a 40%. Isso quer dizer que estão aumentando o IPTU da periferia em mais de 40%; aumentando em mais de 40% o imposto de várias regiões da cidade”. Não é isso. Na realidade, só 4% dos imóveis da cidade terão essa variação percentual de mais de 40%. Está bem? E, ainda assim, porque todos aqueles outros atributos que compõem o cálculo do IPTU freiam qualquer tipo de aumento que está acontecendo em relação a valor de metro quadrado de terreno, deixando mesmo somente esse rol de 4% do total de imóveis do município terem esse destaque superior a 40.

O próximo *slide,* que considero o mais importante desta apresentação, trata da preocupação do Executivo, e também desta Casa, com a população hipossuficiente, com a população que não teve crescimento em sua renda proporcional ao aumento do valor do seu imóvel. Às vezes, a pessoa tem seu imóvel valorizado mesmo numa região periférica, pois a periferia também tem se desenvolvido muito, o que é bom, claro. Porém, aparecem algumas informações equivocadas. Quando percebemos que houve uma valorização num bairro periférico e o valor do metro quadrado do terreno tem uma valoração na proposta da PGV, surge uma preocupação automática de se dizer o seguinte: “Poxa, mas então vamos cobrar IPTU da periferia? Vamos cobrar mais IPTU da periferia?” Por isso esse *slide* é fundamental e vou explicar.

Existe um termo, dentro da lei do IPTU, que é o instituto da isenção e do desconto pelo valor venal do imóvel. Ou seja, independente do que acontece com aquele imóvel, se ele tem um valor venal de até determinado patamar, aquele imóvel vai ser isento de IPTU. E se aquele mesmo imóvel sai da faixa de isenção, para que não aconteça dele sair do zero e, de uma única vez, seguir à cobrança cheia, trabalhamos com um *range* de desconto. Isso significa que ele terá um X de isenção até um determinado patamar, aquele imóvel terá um desconto de IPTU pura e simplesmente pelo seu valor venal. Então, já vínhamos trabalhando com isso.

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

Até 2025, estávamos num cenário em que, aproximadamente, um milhão e 50 mil imóveis na cidade são isentos pura e simplesmente por estarem dentro dessa faixa de isenção. E 500 mil imóveis estão acima da faixa de isenção, porém, dentro da faixa de desconto.

O que nos preocupamos em fazer e, inclusive, é supersalutar nesta discussão da PGV, é o seguinte, vejam: se estou aumentando atributos que influenciam no cálculo do IPTU, ou seja, vantagens no sentido do quanto vale aquele imóvel, se não atualizarmos os patamares do valor da isenção e do desconto, vamos empurrar parte da população para fora da isenção e do desconto. E não é essa a nossa intenção. A nossa intenção é continuar protegendo essa população carente, hipossuficiente.

Com isso, estamos promovendo, dentro deste projeto de lei, a atualização do valor de teto de isenção e do valor de teto de desconto justamente para preservar que esse número de um milhão e 50 mil imóveis isentos continuem isentos, e que os 500 mil imóveis com desconto continuem com desconto.

Pode passar o próximo *slide*, por favor.

Nessa planilha demonstramos como estamos fazendo essa atualização dentro do projeto de lei. Para fins de isenção, os imóveis residenciais de até 230 mil reais de valor venal atualmente vão passar a ter essa isenção para até 260 mil reais de valor venal.

Já no caso do desconto, os imóveis residenciais de valores entre 230 mil e 345 mil reais que hoje têm desconto, estamos aumentando esse patamar para até 390 mil reais, lembrando que a metodologia tem o propósito de mensurar, de classificar os imóveis a 70% do valor de mercado. Então, o valor de 390 mil reais como teto do desconto quer dizer que a Prefeitura está atribuindo um desconto no IPTU para um imóvel de mais de 500 mil reais. Fazendo aqui a proporção de que 390 mil é numa leitura na qual trabalhamos com imóveis subvalorizados, ou seja, a 70% de valor de mercado.

Nesse *slide* seguinte, mudando um pouco da PGV propriamente dita, aproveitamos este projeto de lei para fazer três outras intervenções na legislação tributária municipal. A primeira delas também tem a ver com o IPTU, e é muito importante também em toda esta

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

discussão sobre proteção dos hipossuficientes, da população da periferia e da população de baixa renda, qual seja: criar uma categoria nova de isenção para os imóveis residenciais da cidade de São Paulo.

E estamos fazendo isso olhando para a situação dos imóveis que estão passando, presentemente, por regularização fundiária. A regularização fundiária é um processo muito presente nas periferias. Aliás, é muito natural acontecer, conforme a cidade vai crescendo, um movimento recrudescendo o adensamento dos bairros periféricos.

Na realidade, esses bairros periféricos eram, antes, regiões rurais, grandes glebas, áreas de sítios ou chácaras. Eram grandes áreas, de proprietários únicos, e que foram se transformando, ao longo do tempo, em loteamentos organizados, às vezes, por entidades sem fins lucrativos ou até mesmo por entidades de moradores. Esses loteamentos precisam passar por um processo de regularização fundiária, onde o Poder Público identifique, e também o setor cartorial, o setor registral de imóveis, que aquele imóvel deixou de ser uma gleba, deixou de ser um grande imóvel de um único proprietário e passou a ser áreas menores, ou seja, centenas de imóveis pertencentes a proprietários diferentes. Isso que é a regularização fundiária: é você formalizar esse procedimento.

A Prefeitura está avançando muito em regularização fundiária. Nos últimos quatro anos foram mais de 50 mil escrituras entregues de regularização fundiária. O Plano de Metas do Governo é entregar, para esse ciclo de quatro anos, mais cem mil títulos de regularização fundiária. Entretanto, isso ainda não é suficiente para conseguirmos cobrir as dores dessa população. Ainda há muito imóvel que está nesse processo de regularização e que acaba recebendo cobrança de IPTU porque, para fins de apuração do IPTU, não enxergamos o lote, percebemos ainda aquela grande gleba e acabamos cobrando o imposto sobre essas grandes glebas.

Com esta proposta, nossa iniciativa é trazer uma isenção de IPTU para as ZEIS 1, 2 e 4.

E aí eu vou pedir para mudar para o próximo *slide* rapidinho: ZEIS 1, 2 e 4 são essas

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

áreas vermelhas e azuis que estão pintadas no mapa, que pega bem os extremos da cidade, onde a gente atribui que os imóveis residenciais das ZEIS 1, 2 e 4 vão se tornar isentos de IPTU, independentemente de estarem em processo de regularização fundiária ou não. São 285 mil imóveis que a gente traz para o cobertor dessa isenção.

É um movimento de justiça fiscal extremamente salutar e que só é possível na medida em que a gente consegue compensar as perdas arrecadatórias, de atender essa população carente através das compensações que a própria proposta da PGV traz em ingressos adicionais de IPTU para 2026. Pode passar dois *slides*, por favor. Desculpa, volta um.

- Orador passa a se referir a imagens compartilhadas virtualmente.

O SR. THIAGO RUBIO SALVIONI – O próximo assunto que também está no projeto é superimportante, porque ele trata do programa Pode Entrar. O programa Pode Entrar é uma iniciativa do Executivo voltado para a produção de Habitação de Interesse Social, em que o Executivo não constrói o imóvel, mas, sim, compra o imóvel já construído e o repassa para os beneficiários da política de Habitação de Interesse Social.

É um programa que está avançando muito, que está avançando rápido. E ele tem uma particularidade: essa metodologia de comprar o imóvel e repassar para o particular fez com que fosse descaracterizada uma isenção de ITBI, que já foi aprovado por esta Casa, que é justamente para que os beneficiários dessa política habitacional – quando alguém é contemplado e consegue comprar seu imóvel dentro de um programa de Habitação de Interesse Social –, não paguem o ITBI daquela transação.

