autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

PRESIDENTE: SANDRA SANTANA

TIPO DA REUNIÃO: Audiência Pública
LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo
DATA: 07 de outubro de 2025

OBSERVAÇÕES:
- Notas taquigráficas sem revisão
- Exibição de imagens

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Muito boa tarde a todos. Peço para que os Vereadores que estiverem de forma virtual registrem presença. Está presente o Vereador Sansão Pereira.

Declaro abertos os trabalhos da 7ª Audiência Pública deste ano que a Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa realiza hoje, dia 7 de outubro de 2025. Esta audiência pública foi convocada para discutir o PL 1130/2025, de autoria do Executivo, Prefeito Ricardo Nunes, que dispõe sobre a Planta Genérica de Valores, altera a legislação tributária municipal e dá outras providências.

Informo que esta audiência pública está sendo transmitida no *site* e no canal do YouTube da Câmara Municipal de São Paulo e que a realização desta audiência pública vem sendo publicada no *Diário Oficial da Cidade* de São Paulo desde 1º de outubro e foi publicada no jornal *O Estado de S. Paulo* em 1º de outubro e no jornal *Folha de S.Paulo* em 2 de outubro.

As inscrições para a participação do público foram abertas no *site* da Câmara Municipal de São Paulo em 1º de outubro, devendo os inscritos pelo *site* participar pela plataforma *on-line*, conforme *link* enviado por *e-mail*.

O público presente que desejar se manifestar deve se inscrever com a Secretaria da Comissão. Cada inscrito terá até três minutos para se manifestar.

Convido, neste momento, o Secretário da Fazenda do município, Sr. Luiz Felipe Vidal Arellano, para compor a Mesa.

Registro a presença da Vereadora Janaina Paschoal.

Além do Secretário Luiz Felipe Vidal Arellano, Secretário Municipal da Fazenda, também participam desta audiência pública o Sr. Thiago Rubio Salvioni, Subsecretário da Receita Municipal, SUREM, e o Sr. Thiago Demétrio Souza, Diretor do Departamento de Cadastros, Decad. Convido ambos para também participarem conosco da Mesa.

O SR. DR. MILTON FERREIRA - Boa tarde.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Boa tarde, Vereador Dr. Milton Ferreira. Registro, também, a sua presença.

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

Neste momento, Secretário, quero manifestar o meu reconhecimento ao grande avanço representado por este projeto de lei, que altera a Planta Genérica de Valores e traz consigo a marca de um Governo que se preocupa, de fato e de direito, com os mais vulneráveis. Com a aprovação e a sanção deste projeto, o Prefeito reafirma o seu compromisso de governar com sensibilidade social e responsabilidade, colocando em primeiro plano aqueles que mais precisam do apoio do Poder Público. Quero destacar um dos pontos mais relevantes, que é a isenção do IPTU para imóveis localizados em ZEIS 1, 2 e 4. Essa isenção, inclusive, é uma medida que representa um importante passo em direção à justiça fiscal e à redução das desigualdades na nossa cidade.

Registro, também, a presença dos Vereadores Silvão Leite e Fabio Riva, Líder do Governo.

Nosso gabinete, inclusive, atento às dificuldades enfrentadas por famílias em processos de regularização fundiária pela Sehab, especialmente diante da cobrança retroativa de IPTU dos últimos cinco anos, chegou a compartilhar algo. Estivemos juntos, em audiência. Não é, Secretário? Deixei lá um documento, uma minuta de um projeto de lei, propondo a remissão desses débitos nas áreas referidas, justamente com o intuito de aliviar o peso tributário sobre essas populações. Vemos que esse é um resultado que está claro no texto que veio para cá.

Parabenizo, neste momento, toda a equipe envolvida - em especial, o nosso Prefeito Ricardo Nunes -, por essa importante inovação, que beneficia diretamente os mais vulneráveis da nossa querida cidade, assim como o Secretário Arellano e, em sua pessoa, toda a equipe da Secretaria Municipal da Fazenda.

Pergunto aos Vereadores se desejam fazer alguma menção, neste início, antes de eu dar a palavra ao Secretário Arellano.

O SR. SANSÃO PEREIRA - Por favor, Sra. Presidente, eu gostaria de me pronunciar.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Pois não, Vereador Sansão Pereira.

O SR. SANSÃO PEREIRA - Como Relator deste projeto, em primeiro lugar, quero

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

cumprimentar a Sra. Presidente, o Secretário, os demais Colegas e aqueles que nos acompanham.

Já que esta audiência pública é da CCJ, Comissão de Constituição e Justiça, quero mencionar os dispositivos legais e constitucionais que amparam essa atualização. A obrigação legal de atualização da base de cálculo está prevista no art. 10 da Lei Municipal 15.044, de 2009, e o art. 10 diz o seguinte:

"Fica o Poder Executivo obrigado a encaminhar, até 15 de outubro do exercício referente ao primeiro ano do respectivo mandato, ao Poder Legislativo, projeto de lei com proposta de atualização dos valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno previstos na Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986".

Esse dispositivo impõe ao Executivo um dever legal, objetivo e inadiável de atualizar a base de cálculo do IPTU no início do mandato, com vistas a preservar a justiça tributária e a correspondência dos valores venais com o mercado imobiliário. A responsabilidade fiscal e administrativa, em caso de omissão ou descumprimento dessa obrigação legal, não é neutra, juridicamente. Pode ensejar a responsabilização grave, nos seguintes termos: na Lei de Responsabilidade Fiscal, Lei Complementar nº 101/2000, o art. 11 exige a efetivação da arrecadação de todos os tributos. No art. 14, veda a renúncia da receita sem estimativa e compensação financeira. Também, na Lei dos Crimes Fiscais, Lei 10.028, de 2000, o art. 5º prevê crime contra finanças públicas em caso de omissão injustificada na arrecadação tributária. Ainda, a Lei de Improbidade Administrativa, a Lei nº 8.429, de 1992, no seu art. 10, caracteriza como ato de improbidade a omissão dolosa que causa lesão ao erário.

Portanto, o não encaminhamento da proposta de atualização da PGV, nos termos e prazo da legislação vigente, pode configurar renúncia tácita da receita, omissão fiscal e lesão ao patrimônio público, sujeitando o gestor municipal à responsabilização política, administrativa e até penal. Temos, também, o art. 150 da Constituição Federal, itens I e II, bem como o art. 156, item III, que já menciona a Emenda Constitucional 132, em que foi acrescido que a base de cálculo tem de ser atualizada. Agora, inclusive, essa emenda constitucional veio com a reforma

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

tributária. Então, há essa exigência, também, e outros dispositivos legais, mas é apenas para dizer, como Relator, que é legal e constitucional essa atualização.

Agora, é claro que teremos esta audiência pública e todos os diálogos. O Prefeito, mesmo, já esteve aqui, conosco, e mencionou que estava disposto a dialogar, conversar. Então, esta é a razão da audiência pública: para ouvirmos todos os interessados, inclusive Bancadas de Vereadores, representando os munícipes da cidade de São Paulo, para que venhamos a encontrar o melhor caminho para a nossa cidade.

Com essa reforma tributária, infelizmente o estado perdeu muito - e a cidade de São Paulo, também -, mas, aí, são questões técnicas. Vou deixar a cargo do nosso Secretário.

Então, é isso. Muito obrigado, Sra. Presidente, senhoras e senhores. Vamos ficar à disposição.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Obrigada, Vereador Sansão Pereira. Quero aproveitar e agradecer a sua disposição imediata em aceitar ser o Relator deste projeto do Executivo.

Indago aos demais colegas Vereadores se alguém gostaria de fazer alguma manifestação inicial ou se desejam ouvir o nosso Secretário neste momento.

Secretário, a palavra é sua.

O SR. LUIZ FELIPE VIDAL ARELLANO - Boa tarde. Obrigado, Presidente, Vereadora Sandra Santana. Cumprimento, também, os demais Vereadores, na figura do Relator, Vereador Sansão Pereira. Gostaria de dizer que é uma satisfação estar aqui para discutir este projeto tão importante para a sustentabilidade das finanças municipais.

Havia preparado uma fala inicial que vai na mesma linha daquela que o Relator já fez. Então, vou ser mais breve, antes de passar a palavra para a minha equipe, para uma apresentação que nós montamos, bem detalhada, a respeito de como é que se dá a metodologia de atualização da Planta Genérica de Valores. Mas só reforço este aspecto que foi mencionado pelo Vereador Sansão Pereira: que, de fato, com este projeto, o Poder Executivo nada mais faz do que implementar uma decisão do Legislador, seja federal, seja municipal, quando

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

estabeleceram como obrigatoriedade, do Poder Executivo, encaminhar ao Poder Legislativo a atualização da Planta Genérica de Valores, sempre no primeiro ano de mandato. Isso é importante como uma garantia de respeito à responsabilidade fiscal, porque, com isso, todos os impostos de competência dos municípios conseguem ser efetivamente arrecadados. E isso também é uma exigência prevista, expressamente, na Legislação Municipal.

Com este projeto, nós estamos, especificamente, atualizando um dos fatores que a legislação do IPTU leva em consideração para fins do IPTU. Vamos explicar de maneira bem detalhada como que esse fator é afetado por este projeto e qual é a consequência disso para a cidade. Mas reforço que se trata de um projeto muito estratégico, do ponto de vista da sustentabilidade das finanças municipais. É algo que é fundamental para que a gente tenha segurança de que, ao longo dos próximos anos, vamos ter as receitas necessárias para fazer frente a todo o projeto que foi aprovado nas urnas e o projeto que consta do Plano de Metas que foi apresentado para discussão por esta Casa, que consta do Plano Plurianual e que certamente constará das Leis Orçamentárias ao longo deste mandato.

Então, quero passar a palavra - com a autorização de vocês -, para o Thiago Salvioni, que é o Subsecretário da Receita Municipal, que irá fazer uma apresentação detalhada a respeito da metodologia de atualização do valor do metro quadrado na cidade, em respeito à legislação municipal.

O SR. THIAGO RUBIO SALVIONI - Boa tarde a todos. Gostaria de cumprimentá-los. É um prazer estar aqui e poder explicar, com um pouco mais de propriedade técnica, como é feito esse trabalho da atualização da Planta Genérica de Valores e o que ele pretende realizar em relação ao nosso Parque Imobiliário na cidade de São Paulo.

- Orador passa a se referir às imagens exibidas.

O SR. THIAGO RUBIO SALVIONI - Antes de começarmos, é importante fazermos um parêntese e explicar um pouco para a população de como funciona o IPTU. Como funciona o imposto pago pela propriedade de imóveis urbanos na cidade de São Paulo. A metodologia de cálculo do IPTU, envolve basicamente, de acordo com demais outros impostos que a gente paga

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

diariamente, a aplicação de uma alíquota sobre uma base de cálculo. A alíquota do IPTU, a grosso modo, tem duas variações. Ela é de 1% para imóveis residenciais e de um e meio por cento para imóveis não residenciais. E aí entram os comerciais, terrenos e tudo o que não for uma casa. E na base de cálculo do IPTU, que é multiplicado por essa alíquota, é o valor venal do imóvel. O que é o valor venal do imóvel, pela definição legal? É o valor de mercado daquele imóvel, em condições normais de uma compra e venda. Então, o IPTU tem esse propósito de aplicar uma alíquota que pode ser diferente em função do tipo de imóvel em cima de uma base de cálculo e, aí, chegar ao valor do imposto a pagar.

Essa é a premissa básica para começarmos a explicação sobre a PGV, porque quando a gente fala em PGV, não estamos falando em aumentar ou diminuir o valor do imposto. Estamos trabalhando com parâmetros que interferem na base de cálculo do imposto. É importante destacar, como premissa, que essa proposta não envolve alterações de alíquota no valor do IPTU. Ela envolve puramente uma calibração do valor do mercado dos imóveis. Do valor venal dos imóveis. Como é que a Secretaria da Fazenda faz isso?

O nosso objetivo é de encontrar o valor venal do imóvel e, necessariamente, chegar a uma base de cálculo do IPTU, que passa por uma aferição de parâmetros obtidos internamente a partir do nosso cadastro imobiliário fiscal, que são as características individuais de cada um dos imóveis, como, por exemplo, o ano daquela construção; a área construída, se tem algum fator especial, se é um imóvel em condomínio, se é um imóvel em esquina.

São vários parâmetros que estão hoje dentro do nosso cadastro e que eles interferem imóvel a imóvel. Existem outros parâmetros, que são os parâmetros que trabalhamos na PGV. Que são os parâmetros do valor que irá estipular para o metro quadrado de construção e o valor que vai ser estipulado para metro quadrado de terreno. Esses dois atributos, valor de metro quadrado de construção e valor de metro quadrado de terreno é o que estamos trabalhando na proposta da PGV. Nenhum outro parâmetro de base de cálculo ou de alíquota de IPTU é mencionado nessa proposta. Todos os outros parâmetros são preservados em relação a legislações que estão vigentes e que não estamos fazendo nenhuma intervenção nessa

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

proposta.

Quais são as etapas técnicas para se chegar aos novos valores de metro quadrado de construção e terreno? Basicamente, passamos por cinco etapas técnicas. Vou tentar trazer, da forma mais palatável possível, cada uma dessas cinco formas.

A primeira dessas cinco formas passa por pegar a nossa fonte de amostra, as nossas fontes de dados externos sobre valor de mercado de imóveis na capital, e trazer esses valores para uma base da Prefeitura, onde possamos fazer isso tudo em cima dessa base. Quais são as fontes dessas informações? São os anúncios nas imobiliárias, anúncios nas plataformas virtuais: ZAP imóveis, Loft; anúncios de aluguel onde encontramos, por exemplo, o Quinto Andar, e as próprias transações de imóveis que temos na nossa base do ITBI. Toda vez que alguém compra ou vende um imóvel, na cidade de São Paulo, está sujeito à tributação do ITBI. Então, o valor dessa compra e venda é um valor que a gente conhece e usa para produzir todo o conhecimento para a PGV.