Então, o que a gente está promovendo também dentro desse Projeto de Lei, Vereadores, é aperfeiçoar uma lei que já existe, de isenção de ITBI para quem está adquirindo um imóvel de Habitação de Interesse Social, para que os imóveis adquiridos no programa Pode Entrar também tenham essa isenção. Então, é mais um aceno muito importante para a população mais carente da cidade de São Paulo.

E, por último, a gente está promovendo um ajuste orçamentário na composição do orçamento da Secretaria da Fazenda. Todo mundo sabe que a gente está passando por um

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

cenário de reforma tributária aqui no Brasil. A nossa principal fonte de arrecadação, a nossa principal fonte de recursos da cidade de São Paulo, que é o ISS, que corresponde a aproximadamente 40 bilhões de arrecadação anual, é um imposto que está sendo substituído por um imposto novo, que é o IBS - Imposto sobre Bens e Serviços. Isso vai começar a partir do ano que vem, 2026, e vai se estender para os próximos anos, até que, a partir de 2033, definitivamente não exista mais o ISS e ele seja totalmente substituído.

E a Secretaria olha para toda essa mudança que está acontecendo com muito cuidado. É muito importante que a Secretaria tenha os recursos necessários, ao longo dos próximos anos, para promover todas as alterações tecnológicas para que a gente continue sendo um dos entes mais eficientes, do ponto de vista de administração tributária, dentre os entes subnacionais.

Então, para isso, a gente está fazendo um movimento, que é trabalhar dentro do nosso Fundo de Modernização da Ação Tributária, que é um fundo que hoje já existe e faz uma captação de parte de toda a receita dos impostos. Esse Fundo, hoje, serve só para investimentos dentro da Secretaria da Fazenda. E ele é combinado com o próprio orçamento da Prefeitura – parte do orçamento da Prefeitura –, para compor o nosso orçamento anual.

A gente está fazendo uma ponderação aumentando o percentual do Fundo e, na outra medida, diminuindo o tanto que a gente consome do orçamento do Tesouro. Ou seja, a gente está deixando o orçamento da Secretaria do mesmo tamanho que ele já é hoje, que já é previsto para 2026. Só que a forma de composição desse orçamento ficou mais rígida, ficou mais protegida, mais blindada, em função da maior participação do Fundo, em vez de uma maior participação do Tesouro.

Então, é um jogo de soma zero. A gente pretende ter um orçamento do mesmo tamanho, mas em relação à forma de compor esse orçamento, a gente está propondo esse aperfeiçoamento através do fundo de modernização da administração tributária. Então, Vereador Silvinho, com isso, eu concluo minha apresentação e devolvo a palavra para a Mesa.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Muito obrigado, Thiago. Neste momento,

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

encerro as inscrições para os presentes, e eu gostaria de poder ter a lista. Eu vou passar primeiro para as perguntas dos nossos oradores aqui e, na sequência, passo aos Vereadores.

Então, o primeiro orador hoje é o Giuseppe Cam...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Então, mas você já vai fazer sua pergunta lá. Você vai ter três minutos, Giuseppe.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Você vai fazer a sua questão e depois ele vai responder suas perguntas.

É que não é um debate ou você vai para oratória ou você não vai fazer sua pergunta. Na audiência pública não se debate.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Então, eu vou abrir três minutos para que você possa fazer a sua explanação.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Positivo. Toda audiência pública é da mesma forma, Giuseppe, e esta não vai ser diferente. Você tem três minutos para fazer o seu questionamento. Vou passar para todos os inscritos fazerem os seus questionamentos. Depois, passo para os Vereadores e, ao final, o Thiago Aureliano volta para dizer todas as respostas.

Então, por favor, três minutos. Giuseppe, Vila Mariana em Movimento.

Por gentileza, no microfone, Giuseppe, por favor, porque nós temos as notas taquigráficas.

O SR. GIUSEPPE CAM – Bom, vou começar falando que é uma falácia esta audiência pública. Como eu acabei de dizer, são 40 minutos para o Poder Público falar a mesma coisa que falou na última audiência e a gente não tem tempo para falar. Em três minutos não vai dar tempo para eu concluir tudo o que eu preciso. Mais uma vez, uma matemática maluca, que não explica absolutamente nada para a população, que vem de um órgão da Prefeitura e que

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

mais complica do que ajuda a gente.

O que eu queria perguntar e que, com certeza, não vai ter uma resposta adequada – sempre desculpas furadas –, é sobre o tal cálculo que é feito sobre construção, sobre o valor dos imóveis, material usado dos imóveis. A gente pode pegar, por exemplo, um bairro da Vila Mariana, em que ainda existem muitas casas antigas, casas com mais de cem anos de idade. Então, em função da tal depreciação do imóvel numa casa de cem anos de idade, eu imagino que essa casa poderia até ser isenta do IPTU.

Mas isso não está acontecendo, porque casas, que eram isentas, já deixaram ser isentas há muito tempo. Cito como exemplo a minha casa e a de vários vizinhos, várias pessoas do bairro, que estão saindo do bairro por conta do que eu já disse na outra audiência, da gentrificação que a Prefeitura ajuda a promover. A Prefeitura está preocupada com a arrecadação. No entanto, ela dá uma isenção gigantesca para as construtoras para o HIS, que é uma fraude, que levou bilhões de ISS que as construtoras deveriam pagar e não pagaram.

E deveria haver uma CPI séria, que também não está tendo. E tudo isso que vem é por mudança de lei – do Doria, do Bruno Covas, do atual, deste Prefeito Nunes, que modificam a legislação para piorar para a população. No entanto, não se modifica a legislação que faz a revisão a cada quatro anos desse IPTU.

Então, a cada quatro anos a gente tem um aumento de IPTU com a justificativa de que é legislação, mas legislação é fácil mudar, mas não querem mudar quando ela beneficia uns poucos e prejudica toda uma população. A Prefeitura, com o tal mercado, está causando a gentrificação da população, está tornando as pessoas mais vulneráveis, está expulsando essas pessoas.

E depois a Prefeitura vai lá fingir que ajuda essas pessoas, criando um projeto social, criando alguma coisa, um programinha, que nunca funciona na prática, para falar assim: “A gente vai ajudar as pessoas em situação de vulnerabilidade, as pessoas que estão mais carentes, as pessoas que estão numa situação mais delicada”.

E, na prática, a gente vê que isso não acontece. Esta audiência, a audiência pública

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

que está acontecendo agora, como tantas outras, é uma falácia. Ela não funciona, ela não debate, ela não dá voz à população.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Obrigado, Giuseppe. O próximo orador, Celina Lagrutta, Vila Mariana em Movimento. Por favor, por três minutos.

A SRA. CELINA LAGRUTTA – Bom, minha primeira queixa, em nome do Movimento, é em relação ao horário dessas audiências públicas, que não permite que as pessoas trabalhadoras estejam presentes aqui para colocarem as suas preocupações e para tentarem entender esta proposta. Todos os temas da cidade são transversais e é nesse sentido que nós, como coletivo da Vila Mariana, como tantos coletivos de outros bairros, nos opomos a este projeto.

Por mais que ele trate especificamente da atualização da Planta Genérica de Valores, ele tem, embora não seja o único fator, uma incidência forte de IPTU, que é pago por pessoas. E aqui se falou da impossibilidade do cálculo individualizado. Isso não é verdade. Nós estamos na era dos dados e é possível, sim, saber quem tem condições de pagar um aumento de IPTU, para deixar para trás essa defasagem.

Os imóveis têm os seus aumentos. A gente vê essa explosão imobiliária violenta na cidade. E a valorização de alguns bairros vem mediante higienização de comunidades e favelas, gentrificação de bairros. Então, se é preciso fazer uma correção ou compensações arrecadatórias através da regularização fundiária de periferia, quem tem de pagar por essas compensações? O super ricos, os imóveis de luxo, os especuladores.

Não é preciso ser nenhum técnico para ver a bolha imobiliária que é a nossa cidade. Não param de levantar prédios sem parar, pessoas com milhares de imóveis. Então, quem tem moradia única e tem o seu IPTU aumentado muitíssimo acima da inflação há anos não é quem tem de ajudar a equilibrar essa arrecadação.

E o projeto de lei menciona os termos “progressividade tributária” e “justiça fiscal”. E é isso o que nós defendemos. Mas a progressividade tributária se faz sobretaxando super ricos e os imóveis de luxo na nossa cidade. Obrigada.

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Obrigado. Próximo orador, Roseli Loturco, do Vila Mariana em Movimento.

A SRA. ROSELI LOTURCO – Bom dia a todos e a todas. Bom, escrevi algumas coisas aqui, mas acho que vou começar por duas questões muito importantes. Primeiro, é a não fala da plateia no seu tempo suficiente.

Nós participamos de uma audiência anterior, aqui mesmo na Câmara Municipal, em que a gente estava debatendo a construção do Túnel da Sena Madureira. E nós conseguimos – posso dizer, com muito esforço –, que a segunda audiência pudesse nos dar fala. Nós enchemos um auditório bem maior do que este para que a gente pudesse ter direito a fala, porque estavam trazendo pessoas que não moravam no bairro para discutir uma questão pontual que interessa a todos, mas os moradores do entorno não estavam sendo ouvidos. Nós tivemos que vir na marra para que nos dessem voz.

Então, eu acho que uma casa legislativa tem de, antes de mais nada, ouvir a sua população, os seus munícipes, porque nós votamos em vocês. Então, ou vocês nos representam ou a gente tem de mudar tudo isso ou a gente está brincando de fazer a coisa certa.

Agora, em relação ao IPTU, eu acho que a gente tem de poder pagar o IPTU antes de mais nada. O senhor falou sobre os imóveis; falou que quanto mais velhos vão ficando, vai havendo uma redução. Engraçado, no meu caso, acontece justamente o contrário, Secretário. Todo ano, quando chega o IPTU, me dá vontade de vender a casa. Falo assim: “Vou vender, porque eu não vou conseguir pagar”. E ele aumenta numa valoração que eu nunca consigo chegar àquele cálculo. Há um cálculo aqui que foi feito do IPTU dos últimos anos, que eu acho que vale a pena ser colocado. O IPTU ajustado acima da inflação: nos últimos 20 anos, enquanto o IPCA acumulado de 2005 a 2025 foi de aproximadamente 160%, o IPTU teve reajuste entre 250 e 300%...

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Roseli, para suas conclusões finais, por favor.

A SRA. ROSELI LOTURCO – ...impossibilitando revisões do PGV – a gente está

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

aprendendo essas siglas aqui –, e a aplicação de tetos fixos de correção impossíveis de arcar com eles. Então, eu queria saber: o Prefeito arrecadou com o IPTU dez bilhões de reais no ano passado. Eu queria saber a aplicabilidade desse dinheiro, porque a gente paga por um...

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Roseli, por suas conclusões finais, por favor.

A SRA. ROSELI LOTURCO – Bem, indo para as conclusões finais, eu gostaria de saber: esse cálculo todo que vocês apresentaram é difícil de entender, você deve saber. É um cálculo para quem é da área, é difícil de chegarmos nele. Eu sei que no nosso bolso bate diferente.

E eu gostaria que o Prefeito tivesse a dignidade de assumir isso, porque no nosso bolso está batendo muito acima da inflação e impossibilitando o pagamento desse imposto.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Obrigado. Próximo orador, Nelson, da Liderança do PSOL. (Pausa) Nelson não está.

Próximo orador, João Santo, do gabinete da Vereadora Sandra Santana.

Por três minutos, João, por favor.

O SR. JOÃO SANTO – Bom dia, Presidente. Bom dia a todos e a todas. Eu sou João Santo. Sou funcionário aposentado da antiga Secretaria de Finanças e hoje trabalho com a Vereadora Sandra Santana, mas já estava nesta Casa na época do Police.

Eu acho que, primeiro, o fundamental da questão do IPTU é acabar com a hipocrisia do discurso. Eu vi um vídeo hoje em que alguém fala que Pirituba vai ter 90% de aumento. Eu não estou aqui com a procuração do Prefeito, não estou com a procuração dos senhores, com procuração de ninguém. E também não falo em nome da Vereadora hoje, apesar de trabalhar com ela, porque eu trabalhei com IPTU. Durante 20 anos, eu atendi na Brigadeiro.

E não vai subir, na hora de pagar, 90% do IPTU, porque tem um negócio chamado trava. Então, fica um discurso hipócrita para buscar, através de meme, a questão eleitoral. Com todo o respeito, estou falando isso. Enoja-me um pouco esse tipo de discurso. Não quer dizer que eu seja favorável ao projeto de lei, porque eu acho que há coisas nele que eu particularmente não concordo. Uma delas: aumento do Fundo de Participação para pagar o seguro saúde. Eu

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

não vi parlamentar que defende o servidor público votar contrariamente ao seguro saúde para auditor fiscal.

Então, há coisas, neste projeto, que eu também discordo. Mas o fundamental, eu vou dizer para vocês, da hipocrisia do discurso, e, aí, eu concordo literalmente com a fala do Dr. Thiago e eu vou dar exemplo pessoal. Eu tenho imóvel que é tipo 2, padrão B, que é vendido no mercado e tem apartamentos à venda por volta de 500 paus. Eu estou com 190 paus de IPTU. Como é o único imóvel que tenho, estou isento de IPTU.

E nenhum carro desse apartamento é menor do que 100 paus. Então, as pessoas têm dinheiro para pagar cinco paus de IPVA, mas não têm mil, porque daria por volta de mil reais o nosso IPTU, por conta do desconto de até 350 mil, se ele sai do 260.

Então, nós pagaremos por volta de mil reais. São 128 apartamentos, a grande maioria, porque tem gente com mais de um imóvel, não pagando IPTU. Quem sofre é quem paga. Então, eu acho que tinha de ter uma revisão nessa questão, de fato. A minha região não tem valorização.

A trava, quando aqui alguém diz que é uma coisa do Covas, do Bruno, e eu também não estou na defesa, ela vem do Governo Marta, ela passou. Houve uma grande alteração na Planta Genérica, no Governo Haddad, algumas benéficas à população, mas outras também prejudiciais. Então, o discurso fica conforme a sua vontade meramente eleitoral e não pragmática e não programática.

E, agora, eu queria só alterar um pouquinho para o Dr. Thiago sobre procedimento da auditoria fiscal, porque eu recebo muito pelo gabinete da Vereadora Sandra: a Secretaria está lançando IPTUs...

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Sr. João, suas considerações finais.

O SR. JOÃO SANTO – Rapidinho, Presidente. A Secretaria está lançando IPTUs há mais de cinco anos, porque a tempestividade a Secretaria não reconheceu, inclusive, em um despacho ela fala: “não consigo dar remissão por questão sistêmica”. E vocês estão lançando, cobrando IPTUs retroativos há mais de cinco anos.

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

Finalmente, Presidente, para terminar. Uma grande injustiça social está acontecendo hoje, apesar de ser legal, mas o Bruno Covas reconheceu isso dando remissão de IPTU. São os IPTUs retroativos que estão atingindo a grande maioria da pobreza brasileira.

Só para terminar mesmo, grande avanço a isenção e a remissão em ZEIS 1, em ZEIS 2 e ZEIS 4. Isso eu acho fantástico.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Obrigado, Sr. João. Próximo orador, Geraldo Henrique, Conselho Participativo Cidade Ademar, por três minutos. Geraldo, por favor.

O SR. GERALDO HENRIQUE – Bom dia a todos.