Com base nessas amostras de valores, temos um trabalho que é o de depurar toda essa informação para uma plataforma onde ela seja utilizável. Trazer todos esses dados para a linguagem interna da Secretaria da Fazenda, ou seja, pegar todos os endereços daqueles anúncios e transformar aqueles endereços em SQLs, um número de identificação de um contribuinte. Depois disso, com base em estudos passados, percebemos que não, necessariamente, o valor de um anúncio de um imóvel corresponde por quanto aquele imóvel foi transacionado na prática. Sempre ocorre uma negociação. Percebemos, olhando para esses dados, há muitos anos, que esse percentual de negociação, ou melhor percentual de desconto que ocorre numa transação, é de aproximadamente 10%. Então, aplicamos esse fator nessa base de amostras, diminuímos em 10% todo esse valor de amostra de anúncios e de transações que a gente obteve. E também fazemos uma limpeza de duplicidades de dados inconsistentes que possam contaminar o nosso estudo. Com base nisso, temos um banco de dados preparado para começar a aplicar as nossas metodologias técnicas de cálculo da PGV.

A primeira metodologia é a metodologia do INV, Indicador de Nível dos Valores. O

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

que esse INV faz? É uma metodologia para identificar o quanto que o valor que temos hoje na nossa Planta Genérica de Valores, lembrando que a nossa Planta Genérica de Valores atual é de 2021, de uma Lei apresentada e votada em 2021, e, aí, comparamos o quanto que esses valores dessa planta estão desatualizados em relação ao valor de mercado que observamos nas amostras. Com isso, chegamos nessa fórmula que está projetada na linha de cima onde temos o valor venal dos imóveis em janeiro de 2021, dividido pelo valor presente das ofertas, vezes o fator de 09, que é o desconto de 10%.

A nossa intenção, estatisticamente, é chegar num INV, Indicador de Nível de Valores, de 70% do valor do mercado. Ou seja, a Secretaria da Fazenda, a Prefeitura, não persegue uma ambição de atingir, de atualizar a base de cálculo dos imóveis para 100% do valor de mercado, porque hoje existem aproximadamente 3.800.000 imóveis na capital. E seria um exercício praticamente inviável você fazer uma avaliação individualizada de cada um desses imóveis para garantir que a gente não está errando para mais, de que a gente não está supervalorizando os imóveis na cidade.

Então, estatisticamente, a gente busca um ponto médio de 70% de coincidência entre a base de cálculo do IPTU e o efetivo valor de mercado dos imóveis. Com isso, a gente garante que uma fração muito pequena vai extrapolar a um cenário de 100% do valor de mercado de determinado imóvel aqui na cidade. Então, esse histograma, vocês me desculpem aqui a linguagem um pouco mais técnica, mas ele é fundamental para a gente mostrar o cenário atual de 2025 e o cenário proposto para 2026.

Aqui é uma curva de distribuição normal, onde mostra no gráfico superior que a concentração, o pico dessa curva está exatamente a 50% do valor de mercado dos imóveis. O que quer dizer aqui? Que a maior concentração de dados hoje sobre base de cálculos de imóveis na cidade está convergindo para metade do valor que aquele imóvel tem em mercado.

A nossa proposta, com a Planta Genérica de Valores apresentada, é deslocar toda essa curva um pouquinho para a direita. Então, o pico da curva de baixo está exatamente em 70%. Ou seja, o ponto médio de acurácia da nossa proposta de Planta Genérica de Valores sai

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

de 50% de valor de mercado para 70% de valor de mercado. Isso para que a gente tenha do lado direito aquela cauda da curva que se alonga, que é uma quantidade ínfima de situações em que um imóvel possa estar sendo superavaliado pela Prefeitura.

Depois dessa primeira etapa, que é a cálculo do INV, a gente vai para uma segunda etapa, que é a análise do potencial de incremento dos valores venais pelo método espacial divergente. O que é o método espacial divergente? Nem todas as regiões da cidade, em que pese o mercado imobiliário de São Paulo ser extremamente aquecido, a gente tem uma pluralidade de regiões muito díspares entre si e a gente também tem uma pluralidade de tipo de imóveis também muito rica. Então, a gente tem desde um *shopping center* até uma galeria, passando por uma oficina, por uma residência horizontal, um condomínio vertical. Existe uma pluralidade, até galpões industriais. A cidade tem uma riqueza, uma variedade muito grande de imóveis. E nem toda essa variedade tem amostras de transações suficientes para a gente trabalhar só com o primeiro método de cálculo de PGV, que é o cálculo do INV. Se eu não tenho amostras o suficiente para calcular quanto deve ser o IPTU, quanto deve ser a base de cálculo de um imóvel, que é um galpão industrial na região da Guarapiranga, por exemplo, se eu não tenho várias transações de galpões industriais na Guarapiranga, como que eu vou fazer essa metodologia?

Então, é onde entra o método espacial divergente, onde a gente não olha para a região, mas, sim, a gente olha para o tipo de imóvel e procura, em outras regiões da cidade, imóveis que tenham condições ou características tão singulares quanto aquela, para a gente conseguir comparar os iguais com os iguais. Então, a gente vai buscar, em diferentes regiões, situações de imóveis com a mesma característica. Isso para aumentar a nossa cobertura de estabelecimento de proposta de PGV com a maior acurácia possível. Aqui, vale a gente fazer um parêntese no assunto e mostrar um pouco de como a cidade se organiza em relação às suas zonas fiscais. A gente tem quatro zonas fiscais na cidade. A Zona Fiscal 1, que é esse miolinho vermelho, naturalmente a região mais central, mais aquecida, mais valorizada da cidade. E, aí, a gente vai expandindo o mapa para a Zona Fiscal 2, que é a zona amarela no mapa. A Zona

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

Fiscal 3, que é a azul. E a Zona Fiscal 4, que é basicamente esse extremo sul, uma área mais verde da cidade, e algumas extremidades também nas outras pontas do nosso mapa.

E é importante a gente mostrar esse mapa das zonas fiscais, porque a metodologia também tem desdobramentos em relação a cada uma das zonas fiscais. O terceiro método de avaliação da nossa PGV, que é o método da proposição dos valores unitários de construção por zona fiscal, traz um pouco dessa característica de cada uma das zonas fiscais da cidade. Nele, a gente trabalha com o valor do metro quadrado da construção por tipo de imóvel, por padrão de imóvel e por zona fiscal. E a gente também trabalha com o valor do metro quadrado de terreno por valor unitário de terreno por região homogênea. Então, com isso, a gente chega numa fórmula que está bem no meio do *slide*, que é uma fórmula que eu vou ler aqui para vocês. É o valor de oferta encontrada nas transações imobiliárias que a gente capta, vezes o fator de 09, que na prática é aplicar 10% de desconto que normalmente acontece nas transações, vezes 07, que é o nosso fator de 70% de meta de atingir 70% do valor de mercado daquele imóvel, vezes o índice de atualização do Fipezap. Por quê?

A minha amostra pode ter dados de uma transação, de uma compra e venda de um imóvel que já aconteceu dois, três anos atrás. Então, é importante eu pegar esse valor dessa transação que aconteceu anos atrás e, pelo índice Fipezap, a gente chegar para quanto aquela transação deveria ser atualizada a valores presentes da data do cálculo que a gente está fazendo aqui para 2026. Essa fórmula deve ser igual à fórmula do IPTU, que é basicamente a área de terreno *versus* os fatores de terreno *versus* o valor do metro quadrado de terreno daquela região homogênea mais a área de construção vezes o fator de obsolescência, que é a idade do imóvel na prática, *versus* o valor do metro quadrado daquela construção por padrão, por zona fiscal.

A gente tem a intenção de equalizar os dois lados dessa fórmula. E para a gente conseguir fazer isso, é utilizado um método, um modelo estatístico que é bastante difundido, que é o método dos mínimos quadrados. O método dos mínimos quadrados faz com que a determinação dos valores unitários de construção para cada região homogênea seja composta de um sistema de matrizes onde os valores das ofertas estão inseridos. Então, é essa matriz que

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

está ali na parte de baixo do *slide*. Essa é uma metodologia amplamente utilizada dentro dos modelos estatísticos. Existem diversos outros fatores que são calculados levando em conta o método dos mínimos quadrados. Ele serve basicamente para ajudar a gente a encontrar uma variável dentro de uma fórmula em que se conhece várias variáveis dessa fórmula, mas algumas variáveis são as que se quer conhecer.

Então, é para isso que a gente coloca toda essa metodologia dentro do método dos mínimos quadrados, para a gente encontrar os valores de metro quadrado de construção e terreno, dadas todas as demais variáveis da fórmula que eu mencionei. E, aí, a gente vai chegar em uma nova curva, em uma nova mediana, que é essa mediana que busca os 70% de ponto-alvo e, com base nessa mediana, a gente chega em três tabelas. Essas três tabelas que estão ali no slide são as três tabelas que compõem o anexo 1 da proposta de projeto de lei da Planta Genérica de Valores. O anexo traz, para cada uma das zonas fiscais, tipos e padrões de imóveis, o valor de metro quadrado de construção. Cabe destacar que, no *slide* seguinte, há a reprodução do anexo 1 da lei, que mostra por zona fiscal, tipo e padrão de imóvel, quanto atribuímos como valor de metro quadrado de construção dentro da cidade de São Paulo.

O SR. THIAGO RUBIO SALVIONI - Aqui eu faço um destaque, e eu sei que está ruim para os vereadores lerem as letras pequenas. Na última linha da tabela do meio, há o maior valor de metro quadrado de construção estabelecido para a proposta de PGV 2026. Esse valor é para um condomínio comercial vertical na Zona Fiscal 1, ou seja, é um prédio de escritórios na zona fiscal mais valorizada da cidade. Estamos estipulando, para esse rol, o valor máximo de 4.392 reais para o valor de metro quadrado de construção. Para quem tem algum domínio sobre a matéria de construção na cidade de São Paulo ou para alguém que já fez uma construção na cidade, sabe que esse valor está longe de ser um valor superdimensionado ou supervalorizado. O valor de 4.300 reais é o valor que está sendo atribuído por um condomínio empresarial na Faria Lima. Sabemos que as coisas extrapolam esses parâmetros.

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

A etapa 4 da nossa proposta é alcançar os valores unitários de terreno por região homogênea. Nessa etapa, pegamos todos os valores de entrada das amostras menos o valor venal da construção, ou seja, pegamos o valor de imóvel daquelas amostras e diminuímos o quanto há nesse imóvel de valoração pela base de cálculo, apenas pela ótica da construção, para encontrarmos o quanto sobra de valoração pelo terreno.

Essa valoração pelo terreno é o valor venal do terreno *versus* a quantidade de metros quadrados desse terreno. Após obtermos o valor unitário de terreno, calculamos a média desses valores unitários, ponderada pelas áreas de terreno e pelas frações ideais de cada uma das regiões.

Por fim, há a quinta etapa: atribuir os valores unitários de terreno a cada uma das faces de quadra. O trabalho da PGV, como eu mencionei, não pretende atribuir um valor específico para cada imóvel, isto é, não há uma avaliação individual para os 3,8 milhões de imóveis da cidade. Tentamos fazer isso por face de quadra. Pense em uma quadra de quatro ruas formando um quadrilátero; cada uma das faces desse quadrilátero é uma face de quadra. Existem dezenas de milhares de faces de quadra na cidade de São Paulo e estipulamos o valor de metro quadrado de terreno para cada uma dessas faces de quadra através do método de difusão logística moderada. Pegamos, basicamente, o uso e o padrão predominantes naquela face de quadra e aplicamos eventuais ajustes em função de condições especiais, como as regiões onde há uma ZEPAM, que interfere em toda a metodologia de cálculo daquela face.

Após toda essa metodologia, estatística e técnica, a lei atual do IPTU estabelece que a nossa proposta técnica de Planta Genérica de Valores seja apresentada à Comissão Municipal de Valores Imobiliários (CMVI), instituída em meados de 89, basicamente nasceu com a legislação do IPTU. A última alteração na regulamentação dessa Comissão aconteceu em 2011, em uma Portaria da Secretaria da Fazenda. Quais são as entidades que compõem a Comissão? A Associação Comercial de São Paulo, a própria Câmara Municipal, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci - São Paulo), o Departamento de Estatística

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

Socioeconômica (DIEESE), a Fecomercio, a FIESP, a FIPE, o Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia (IBAPE), o Sindicato dos Corretores de Imóveis, o Sindicato de Empresas de Compra e Venda, Locação e Administração de Imóveis (Secovi), bem como o Sindicato das Indústrias de Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo (SindusCon).

Toda essa metodologia, antes de ser adotada em um projeto de lei e remetida para apreciação da Câmara Municipal, é apresentada ao CMVI, que é composto por todas as entidades mencionadas.

Agora, falaremos sobre o produto de todo esse estudo.

Mostramos aqui para vocês um mapa de valor que indica qual é o valor do metro quadrado de um terreno na nossa proposta de Planta Genérica de Valores. É um mapa em que as cores mais frias e escuras, que estão nas bordas da Cidade, são, naturalmente, os valores de metro quadrado aos quais estipulamos menores valores absolutos; e a variação para o Centro, isto é, para a zonas fiscais 3, 2 e 1, em que vemos cores mais quentes - um verde que vem para o amarelo e até o vermelho -, alcança os valores de metro quadrado de terreno mais elevados dentro da Cidade. Isso é esperado em função da disparidade de valoração imobiliária, que há na Cidade, entre as áreas mais centrais e as mais periféricas.

Aqui há outro mapa em que mostramos, também através de uma variação de cores, qual é a variação absoluta do metro quadrado de terreno por região homogênea. Isso serve não só para vermos onde o valor do metro quadrado é mais barato - o que vimos no gráfico anterior -, mas também para vermos onde ele variará menos.