Gostaria de falar com o Secretário Thiago. Thiago, eu tenho exemplos práticos do retroativo. Tem algum canal que a gente possa falar direto com vocês sobre alguma injustiça do retroativo? O que acontece? Tenho situação de amigo meu de 80 mil que vem 900 metros de área construída. Ele tem 250 metros de terreno. Construiu ele e o amigo dele. O amigo dele vende doce. Como é que vai pagar 80 mil de IPTU? Acabou entrando e gastando com o processo, com o advogado, com engenheiro, e até hoje ele não consegue resolver totalmente isso. Abaixou de 900 metros para 400 metros, que é o real que ele tem lá. Isso ele conseguiu. Esse valor também acho que ele reduziu um pouco.

Tem uma situação familiar minha que se você olhar as casinhas, seis mil de IPTU. Veio 44, já está em 60 mil de IPTU. Tenho até foto para mostrar. Se houver um canal direto, sei que têm muitos IPTUs que estavam isentos há anos e anos e tem de realmente identificar esses IPTUs, mas praticar a justiça também nessa situação.

Meu nome é Geraldo Henrique, sou do Conselho Participativo da Cidade Ademar. Gostaria de saber se há possibilidade dessas pessoas terem um canal direto para que não fiquem gastando com advogado, engenheiro, enfim, e acabam não pagando porque não vão conseguir pagar 80, 60 mil. No caso, pagando seis mil, as pessoas estão se unindo e pagando esses seis mil por ano. Mas é muito complicado. É isso, desculpa.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) - Obrigado. Próximo orador, Rogério Limonti, liderança do PT. Por três minutos, Rogério, por favor.

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

O SR. ROGÉRIO LIMONTI – Obrigado, Silvinho. Bom dia a todos e a todas.

Primeiro, Secretário Thiago, queria falar que os Vereadores do PT, todos eles, reconhecem as travas. Enquanto falam de aumento do IPTU para 2026, falam que o aumento vai ser 10% para residencial e de 12%, agora, para o comercial. Então, a gente não está falando de um aumento abusivo nesse sentido, para o ano seguinte.

Agora, permita-me discordar, Thiago, em relação ao valor venal. O valor venal dos imóveis de 2021 para 2026 é impossível que 70% dos imóveis aumentaram só 20%. A variação do valor venal dos imóveis, quando a gente compara o valor do metro quadrado do terreno e o valor do metro quadrado de construção, aumentou muito acima. Então, o valor venal cresceu e cresceu significativamente. E, aí, em relação ao cálculo, têm outros fatores. Na liderança do PT a gente fez o cálculo do valor venal. Então, estudos que a gente utilizou de valor venal e incluiu o fator de obsolescência e a fração ideal dos imóveis. Os demais fatores são fatores que não se alteram, como tipo de terreno. Esse fator não se altera, o tipo de terreno vai ficar perene. O fator de obsolescência, que se altera, reduziu 5%. Então, quando você tem grande volume de casos, o valor do terreno aumentou mais. Quando a gente pega o valor patrimonial de imóveis residenciais nas zonas periféricas, você vê um aumento de 135%. Quando você pega imóveis residenciais, apartamentos, 137%. É muito significativo. Então, não dá para ser um aumento no valor venal só disso. Isso gera um aumento muito significativo.

E, aí, tem outra abordagem, que é que o nosso IPTU é progressivo. Então, o que acontece quando o valor venal aumenta? A alíquota também aumenta. Então, um imóvel que está em uma faixa de 250 mil, a alíquota sobre ele é 0.9. Na hora que ele passa de 300 mil, a alíquota é 1.1. Então, já tem outro aumento. Além do aumento do valor venal, tem um aumento da alíquota de 20%, que vai impactar em 20% a cobrança do IPTU. Então, a gente tem dois acréscimos aí. Então, aí, eu discordo realmente que 70% dos móveis de 21 para 26 foi 20%. Isso não é possível. Há os estudos da CTEO em relação à lei que foi aprovada em 2021 e agora demonstram isso com tranquilidade.

Só duas questões. Duas pessoas já falaram sobre retroativo. Os retroativos são um

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

grande problema. Com esse valor venal lá em cima, a gente tem as travas e nas travas, ninguém está discutindo trava, está lá, cada um paga 10%. Porém, quando a Fazenda identifica alguma metragem, a pessoa colocou uma cobertura....

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Suas conclusões finais, por favor.

O SR. ROGÉRIO LIMONTI – Estou finalizando, Silvinho.

A pessoa colocou uma cobertura em cima da área de churrasqueira, altera. A Fazenda identificou e, aí, altera a metragem do imóvel, o que acontece? A trava cai e, aí, vem valores muito elevados, porque além daquele exercício que está sendo apurado, são os cinco anos anteriores. Isso a gente precisa entender e olhar para isso.

E a outra questão, finalizando, Silvinho, como a gente tem um estoque muito alto em relação ao valor venal, que está muito acima e as travas estão segurando, qual é a quantidade de imóveis que estão sob as travas? Então, o percentual de isentos e daqueles que não estão isentos. Qual o percentual hoje que estão sob as travas?

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Obrigado, Rogério.

Próximo orador está *on-line* é Hildenim Antonio Gomes Junior. Hildenim, você nos ouve? Está *on-line* ainda? (Pausa) O Hildenim não está mais.

Próximo orador *on-line* também, João Bosco Cardoso da Silva. (Pausa) Não está mais.

Próximo orador *on-line*, João Carlos Custódio. (Pausa) Também não está. João Carlos Custódio está presencial. Por favor, João Carlos, por três minutos. No microfone, por favor, por causa das notas taquigráficas.

O SR. JOÃO CARLOS CUSTÓDIO – Na justificativa da revisão, um dos fatores é a justiça fiscal e a correção de distorções. Eu estou trazendo aqui uma distorção muito grande que acontece no setor 211, Quadra 005. Isso aqui é em Perus, perto do cemitério. Isso está com um valor venal acima de dois mil reais por metro quadrado.

Em todo Perus, você não tem nada acima de mil reais por metro quadrado. Se você pegar o restante de toda essa Quadra 005, você vai ter uma média de 500. Se você pegar a

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

Quadra vizinha, ela está com uma média de 400. Se você pegar os imóveis que estão ao lado da estação da CPTM, que são muito mais privilegiados em relação a esses imóveis que estão lá perto do cemitério, você vai ter na faixa de 800 reais. Então, isso provavelmente foi algum erro de digitação já no passado que vem se mantendo dessa maneira.

Eu coloquei, inclusive, algumas transações que ocorreram ali na área, que ocorreram na faixa de 100, 200, 300 reais por metro quadrado. Provavelmente, inclusive, influenciados por esse IPTU alto. Com esse IPTU tão alto, ninguém consegue vender por um valor que, talvez, isso efetivamente valha.

Então, eu queria só colocar isso e pedir que fosse analisada essa correção, porque eu trouxe aqui, vou deixar e coloquei também alguma coisa no *site* para que possam examinar, para que seja corrigido esse desequilíbrio desse imóvel específico em relação a todo o entorno. Se olhar aqui, vai ver que só tem esse imóvel com quatro dígitos. Todos os outros tem três dígitos em Perus inteiro. Então, é essa a correção que eu gostaria de fazer. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Muito obrigado, Sr. João Carlos.

Passo a palavra à Vereadora Cris Monteiro, que está *on-line*. Vereadora Cris nos ouve? Vereadora Cris Monteiro? (Pausa)

Bom, então, o segundo orador *on-line*, Vereador Marcelo Messias, Relator da LOA. Vereador Marcelo? Vereador Marcelo nos ouve? Está *on-line* ainda? (Pausa)

Então, passo a palavra para o nosso Presidente, Vereador Jair Tatto.

O SR. JAIR TATTO – Presidente Silvinho, obrigado. Mais uma vez, o Rogério me representou aí. E o que fica bem registrado é a questão do retroativo.

Como o Rogério colocou, isso não é sobre o aumento do IPTU do ano. Trata-se de momento diferente, que é a correção da Planta Genérica.

O Secretário vai dizer para nós se há alguma forma, legislação. O Geraldo Henrique colocou, de uma forma bem didática sobre imóveis na periferia, que houve a correção. Há uma deficiência técnica das subprefeituras. E quem fez o puxadinho, quem fez a cobertura, aumentou, a gente chama de satélite. Suponhamos que todos eles fossem lá fazer na subprefeitura a licença

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

para aumentar o tamanho do imóvel. Haveria uma deficiência técnica. Não há gente suficiente. Suponhamos que todos fossem lá fazer a sua atualização. Fica, aí, no ar. Como é um momento diferente, é uma nova Legislatura e atualiza a Planta Genérica, é o retroativo. É isso que está assustando, de fato, a população.

Então, só fazer um reforço no que o Rogério Limonti falou sobre se a gente tem condição para criar situações para pagamentos, porque eu tenho uma informação que não há lei que permita parcelar. Quero ouvir do Secretário, do Thiago, esses que tem esse retroativo, o exemplo claro que o Geraldo Henrique colocou aí.

Seria isso, Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Obrigado, Vereador. Só para uma segunda chamada, Vereadora Cris Monteiro. Vereadora Cris Monteiro nos ouve? (Pausa) Acho que o microfone dela deve estar desligado.

Vereador Marcelo Messias. Vereadora Cris Monteiro, algum questionamento, Vereadora? Estamos vendo a senhora, mas acho que seu microfone está desligado. Seu microfone continua desligado.

Vereador Marcelo Messias. Não?

Então, tentem resolver o problema de comunicação com a Vereadora Cris Monteiro.

Eu passo a palavra para o nobre Vereador Celso Giannazi para fazer os seus questionamentos.

O SR. CELSO GIANNAZI – Obrigado. Bom dia a todas. Bom dia a todos.

Gostaria de saudar a condução dos trabalhos pelo Vereador Silvinho Leite. Quero cumprimentar o Secretário da Fazenda Luis Felipe, o Subsecretário da Fazenda Municipal, Thiago Salvioni, e o Diretor do Departamento, Thiago Demétrio, equipe da Fazenda. Cumprimentar a todos e a todas.

Primeiro, saudar. Conheço bem essa equipe dos técnicos da Fazenda. Esses dados, como alguém disse, são difíceis de entender, são variáveis. A legislação tributária relativa ao IPTU é bem complexa, mas, felizmente, a gente tem um quadro técnico muito preparado, dentro

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

da Secretaria da Fazenda, para fazer esses levantamentos.

Então, sob o aspeto técnico, eu acho que não há discussão alguma dos dados colocados. Conheço bem isso daí.

Agora, sob o aspeto político, é isso que temos de discutir. Estamos na Câmara Municipal para fazer este debate. A Planta Genérica de Valores, a lei, como todos sabem, foi mal alterada. Então, de quatro em quatro anos, do primeiro ano do mandato da Legislatura, tem de ser encaminhado o projeto à Câmara Municipal e essa PGV foi encaminhada. Só que, Secretário, os Vereadores desta Casa não sabem qual o impacto dessa mudança da PGV.

O projeto de lei teria de ter sido encaminhado, obviamente, com o cálculo de impacto. Quanto que se arrecada de IPTU com a Planta anterior e qual é a perspectiva, a estimativa de se arrecadar com essa nova PGV? Não está contido no projeto e nem veio anexo aos projetos para que os Vereadores pudessem debater sobre isso.

Sobre a apresentação de Thiago Salvioni, o Subsecretário deu muitas informações. E, até para balizar o nosso debate, temos o IPTU, como foi dito aqui, calculado sobre vários aspectos. São várias variáveis. Uma das variáveis é a construção, o predial. O IPTU, quando vem o carnê em nossa casa, a gente tem uma parcela da questão predial e uma questão da parcela que é do territorial.

Quando a gente mostrou e discutiu, na primeira votação, aumentos abusivos em setores, como Perus, como foi falado, de 64% no aumento territorial, o metro quadrado de alguns setores territoriais, isso não significa, obviamente, que o IPTU vai aumentar em 64%. Mas um aumento no metro quadrado de 64% no bairro de Perus, a média de alguns setores no bairro de Perus, fatalmente, vai levar a que esses imóveis tenham, sim, o reajuste. Terão um aumento do IPTU acima da inflação.

Então, esses dados, por exemplo, Grajaú, 51%. Estive em imóveis no Grajaú. O setor, por exemplo, 270, 51%, no Grajaú. Cinquenta e sete por cento acima da inflação, porque o IPTU, na cidade de São Paulo, é corrigido, anualmente, pela inflação. Cinquenta e um por cento no metro quadrado do terreno, obviamente, vai levar a um aumento significativo do IPTU

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

para esse setor.

Nesse setor, especificamente, era de uma moradia de uma professora que teve 2.6% de reajustes no seu salário. Então, se aumentar 51%, não é razoável, é abusivo na região periférica da cidade de São Paulo.

O mapa que foi apresentado do calor. É óbvio que o metro quadrado das regiões centrais da cidade de São Paulo, dos bairros nobres da cidade de São Paulo, é muito maior do que dos bairros mais periféricos da cidade de São Paulo. Evidentemente, que a gente vai ter uma proporção maior no Centro do que na periferia do valor nominal do metro quadrado,.

Agora, estipular valores tão altos, altíssimos para setor periférico na cidade de São Paulo não condiz. Tinha de estar sendo discutida a capacidade contributiva na PGV. Esse é o princípio que rege a PGV ou deveria reger a PGV na cidade de São Paulo, capacidade contributiva, que é: quem tem mais paga um pouquinho mais para que quem tem menos pague um pouquinho menos ou não pague, como o mapa que foi apresentado. Isso a gente tem de saudar. Os imóveis na periferia da cidade de São Paulo são precários, são muito precários. Esses têm de estar isentos, imunes ao IPTU. Mas para que isso ocorra, a gente tem de fazer a justiça tributária, a capacidade contributiva. Porque tem imóveis, na cidade de São Paulo, de 10, 15, 20 milhões de reais. E esses, a gente não discutiu. Em nenhuma das apresentações foi debatido esse assunto dos que podem pagar um pouquinho mais, um pouquinho mais.

O super ricos poderiam ter um pouquinho mais da sua contribuição, porque passou da hora, Secretário, de a gente estipular uma alíquota um pouquinho maior, diferenciada, para os super ricos na cidade de São Paulo. Hoje, a alíquota do IPTU para os imóveis acima de 1,2 milhão de reais é de 1% mais 0,5%. Então, passou da hora de a gente fazer esse debate.

Talvez a Câmara Municipal, Vereador Silvinho Leite, consiga mudar essa PGV para cobrar um pouquinho mais desses super ricos, para que as pessoas mais pobres da cidade de São Paulo possam não pagar o IPTU.

Temos a discussão, no Congresso Nacional, do Imposto de Renda e vimos a dificuldade, o *lobby* que os super ricos fazem, impedindo que haja uma cobrança um pouquinho

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

maior. Não queremos nem uma coisa muito absurda, mas um pouquinho mais de quem tem mais para poder aliviar a pressão sobre quem tem menos.

Muitos dos imóveis serão tributados acima da inflação de uma maneira muito abusiva. O Subsecretário falou também da nova categoria de isenção também, que é bom para a periferia. Então, nesse contexto, Sr. Thiago, Secretário Luis Felipe, a gente podia pensar numa nova categoria para os super ricos da cidade de São Paulo, para que a gente faça esse debate, coloque uma alíquota para os super ricos e alivie para os super pobres, ou aqueles que não têm quase nada. Não dá para aceitar que seja dessa forma.

No mapa que nós fizemos, na apresentação que nós colocamos para que não fique passando como *fake news*, nós falamos, nós debatemos, nós informamos o tempo inteiro que nós estávamos falando do imposto territorial, que é um componente importante do IPTU.

Podemos ver, no mapa, que haverá aumentos de 20 a 40% para quase 50% da população, no territorial; e acima de 40%, 16% da população terá no seu imposto territorial. Veja bem, no territorial, que não é o IPTU, mas é um componente importante.