Algumas informações que já foram ventiladas de que “vamos aumentar o valor do metro quadrado na periferia em detrimento de fazê-lo em regiões mais valorizadas” não procedem. Fica nítido, por essas cores do mapa, que as áreas mais periféricas da cidade são as áreas em que haverá variações absolutas muito inferiores às áreas mais densas e valorizadas da Cidade, que são as regiões mais centrais.

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

Não conseguimos falar a variação por cor em razão de fazermos o trabalho por face de quadra. Assim, se trouxéssemos todos os eixos de variação nesse gráfico, ele ficaria em uma cor indefinida, em razão de tantos pontos coloridos que teríamos de fazer.

As variações começam num *range* negativo de imóveis que estão passando por uma desvalorização até um *range* positivo, que pode chegar acima de sete a oito mil reais de variação absoluta de valoração do metro quadrado de determinada face de quadro. Assim, é um *range* que começa negativo e alcança, nas áreas mais quentes, uma variação de praticamente uma dezena de milhares de reais de valoração absoluta entre a PGV atual e a PGV nova. A variação relativa real dos imóveis está alcançando 8,5%. Essa é a média.

Nesse próximo gráfico, que conversa um pouco com a pergunta que foi feita, com base na proposta de Planta Genérica de Valores, chegamos a uma variação de valor venal de imóveis em que identificamos que nos últimos quatro anos, no intervalo de 2021 para cá, 70% dos imóveis da cidade tiveram uma valorização de até 20%. “Poxa, Thiago, mas você acabou de falar numa valorização média real de 8,5% e você está trazendo que 70% valorizaram 20%?”. Aqui tem um detalhe, o “até”. Então, estamos compondo esses 70%, desde aqueles que se desvalorizaram até aqueles que se valorizaram em até 20% nos últimos quatro anos. Portanto, 70% dos imóveis da cidade estão dentro desse universo. Ou seja, os outros 30% tiveram valorização superior a 20% nesse mesmo período.

Neste ponto, trazemos uma preocupação que nos afasta um pouco da discussão sobre o valor venal do imóvel ou a base de cálculo do imposto. Passamos a outro patamar de debate: o quanto as pessoas serão efetivamente impactadas, ou seja, quanto irão pagar de IPTU em 2026 em relação a 2025.

Há um cenário legislativo em que, há muitos anos, a cidade aplica rotineiramente o dever legal de atualizar a base de cálculo dos valores. No entanto, foram criados mecanismos para que o valor do imposto a pagar não seja impactado na mesma proporção. A intenção é

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

justamente evitar que o aumento no bolso do cidadão acompanhe a mesma evolução do mercado imobiliário, que, no caso da cidade de São Paulo, provavelmente é o mais aquecido da América Latina. A renda dos contribuintes, contudo, não cresce na mesma velocidade.

Preocupados com isso, o Executivo e o Legislativo, há mais de dez anos, criaram regras para proteger a população que tem mais dificuldade em lidar com o valor do IPTU. Lembrando que há 3,8 milhões de imóveis sujeitos ao IPTU na Cidade, sendo que uma parcela significativa deles possui isenção ou descontos.

Nesta proposta de PGV, diferente do que ocorreu com a legislação do Imposto de Renda - que ficou anos sem atualização -, a tabela de isenções e descontos é periodicamente revisada. Atualmente, em São Paulo, todo imóvel com valor venal de até 120 mil reais tem direito à isenção do IPTU. Estamos propondo atualizar esse limite para até150 mil reais.

Os imóveis residenciais, por sua vez, possuem uma característica adicional: hoje, se têm valor venal de até 230 mil reais, são isentos. Na proposta da PGV que está em apreciação na Câmara, esse patamar passará para 260 mil reais. Assim, garantimos que aqueles que já são isentos continuem nessa condição.

Em seguida, passamos à faixa de descontos, pois não faria sentido conceder isenção até determinado valor venal e, ao ultrapassar um real desse limite, aplicar o valor integral do imposto. Por isso, trabalhamos com uma faixa intermediária, em que são aplicados descontos regressivos sobre o valor do IPTU a pagar.

Esse desconto regressivo incide atualmente sobre imóveis não residenciais com valor venal entre 120 mil reais e 180 mil reais, e estamos propondo a atualização desses valores para a faixa de 150 mil reais a 225 mil reais. É importante lembrar que esse intervalo entre 120 mil reais e 150 mil reais corresponde ao acréscimo da faixa de isenção. Portanto, ninguém ficará descoberto. Já para os imóveis residenciais, estamos elevando o patamar de desconto de 230 mil reais a 345 mil reais para 260 mil reais a 390 mil reais. Assim, os imóveis residenciais com valor venal de até 260 mil reais serão isentos. De 260 mil reais a 390 mil reais, terão descontos regressivos, que diminuem gradualmente conforme o valor venal se distancia dos 260 mil reais

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

e se aproxima dos 390 mil reais. Acima de 390 mil reais, não haverá mais descontos - o imóvel passa a ter cobrança integral.

Entretanto, essa cobrança integral deve ser observada à luz das travas de aumento já existentes. Essas travas estão em vigor há muitos anos e limitam a majoração do IPTU: imóveis residenciais não podem ter o valor do imposto aumentado em mais de 10%, e imóveis não residenciais, em mais de 15%.

Com isso, não estamos propondo nenhuma alteração nesse dispositivo. Entendemos que essa metodologia garante equilíbrio e previsibilidade. Assim, mesmo com o aquecimento do mercado imobiliário, após a aplicação das regras de isenção e de desconto, ainda há uma terceira camada de proteção: as travas, que evitam que a supervalorização de um imóvel ou região gere impacto excessivo no orçamento das famílias.

Essa é, portanto, a metodologia que vai além da atualização da base de cálculo, abordando o valor efetivo do IPTU a pagar.

Há um *slide* bastante ilustrativo que mostra, após a atualização da tabela de descontos e isenções, a preservação do número de imóveis isentos e com desconto. Hoje, há 1,5 milhão de imóveis isentos pelo valor venal, e a proposta mantém exatamente esse número. Atualmente, existem 500 mil imóveis nas faixas de desconto, e, com a atualização da tabela, continuaremos com os mesmos 500 mil. Já os 2,1 milhões de imóveis com cobrança normal permanecerão nessa condição - sujeitos, naturalmente, às travas de 10% e 15% sobre os reajustes.

Superada essa parte, entramos em uma segunda etapa da apresentação, que trata de um ponto do projeto que se relaciona com o IPTU, mas não diz respeito diretamente à Planta Genérica de Valores. Trata-se de uma proposta de isenção e remissão do IPTU.

Cabe esclarecer: **isenção** é quando se zera o valor de determinado imposto dali em diante; **remissão** é quando se perdoa uma dívida já constituída e não paga, referente ao passado. Portanto, estamos apresentando ambos os mecanismos: garantir que, para o exercício

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

de 2026 e os seguintes, determinados imóveis fiquem isentos, e que as dívidas desses imóveis para o passado também sejam perdoadas. Por isso que a gente fala em isenção e remissão.