É óbvio que um imóvel grande que tem uma construção pequena num imóvel territorial grande, o territorial terá fator preponderante sobre o IPTU, e as pessoas vão saber disso sabe quando? Em fevereiro, quando chegar o carnê nas suas casas, elas vão saber qual o impacto dessa nova PGV que o Prefeito Ricardo Nunes nos encaminhou, que, ao meu ver, é uma PGV arrecadatória, porque não temos esses dados, Vereador Silvinho leite.

Os Srs. Vereadores deveriam acompanhar o projeto para que pudessem debater sobre isso, para ver o que está pretendendo o Prefeito Ricardo Nunes.

Repito: o IPTU na cidade de São Paulo é corrigido anualmente pelo índice da inflação e poucos trabalhadores, pouquíssimos trabalhadores têm a recomposição dos seus salários de acordo com o índice da inflação. Servidor público, nem pensar, é metade da inflação, e quanto tem. E mesmo a classe trabalhadora não tem esse aumento equivalente ao aumento do IPTU.

Então, Secretário, fica o pedido e também é uma pergunta: foi discutida uma alíquota maior para os super ricos? E qual é o impacto disso, o impacto arrecadatório dessa nova PGV

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

na cidade de São Paulo?

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Obrigado. Vereadora Cris Monteiro nos ouve?

A SRA. CRIS MONTEIRO – Eu ouço e não tenho perguntas.

Obrigada, Vereador.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Obrigado, Vereadora.

Vereador Marcelo Messias? Bom, então eu passo a fazer...

O SR. CELSO GIANNAZI – Posso fazer só um aparte, Vereador Silvinho Leite? Ficou faltando só uma questão que muitas pessoas, a população de São Paulo, nos demandam muito, porque todo ninguém sabe e é difícil mesmo, o cálculo é difícil, o cálculo é complexo. Mas ainda uma pergunta para o Secretário Luis Felipe: no Governo Federal, quando teve o imposto de renda, eles lançaram uma calculadora para saber quanto que as pessoas teriam de redução do Imposto de Renda.

Nós apresentamos um projeto de lei na Câmara Municipal e uma emenda neste projeto, Vereador Silvinho Leite, para que na próxima PGV, que vai ser em 2029, nós tenhamos um simulador para que a população da cidade de São Paulo possa acessar, que ela possa entrar no sistema e ver, pelo seu número de contribuinte, quanto ela terá de reajuste, para que não cause pânico nessas pessoas. É o princípio da transparência, Secretário.

Então, queremos saber se é possível. Nós temos o projeto já tramitando na Câmara Municipal, e uma emenda, inclusive, para a próxima PGV, não para essa, que não dá mais tempo. Se, na próxima, nós teremos condições e se é viável.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Antes de passar a palavra para o Secretário, eu tenho dois questionamentos. Aproveitando a fala do Vereador Celso Giannazi no que tange o princípio da transparência, porque como é uma matéria muito técnica nós aqui já temos a dificuldade tremenda para chegar a um número razoável, à uma conclusão, imagine a pessoa

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

que está na ponta, na periferia.

Então, eu gostaria de ver a possibilidade, já nas próximas reuniões, de nós conversamos sobre isso, de nós apresentarmos melhor essas áreas onde teremos as grandes remissões, as isenções e aquelas áreas onde nós já sabemos que sofrem grandes enchentes, que por si só já deveriam estar naquela composição das isenções.

Nós gostaríamos que esse plano fosse apresentado da mesma forma que foi apresentado onde nós temos a as regiões mais quentes, aquele azul mais afastado das periferias. Que isso fosse feito de uma forma mais clara para que possamos apresentar isso para nossa periferia. E o comparativo da mudança da última PGV para a atual PGV nas áreas periféricas e mais afastadas dos centros. Se o senhor puder nos apresentar isso, por favor.

Neste momento, passo a palavra ao Secretário Arellano para que possa fazer as suas conclusões e as respostas que foram feitas nos questionamentos, por favor.

O SR. LUIS FELIPE VIDAL ARELLANO – Obrigado pelas perguntas de todos. Infelizmente, algumas das pessoas que fizeram perguntas não estão mais aqui para ouvir a resposta, mas mesmo assim eu vou tentar endereçar porque fica registrado. O pessoal também pode depois verificar na gravação a resposta.

Inicialmente, foi feito um questionamento a respeito se não poderia ser revogada a obrigação legal de que o Executivo encaminhe o projeto de revisão da Planta Genérica de Valores a cada quatro anos, citando que: se é uma lei, por que não simplesmente fazer a discussão sobre a revogação?

Isso não é possível, porque embora haja uma lei municipal que diga que no primeiro ano de mandato vai ser revisado o valor de mercado dos imóveis, na verdade essa lei municipal está simplesmente dando eficácia para uma previsão que já está no Código Tributário Nacional, que é lei federal, lei complementar federal, que diz que a base de cálculo do IPTU é o valor venal dos imóveis.

Então, se não houvesse essa lei dizendo que isso vai acontecer a cada quatro anos na cidade de São Paulo, a regra seria fazermos a atualização do valor venal sempre que ele

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

acontece. E, como acontece o tempo todo, haveria uma atualização constante, o que é impraticável tanto em termos administrativos, quanto por gerar uma flutuação muito grande para o contribuinte no IPTU. Certamente haveria aumentos acima da inflação, durante todos os anos, provavelmente. Pelo menos, esse foi o histórico recente.

Então, só reforçando, trata-se de uma lei federal. A lei municipal basicamente diz como que ela vai ser implementada e, portanto, o Poder Executivo não tem a liberdade de mandar ou não mandar um projeto.

Além disso, é importante lembrar que não é o projeto da Planta Genérica de Valores que produz a valorização dos imóveis. Esses imóveis valorizaram. O mercado reconhece que houve um aumento de valor dos imóveis na cidade de São Paulo. Isso é uma coisa positiva, significa que a cidade de São Paulo está crescendo, está se desenvolvendo.

Os imóveis aumentam de valor porque as pessoas querem morar na cidade de São Paulo. Onde as pessoas não querem morar, os imóveis são baratinhos. Onde as pessoas querem morar, os imóveis aumentam de valor.

Então, para a cidade de São Paulo, para quem vive na cidade de São Paulo, para quem investe na cidade de São Paulo, isso é algo positivo. O que o projeto faz é simplesmente reconhecer que houve essa valorização com defasagem, de forma muito conservadora, como o Sr. Thiago mostrou, tentando evitar ao máximo que ocorram casos, em que a valorização é reconhecida, que fiquem acima do que efetivamente aconteceu, mas simplesmente reconhecer.

Isso tem repercussões sobre o IPTU? Tem repercussões sobre o IPTU, todo mundo sabe. Agora, existem outras variáveis que entram para o cálculo do IPTU.

Já foram mencionadas algumas, como: o tempo da construção, fator de esquina, se o imóvel é encravado, se o imóvel não é encravado. Por isso que é muito difícil fazer uma avaliação por áreas, porque sempre tem uma situação específica de cada imóvel. E quando você desce para o detalhamento, você acaba também perdendo a visão do todo. Mas eu acho que essa contextualização é muito importante.

Outro ponto que é importante mencionar, que está ligado também a algumas

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

considerações que foram feitas, é o seguinte: o fato de fazermos uma avaliação do valor de mercado por método estatístico, que é o único jeito que é praticável em uma cidade com as dimensões da cidade de São Paulo, não significa que não tenhamos um instrumento de revisão individualizada.

Então, se o contribuinte entende que, num caso específico, o imóvel dele tem o seu valor reconhecido pela Prefeitura acima do valor que efetivamente é o valor de mercado. – e foram citadas aqui algumas situações do tipo -, a Prefeitura tem um processo de revisão específico. O contribuinte pode vir até a Secretaria da Fazenda e solicitar a revisão. Nesse caso, vai ser gerada uma fiscalização individualizada. O fiscal vai ao imóvel para verificar fator de construção, vendas recentes na localização e todos os fatores que entram na conta do IPTU.

Curiosamente ou não, é muito raro que eu, contribuinte, chegue até a Secretaria da Fazenda mostrando o valor que a Prefeitura reconhece do IPTU dele, dizendo e provando que o valor do imóvel dele está reconhecido, para fins de IPTU, em montante acima do que o mercado valoriza. Acontece, às vezes; porque pode acontecer um erro, mas é raro perto dos quase quatro milhões de imóveis na cidade de São Paulo.

Esse número praticamente inexpressivo de medidas de revisões que acontecem mostra que, se há algum erro da parte da Prefeitura, isso não está implicando em uma sobrevalorização dos imóveis, em relação ao que efetivamente é o valor venal.

A respeito da aplicação dos recursos e do impacto, que foi uma consideração que apareceu em algumas perguntas também, especialmente na pergunta final do Vereador Celso, a quem cumprimento, colega de Secretaria, vale dizer que essas aplicações e também o impacto da elevação do IPTU estão demonstrados na Proposta de Lei Orçamentária Anual, que é o veículo correto para apresentação dessa informação. É onde conseguimos ver evolução da receita do IPTU, assim como a receita de todos os outros tributos municipais e outras receitas municipais, e também conseguimos enxergar qual é a proposta de destinação de recursos para as diversas áreas e políticas públicas financiadas com os recursos arrecadados.

O SR. CELSO GIANNAZI – Secretário, só um aparte. Mas no projeto que está

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

tramitando, que estamos discutindo especificamente da PGV, neste momento, não acompanhou o projeto, não é?

O SR. LUIS FELIPE VIDAL ARELLANO – O projeto é relativamente curto, Vereador, ele só traz...

O SR. CELSO GIANNAZI – O cálculo de impacto deveria vir para os Vereadores poderem se debruçar sobre isso, Secretário. Eu faço só essa observação.

O SR. LUIS FELIPE VIDAL ARELLANO – Está bem. Enfim, esse impacto está na Proposta de Lei Orçamentária. Mas em todo caso, se houver alguma dificuldade dos Vereadores de identificar esse número exato, não tem problema nenhum, da nossa parte, em esclarecermos e apresentarmos esse dado de forma diferente. Aliás, não precisa nem de uma solicitação formal. Nós simplesmente mostramos onde está o dado e encaminhamos. Não tem nenhum problema.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Só um minutinho, Secretário. Eu só queria registrar a presença do nobre Vereador Gilberto Nascimento. Obrigado pela presença.

O SR. LUIS FELIPE VIDAL ARELLANO – Foram mencionadas aqui, algumas vezes, as questões relativas aos retroativos, às cobranças retroativas. Essa é uma questão que não está sendo tratada neste projeto. Como foi mencionado pelo Vereador Jair Tatto, isso decorre, muitas vezes, de obras e expansões que foram feitas sem a comunicação adequada para a Prefeitura no momento correto.

Nós sabemos, como cidadãos, que isso não é uma coisa positiva. Nós sabemos que acontece, mas que é perigoso para a segurança das pessoas, é perigoso por eventual desrespeito às normas de segurança construtiva, de direito de vizinhança.

As pessoas não podem fazer construções, na cidade de São Paulo, sem seguir o regramento correto, porque é o regramento correto que vai garantir que as construções sejam seguras na Cidade, que elas respeitem o direito de vizinhança *etc.* Acontece que a dinâmica da Cidade, muitas vezes, foge do que seria o ideal e as pessoas constroem sem informar a Prefeitura. E quando a Prefeitura identifica a ocorrência dessa construção, ela é obrigada a gerar a cobrança do IPTU e a legislação nos obriga a fazer isso com um prazo decadencial de cinco

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

anos. Ou seja, somos obrigados a cobrar o retroativo.

Existe alternativa? Existe, mas não no âmbito do Poder Executivo. O Poder Legislativo pode, fazendo uso das suas prerrogativas, aprovar uma lei de remissão, por exemplo. Só que a Lei de Responsabilidade Fiscal estabelece alguns requisitos para isso. Como a remissão implica uma renúncia de receitas, isso precisaria ser compensado ou os seus impactos adequadamente tratados nas metas de resultado fiscal. Essa é uma consideração importante.

Do ponto de vista da Secretaria da Fazenda, quando temos remissões recorrentes, muitas vezes a remissão é justificável; e, nesse caso, ela pode realmente ser justificável. Mas, por outro lado, quando temos remissões recorrentes, acaba gerando um incentivo ao desrespeito à norma, porque a pessoa que fez a informação no momento correto para a Prefeitura vai pensar o seguinte, da próxima vez: “Mas meu vizinho fez uma construção, não informou a Prefeitura e eu paguei durante todo esse tempo o IPTU mais alto. Se eu tivesse feito igual ao meu vizinho, eu só iria pagar lá na frente, porque o passado ia ser perdoado pela Prefeitura”. Qual que é a consequência? Da próxima vez que ele construir, ele não vai declarar para a Prefeitura do mesmo jeito e depois vai solicitar ou vai acreditar que vai haver um perdão daquela dívida.

Então, são pontos efetivamente de política pública para serem debatidos pela Câmara. E outro ponto de política pública importante, interessante de ser discutido, diz respeito a essa questão que foi posta em algumas perguntas e, de forma mais detalhada, nos comentários do Vereador Celso, sobre a possibilidade de uma cobrança para os imóveis de maior valor em uma alíquota especial ou o que chamaríamos de “colocar o andar de cima para pagar a conta”.

Em relação a isso, vale só mencionar que o IPTU da cidade de São Paulo já é progressivo, imóveis de maior valor não pagam a mesma alíquota de imóveis de menor valor. Existem alíquotas menores para os menores valores e alíquotas maiores para os maiores valores.

É bem verdade também que a última alíquota está num nível de valor de imóvel que hoje, podemos dizer, já é um imóvel de classe média alta, não necessariamente de classe altíssima, e haveria a possibilidade de discussão de uma alíquota nova para cobrança daqueles

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

super ricos, com imóveis acima de R$ 15 milhões, ou R$ 10 milhões, de valorização.

São poucos imóveis, mas sabemos que existem na cidade de São Paulo. Mas essa é uma questão política para ser discutida pela Câmara os prós e contras disso.

O SR. CELSO GIANNAZI – Secretário, só um aparte. O Prefeito Ricardo Nunes não quis encaminhar essa alíquota extra para os super ricos na cidade de São Paulo?

O SR. LUIS FELIPE VIDAL ARELLANO – Veja, Vereador, como o senhor sabe, porque é um especialista na área tributária, alterações de alíquota, para terem vigência, elas precisam ser aprovadas até 90 dias do término do exercício, porque o lançamento do IPTU é feito no início do ano. Em decorrência disso, não havia mais tempo para fazer qualquer tipo de discussão nesse sentido, neste projeto, para o momento do envio. Agora, se a Câmara quiser fazer essa discussão, ela tem liberdade de fazer essa discussão.

Naturalmente, a gente vai trazer os insumos técnicos para uma tomada de decisão pela Câmara, se isso é uma coisa conveniente, se isso não é algo conveniente; quais os possíveis impactos em termos, por exemplo, de atratividade da cidade, de investimentos; quais são os possíveis impactos que isso pode vir a ter em outros tributos, como, por exemplo, IBS. Porque a gente sabe que, na nova dinâmica da tributação sobre consumo, a tributação não vai estar mais onde está a produção, mas, sim, onde está o consumo. Isso significa que quanto mais gente estiver morando na cidade, declarando a sua residência na cidade de São Paulo, maior será a arrecadação da cidade comparativamente a outros lugares.

Então, também teria de haver uma discussão a respeito de: se uma alíquota mais elevada poderia gerar algum desincentivo às pessoas viverem em São Paulo ou não. Mas são discussões que eu acho que merecem ser feitas pela Câmara, e não existe nenhum tipo de objeção ou de interdição ao debate em relação a isso, por parte do Poder Executivo.