Que imóveis são esses? Você já acabou de falar de isenção por valor venal de imóvel. Aqui, a gente está falando de uma nova hipótese de isenção que essa proposta de lei pretende criar. Quando a gente pensa que os imóveis com um valor venal de até 230 mil - ou, agora, 260 mil - são isentos, é natural a gente imaginar que lá, nos extremos da Cidade, todos os imóveis vão estar compreendidos por isenção, por serem regiões superdesvalorizadas. É difícil você ter um imóvel que valha mais que 230 ou 260 mil, lá, no extremo de Perus, ou lá, no extremo Sul da Cidade, mas a isenção de valor venal de imóvel é uma isenção que recai para um imóvel por proprietário. Então, se eu tiver 10 imóveis pequenininhos ou 10 imóveis de baixo valor, não faz sentido eu ser privilegiado com isenção de IPTU para todos esses imóveis. A gente aplica a isenção para um desses 10.

Quando a gente vai olhar para a periferia e para as extremidades da Cidade, a gente tem um problema que não é culpa das pessoas. Ele é culpa do sistema. É a questão da regularização fundiária. Muitas das regiões mais nos extremos da cidade são regiões onde acontece uma expansão da zona urbana de forma não bem organizada. São normalmente glebas, áreas até rurais, que, com o passar do tempo, vão sendo, ali, divididas entre vários proprietários. Vão se formando associações de moradores, que vão administrando esses imóveis, fazendo a repartição de lotes e gerando moradia para a população de baixa renda, basicamente. É natural e é esperado que isso aconteça.

O que não é esperado que aconteça é que a regularização fundiária de todos esses imóveis leve bastante tempo e seja por uma questão de dificuldade cartorária, porque esse processo passa pelos cartórios, pela individualização de uma matrícula de uma grande gleba, por dividir aquilo em centenas de pequenos lotes e fazer todo o ajuste registral desses lotes. Isso é um trabalho bem complexo de ser feito. O Poder Público auxilia, patrocina e incentiva, mas ainda aquém da velocidade em que esses empreendimentos vão acontecendo.

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

Então, o que acaba ocorrendo? Nas zonas extremas da Cidade, a gente fala especificamente das ZEIS 1, 2 e 4. Aí, se vocês me permitem, eu vou só avançar e depois voltar um *slide*. Tudo o que a gente está vendo, pintadinho de vermelho e azul, são as ZEIS 1 e 2. Então, quando a gente vê ZEIS 1, 2 e 4, a 4 é roxa. Então, está difícil de a gente enxergar, porque são pequenos pontinhos roxos próximos dos pontinhos vermelhos e azuis. As ZEIS 1, 2 e 4 são extremamente concentradas nos extremos da cidade. Mas, e as ZEIS 3 e 5? As ZEIS 3 e 5 são as pintadas em verde e amarelo e eu sei que está ruim, mas está bem no Centro da cidade.

É por isto que a gente está fazendo esse trabalho de estabelecer essas isenções específicas para as ZEIS 1, 2 e 4: porque, com isso, considerando aqueles imóveis que são glebas, áreas em nome de proprietários antigos ou em nome de grandes associações, mas que, na prática, já são lotes distribuídos para diferentes famílias, a gente consegue fazer com que aquela isenção nossa de valor venal recaia sobre essas pessoas. Se eu tenho uma gleba de cinco quilômetros quadrados que está no nome de um proprietário antigo ou de um inventário antigo - ou seja, no nome de uma única pessoa -, mas, na prática, ali dentro, eu já tenho milhares de pequenos lotes, de pequenos imóveis, e cada um desses lotes corresponderia a um imóvel de valor venal inferior a 230 ou 260 mil reais, não é justo que essas pessoas tenham de pagar IPTU por isso. Hoje, é o que acontece.

Hoje, a Prefeitura, seguindo a forma como a legislação está posta, acaba lançando o IPTU desses pequenos imóveis em ZEIS, imóveis que estão em processo de regularização fundiária, mas cuja regularização fundiária não foi concluída. Ou seja, aquele imóvel ainda é enxergado como uma gleba, e não como um pequeno lote no nome daquele beneficiário, e a isenção por valor venal não chega a eles.

Então, com este projeto, a gente está pegando, em uma região de ZEIS 1, 2 e 4, os imóveis predominantemente residenciais, porque não faz sentido eu pegar um mercado, um empreendimento comercial, e contemplar com esse benefício. Dos padrões “A”, “B” e “C”, que são os padrões construtivos mais simples previstos na legislação, a gente está pegando toda essa massa nesse espaço e está aplicando um desconto, uma isenção de IPTU automática. Só

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

pelo imóvel ser residencial, de padrão construtivo “A”, “B” e “C”, e estar nas ZEIS 1, 2 e 4, ele vai automaticamente ser isento a partir da aprovação desta lei.

Com isso, a gente atinge 285 mil imóveis. Desses 285 mil imóveis, 185 mil deles já estão com a sua situação de regularização fundiária resolvida. Ou seja, eles já são imóveis isentos pelo valor venal. Eles já são 185 mil que estão lá, na minha conta de um milhão de imóveis isentos, mas quem a gente vai contemplar são cem mil imóveis que estão dentro de áreas maiores e hoje estão tendo lançamento de IPTU. São pessoas em situação de imóveis de baixo poder aquisitivo, residenciais, que seriam contemplados pela isenção de valor venal, mas que, por estarem numa gleba, não conseguem ser atingidos. Então, aqui, a gente não resolve o problema da regularização fundiária, mas a gente minimiza o ônus do impacto dessa demora da regularização fundiária na vida das pessoas que estão nas ZEIS 1, 2 e 4. É justiça social pura.

Aí, cabe ressaltar: “Thiago, poxa, mas, a gente vai trazer mais cem mil isentos?” Pela sua própria baixa capacidade contributiva, a gente já percebe que, para esses cem mil imóveis que recebem cobrança, hoje, de IPTU, a taxa de inadimplência é altíssima, porque não têm poder. Essas pessoas são hipossuficientes. Elas não dão conta de arcar com a cobrança normal de um IPTU. Então, é importante a gente frisar essa parte da proposta.

Eu já estou chegando para os finalmentes. É o penúltimo *slide*. A gente, neste projeto de lei, traz um terceiro tópico, que é trabalhar a isenção de ITBI para imóveis de produção de Habitação de Interesse Social. Essa é uma isenção para outro imposto, para o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, ITBI. A gente já não está mais falando de IPTU. A lei atual já garante, quando um beneficiário de um programa habitacional adquire um imóvel, que esse imóvel seja coberto por uma isenção de ITBI. Ou seja, eu estou comprando um imóvel, lá, financiado por um programa social. A lei atualmente já prevê que esse imóvel não paga ITBI.