Tinha uma consideração que eu estava na lista para endereçar, mas que conversa com isso que você mencionou. O Vereador Celso sugeriu ser criado um *site* com transparência desses dados do IPTU. A gente acha isso importante mesmo. A gente acha tão importante que a gente já fez, na verdade.

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

Já existe um *hot site* do IPTU. Dentro do *hot site* do IPTU tem um campo: “Entenda o seu IPTU”. Nesse campo, o contribuinte consegue colocar o SQL, que é o número que representa o contribuinte, o imóvel, e esse *site* vai detalhar para o contribuinte o que compõe aquele IPTU.

Ele vai conseguir ver, a partir dali, como é que essa proposta afeta o valor de construção e, consequentemente, vai impactar o IPTU dele.

É uma ferramenta, obviamente, que pode comportar aperfeiçoamentos, conforme a gente receba os *inputs* da Câmara e dos cidadãos também, tipo “esse campo aqui não está muito esclarecedor. Seria melhor que fosse modificado”. Mas é uma ferramenta que tem sido bem avaliada. A gente tem recebido alguns *feedbacks* positivos a respeito dela e da utilidade dela para a população.

Foram colocadas algumas questões sobre casos específicos. Eu acho que não convém a gente detalhar agora nesta audiência pública, mas digo que a Secretaria da Fazenda tem os canais adequados para que haja uma análise desses casos específicos. Nós temos o nosso Centro de Atendimento ao Contribuinte, na Praça do Patriarca e, também, nos Descomplicas da cidade é possível que o contribuinte esclareça as suas dúvidas, faça solicitações. Lembrando que a maior parte dos serviços da Secretaria da Fazenda, hoje praticamente todos, já podem ser feitos também de forma *on-line*. Então, o contribuinte pode fazer requisições sem precisar, necessariamente, se deslocar até a Secretaria da Fazenda ou a um Descomplica.

Eu acredito ter respondido a todos. Ou se tiver me esquecido algum comentário, posso ficar à disposição para corrigir, mas acredito ter respondido, de forma geral, mais ou menos, a todos os comentários e perguntas.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) - Secretário, eu estava procurando e localizei o segundo questionamento... Questionamento não. Na verdade, queria fazer uma solicitação para vocês. Como eu já disse para o senhor, é uma peça técnica, acho muita dificuldade para vocês localizarem uma informação de mais clara. Eu gostaria que vocês pudessem me mandar

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

também os imóveis que foram impactados, que vocês consideraram para atualização do IPTU os imóveis sobre depreciações, os imóveis que vocês entendem que sofreram depreciações por região. Se pudessem encaminhar isso para a Câmara, por favor. Eu gostaria de ter essa informação em mãos.

O SR. LUIS FELIPE VIDAL ARELLANO – *Ok,* Vereador. Já estamos aqui anotando. Anotamos esse ponto e os demais que foram colocados antes. Essa é a terceira audiência pública que a gente participa. Já tivemos outras oportunidades de apresentar e explicar e ficaremos à disposição até que seja aprovado o projeto. Inclusive, no dia da votação, como já estivemos na primeira votação, estaremos aqui para tirar qualquer dúvida dos Vereadores a respeito do projeto e dos impactos dele.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) - Queria perguntar para o Líder do Governo, Vereador Gilberto, se tem algum questionamento. (Pausa)

- Manifestação fora do microfone.

O SR. LUIS FELIPE VIDAL ARELLANO - Eu anotei aqui para a gente verificar. Eu não tenho como te dar uma resposta neste momento. Mas a gente vai verificar e, evidentemente, se tiver algum erro, a gente vai corrigir o erro de ofício.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) - Inclusive, cabe salientar que aqueles que não fizeram uso da palavra, se quiserem passar por escrito... Ou quem fez uso da palavra e não se sentiu satisfeito com as respostas, por favor, pode fazer por escrito para a nossa Comissão ou mandar diretamente para a Secretaria.

Algum retorno, Rogério?

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) - Ficou faltando essa resposta, realmente.

- Manifestações fora do microfone.

O SR. LUIS FELIPE VIDAL ARELLANO - A respeito da pergunta do Rogério, segundo os dados que foram levantados, a gente tem cerca de 90% dos imóveis que vão ficar na trava, que teriam aumentos superiores aos da trava e, consequentemente, vão ficar travados,

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

dos pagantes, né.

Só também um comentário, porque me lembrei, agora, que o senhor contestou a respeito do dado que foi apresentado, de que a maior parte dos imóveis teria um reajuste até um determinado valor. E o senhor mencionou a comparação de 21 a 26, mas só esclarecendo que aquela tabela mostrava a variação de 25 para 26. Então, talvez, isso explique essa diferença que foi observada.

Em relação à consideração da Roseli, acho que essa é uma consideração para ser respondida pelos Vereadores. Acho que este é o ambiente, é o melhor ambiente para que haja uma discussão que envolva a população. A Secretaria da Fazenda está sempre à disposição para ser convocada e explicar os impactos técnicos. Mas agora é uma proposta que já saiu do âmbito do Poder Executivo e está aqui nas mãos dos representantes da população eleitos para fazer essa discussão.

O SR. PRESIDENTE (Silvinho Leite) – Obrigado, Secretário.

Nós estamos na terceira audiência pública, esta, agora, na Comissão de Finanças. Vamos ver a possibilidade de nos sentarmos com o Líder de Governo, com o Presidente da Casa, para tentarmos, não vou garantir isso, mas nós vamos ter que ter uma discussão na Casa. Nós temos um feriado na semana que vem, e está prevista a votação da PGV para a semana que vem, não é isso, Líder? Acho que para dia 30. Acho que a previsão deve ser essa.

Vamos ver se a gente consegue ver, com o Presidente da Casa, a possibilidade de, talvez, abrir mais uma audiência pública após às 18h. O grande problema, talvez, seja espaço físico, porque nós estamos, também, com a LOA, estamos com PPA. Sabe como que essas coisas correm na Casa, mas, se houver uma discussão e a possibilidade...

Todas as audiências públicas foram publicadas com antecedência. Então, toda a imprensa foi chamada, a sociedade civil, os Secretários. Tanto que os Secretários, em todas as audiências, estiveram presentes, não de forma *on-line*, de forma presencial. Eu queria até parabenizá-los, o Secretário, o Thiago, o Thiago, Diretor, porque, realmente, em todas as audiências que foram solicitadas, vocês estavam presentes.

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 04/11/2025 19:35:03.

Eu sei que não é uma peça fácil. Como nós já falamos, é uma peça muito técnica, mas eu acho que nós temos de transformá-la numa linguagem de melhor entendimento, principalmente, para quem está na ponta. Porque, para nós, Vereadores, com toda a Assessoria que nós temos, ainda temos dificuldades de achar alguma informação, agora imaginem para o munícipe.

Então, essa vai ser sempre a nossa deixa para que a gente possa trazer, não nesta, talvez, esteja muito em cima, mas tentar ainda destrinchar um pouco mais esta. Talvez, numa outra audiência pública, para, nas próximas, a gente comece a entender, de forma que a gente possa trazer um pouco mais claro à população, até porque nós temos o princípio da transparência, e acho que isso é extremamente necessário para nós.

No mais, eu queria agradecer aos nossos intérpretes de libras, José Anderson da Silva Souza e Natali Tauani. Queria agradecer a toda Assessoria da Comissão, ao nosso CTEO, à nossa Procuradoria da Casa, aos meus Assessores do Gabinete.

Agradeço a presença de todos os Vereadores: Cris Monteiro, Marcelo Messias, Jair Tatto e Celso Giannazi. Muito obrigado a todos. Que Deus abençoe e um bom dia a todos. Obrigado aos Secretários pela presença.

Nada mais havendo a tratar, declaro encerrada a presente reunião.

Matéria AUD 270/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 04/11/2025 e juntado ao PL 1130/2025 por Leonardo de Carvalho Milani. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=688237.