Entretanto, eu não vou dizer que a forma como a lei atual estabelece isso foi infeliz, mas é uma forma que está ultrapassada. A lei atual fala, assim: “a primeira transação imobiliária de um empreendimento de Habitação de Interesse Social será isenta.” Contudo, a Prefeitura se modernizou. A gente tem, agora, um programa muito pujante na questão de Habitação de

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

Interesse Social, que é o Pode Entrar. O que acontece no Pode Entrar? No Pode Entrar, a Prefeitura aproveita um pouco da eficiência da iniciativa privada em empreender, em construir, e ela adquire imóveis já construídos. Ela repassa, vende esses imóveis para os beneficiários dos programas de Habitação de Interesse Social.

Então, vejam bem: no caráter técnico, a transação com o bem de interesse social não é mais uma transação que está acontecendo, mas são duas. Uma primeira transação, no bojo do Pode Entrar, é a compra pelo Poder Público - seja a Administração direta, seja indireta - de um imóvel feito por um empreendedor privado. Aí, acontece, depois, uma segunda transação, que é o repasse desse imóvel do Poder Público para o beneficiário do programa de interesse social.

Da forma como a lei está, justamente a transação que deveria ser isenta de ITBI, na ótica do Pode Entrar, está ficando descoberta. Na prática, a gente precisa urgentemente atualizar essa legislação, para que não ocorram lançamentos para esse público, que já teve a sua garantia de isenção prevista num ordenamento legal anterior e, em função de uma mudança de metodologia desses empreendimentos, de metodologia de aquisição e repasse do empreendimento, não pode sair prejudicado. É por isso que, na proposta, no nosso projeto de lei encaminhado, há um inciso específico, falando sobre isenção de ITBI. É esse aperfeiçoamento na lei que já existe.

Por último, há um tema que também está previsto no projeto - um tema de ordem interna da Secretaria da Fazenda, mas que precisa passar pelo debate na Câmara -, que é a composição do orçamento da Secretaria da Fazenda. A Secretaria da Fazenda tem, basicamente, duas fontes orçamentárias: o próprio Tesouro, que a gente chama de Fonte 00, por meio do qual todo o orçamento é distribuído entre as diversas iniciativas e pastas, segundo o Projeto de Lei Orçamentária encaminhado anualmente para a Câmara dos Vereadores; e uma parte do orçamento da Secretaria da Fazenda sendo composta pelo Fundo para a Modernização da Administração Tributária.

Esse é um fundo com previsão constitucional, que prevê certa garantia de valores

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

para a administração tributária. Isso foi idealizado pelo Legislador Constituinte, justamente porque falar em orçamento para administração tributária não tem um *sex appeal*, um apelo social, um apelo público tão intenso, comparado a outras iniciativas, como habitação, saúde e educação. Porém, é fundamental o ente público ter uma boa infraestrutura fazendária, para que ele continue tendo um orçamento sustentável e que as políticas públicas empreendidas com aquele orçamento possam ser mantidas e expandidas, que é exatamente o que a gente enxerga no comparativo do orçamento da cidade de São Paulo dos últimos anos. O orçamento vem se incrementando. O orçamento vem crescendo e, com isso, a cobertura de serviços sociais e iniciativas sociais vem também se expandindo.

Então, como hoje existe essa previsão de que o orçamento da Fazenda é composto pelo Tesouro e pelo Fundo - e esse fundo é um percentual da nossa receita de impostos administrados pela Secretaria -, a gente tem uma preocupação, principalmente agora, vivendo um momento de reforma tributária, de que próximas gestões, daqui a quatro, seis, oito anos, possam ser menos atentas a essa importância de se preservar uma administração tributária robusta e comecem a diminuir o orçamento da Fazenda para aplicar esse orçamento em outras iniciativas. A gente enxerga com isso, principalmente, no momento atual, que a gente está passando por uma grande transição do modelo de tributação atual para um novo modelo, onde todas as administrações tributárias subnacionais vão precisar empreender muitos esforços para se adaptarem às novas premissas. A gente enxerga que seria muito danoso correr o risco de uma redução orçamentária nesse contexto de reforma tributária. Então, o que pretendemos aqui? Pretendemos mexer no orçamento da Secretaria, preservando que ele continue do mesmo tamanho, mas que a sua composição fique diferente. Que fiquemos menos dependente da fatia do Tesouro e que essa fatia seja majorada na receita do próprio Fundo.

Então, hoje, só para demonstrar para vocês em números, o orçamento, que está na proposta de Lei Orçamentária da Câmara, ainda não leva em consideração a proposta de mudança que se está fazendo no projeto de lei que estamos discutindo. Então, na PLOA atual, ela tem que a Secretaria da Fazenda vai ter um orçamento de 561 milhões de reais. Sendo que

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

esse orçamento, será composto por 62 milhões de reais de receitas provenientes do Fundo de Modernização da Administração Tributária e 499 milhões de reais vindos do Tesouro. É o que está na PLOA. A nossa proposta é mudar o índice de composição do Fundo e, na mesma medida, diminuir a composição do Tesouro. Ou seja, continuaria com um orçamento de 561 milhões para a Fazenda, mas a composição dele deixaria de ser 60 milhões de receita de Fundo para 188 milhões de receita do Fundo. Sendo que o que ficaria a ser complementado pelo orçamento diminuiria de 499 milhões para 373 milhões. Ou seja, preservaríamos ter o mesmo tamanho de orçamento que a Fazenda vem tendo nos últimos anos, mas a gente garantiria que um percentual maior seria perene, teria baixa possibilidade de ser alterado ou ponderado em relação a outras demandas do orçamento.

É muito importante falar desse Fundo, porque ele já nasceu observando todas as melhores práticas de fundos de administração tributária estipuladas tanto por paradigmas de outros entes subnacionais, quanto também dos próprios órgãos internacionais, inclusive, financiadores de programas de administrações tributárias. Temos o BID e outras instituições internacionais que fomentam a modernização de administrações tributárias que colocam o uso desse Fundo como um garantidor dessas linhas e dessas boas práticas. Esse Fundo já nasceu e não estamos mexendo nisso aqui, neste projeto, com uma regra onde a receita do Fundo não utilizada volta para o Tesouro. Ou seja, se nesta proposta que estamos fazendo de ter um fundo de 188 milhões em 2026, se terminado o ano de 2026, a Secretaria da Fazenda não tiver aplicado esses 188 milhões em projetos da Secretaria, o saldo residual desse fundo não fica como uma gordura para o ano seguinte. Ele vai para o Tesouro para ser aproveitado nas despesas do orçamento, da forma como o legislativo estipular a distribuição daquele orçamento para o ano seguinte.

Então, ele não é um fundo com tendência a acumular saldos bilionários, em detrimento das demais demandas da cidade. Ele é um fundo que garante recursos. Se esses recursos forem utilizados, ótimo. Esse Fundo serve para isso. Se os recursos não forem utilizados, porque eventualmente a Fazenda não conseguiu empreender iniciativas que

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

consumissem aquele fundo na proporção que ele existe, o saldo não utilizado desse Fundo volta para o Tesouro. Volta a ser distribuído para as demais pastas e para as demais iniciativas do orçamento. Então, isso ocorrerá anualmente. No ano seguinte, começa tudo de novo, com o Fundo zerado. Uma parte da nossa receita vinda do orçamento e a outra parte vindo da alimentação do Fundo conforme a captação de impostos, vai acontecendo no decorrer do ano.

Sra. Presidente, peço desculpas pela vasta e longa explicação, mas acredito que deu para contextualizar um pouco melhor, cada uma das propostas que estamos trazendo no projeto de lei.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Secretário Thiago, muito obrigada. Na verdade, eu não diria nem que deva pedir desculpa, porque eu comentei com o Secretário Enrico - quero registrar a sua presença, assim como a do Vereador Nabil Bonduki e do Vereador Professor Toninho Vespoli; da Sra. Kiki, Secretária-Adjunta da Casa Civil. Mas comentava com o Secretaria Enrico que, cada vez que eu anotava para fazer uma pergunta, o Secretário Thiago já me dava resposta na fala seguinte. Então, isso daí, para mim, foi enriquecedor. Sanou inúmeras dúvidas.

Eu vou pedir licença aos nossos Colegas Vereadores. Nós não tivemos muitos inscritos, participantes da audiência pública, mas eu gostaria de abrir a palavra aos munícipes inscritos. Virtualmente, Sra. Tamara Fatima Heymann Capato. (Pausa) Ausente. Inscrito presencial, Sr. Gabriel Medeiros.

O SR. GABRIEL MEDEIROS - Boa tarde. Agradeço pela explicação.

Estava conversando com o Vereador Professor Toninho Vespoli, porque apesar da parte das isenções, que eu acho realmente importante, também me preocupa a parte do aumento. A gente está falando de uma gestão em que, há tempos, fazemos as cobranças e as críticas de que o Prefeito Ricardo Nunes não faz uma poda de árvore. Muitas vezes, ao chover a cidade fica, boa parte, no escuro e, ainda assim, a gente vai ter um aumento de IPTU por um serviço que, muitas vezes, deixa muito a desejar, para a população. É preocupante. Qual é a visão na hora de elaborar este projeto, de quem não se enquadra nem nos imóveis luxuosos,

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

nem se enquadra naqueles locais mais periféricos, da casta mais pobre da nossa população?

Qual foi a visão para a classe média, média baixa dentro desse contexto? Se o senhor puder detalhar um pouco melhor.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Deixa eu só consultar os nossos Vereadores, se querem ouvir a resposta ou se preferem falar antes. (Pausa)

Com a palavra, o nobre Vereador Professor Toninho Vespoli.

O SR. PROFESSOR TONINHO VESPOLI - Só duas perguntas. Eu vi que você colocou que 70% dos imóveis não vão ter uma variação maior que 20%, outros vão ter deflação. Ou seja, 30% dos imóveis ainda vão ter um aumento acima de 20%.

Eu queria saber o seguinte, se alguma das áreas vão ter, desses 30%, um aumento, sei lá, perto de 50%, e que áreas serão essas? Também têm áreas periféricas que vão ter um aumento substancial nesse sentido?

Outra questão é que vamos ter mais de 500 mil casas vazias, residências, imóveis vazios na cidade de São Paulo. Eu acho isso um baita problema, porque a gente fica construindo e o Poder Público. tem de levar infraestrutura para essas novas construções, sendo que tem mais de 500 mil imóveis vazios. Eu não vi nada que pudéssemos fazer, enquanto justiça tributária e até um incentivo, para que essas pessoas vendam esses imóveis e que nós os utilizemos, porque esses imóveis não estão fazendo nenhuma função social. A Prefeitura tem um custo para isso. Não só a prefeitura, mas o estado. E, aí, a gente fica carregando o ônus dessas questões.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) -Vereador Nabil Bonduki, com a palavra.

O SR. NABIL BONDUKI - Primeiro, queria agradecer a apresentação. Foi bem detalhada e importante para termos uma noção de como foi a metodologia aplicada, que eu acho, enquanto metodologia para aferição dos valores dos imóveis, correta. Tecnicamente, está correta.

Agora, tem uma questão que eu acho que precisa ser avaliada. Veja bem, os imóveis na Cidade, de uma maneira geral, é claro que pode haver desvalorização, mas a tendência dos imóveis na cidade é se valorizarem. E se valorizarem mais nas regiões que tiveram mais

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

benefícios urbanos. E como a nossa cidade, é uma cidade muito desigual, muito provavelmente a valorização dos imóveis nas regiões que são mais periféricas, que receberam benfeitorias urbanas, vai ser maior que nas regiões centrais, por razões de que são regiões que estavam sem infraestrutura, estavam sem alternativa de transporte coletivo, estavam sem equipamentos sociais e sofreram valorização. Então, a metodologia, ela está correta para refletir o valor do imóvel.

Agora, a questão é: em que medida o cidadão que mora nas regiões tem condição de absorver a valorização que aquele imóvel teve? Porque a renda das pessoas, em geral, não acompanha o valor do imóvel delas.

Então, nós poderíamos ter, aí, um desajuste que, muitas vezes, faz com que a pessoa que mora numa região, mora num bairro, que sofreu um processo de melhoria e que, portanto, é algo positivo, acaba sendo vítima do processo de melhoria que foi realizado na sua região.

Então, eu acho que essa questão precisa ser muito discutida pela Câmara, porque tecnicamente está correto: valorizou o imóvel, aumenta o valor venal. A gente sabe que tem uma defasagem enorme entre o valor venal e o valor de mercado, como você apresentou aqui. Ela está de alguma maneira registrado. É claro que nessa média sempre tem muita confusão, mas a capacidade de pagamento das pessoas talvez não seja tão grande como a valorização que ela sofreu. E eu não sei que medida de ajuste, é claro que a trava existe um pouco para isso. Mesmo assim, se você pegar períodos sucessivos, a trava vai sendo superada a cada reajuste da Planta Genérica. A cada quatro anos isso pode levar a uma expulsão branca, vamos dizer assim, das pessoas que moram em certas regiões.

Por outro lado, temos muitas regiões da Cidade, mesmo de classe média alta, cujo valor do IPTU hoje é excessivamente alto proporcionalmente, até mesmo ao valor de um aluguel nessas regiões.

Essa discussão precisa ser feita, porque, como você falou no começo, as alíquotas permaneceram as mesmas. Agora, será que essas alíquotas, hoje, elas estão compatíveis com

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

a capacidade de pagamento da população?

Então, eu acho que essa é uma discussão importante para ser feita. Eu acho que essa discussão fica muito politizada e dá muita margem para o populismo também. Eu acho que despolitizar essa questão é importante, mas não podemos desconhecer que existe uma vida real na cidade que, muitas vezes, não acompanha o que, tecnicamente, seria o mais correto. Do ponto de vista da relação do imposto sobre propriedade, sabemos que, no Brasil, ele é, relativamente, baixo, mas, hoje o IPTU, na cidade de São Paulo, tem pesado bastante no bolso dos vários cidadãos. E, muitas vezes, quem paga é o inquilino. Também tem a questão da isenção que, às vezes, veja bem, 260 mil, se é 70%, isso pode significar um imóvel de 500 mil que está isento. E o imóvel de 500 mil em várias regiões da Cidade, não é de uma população também de baixa renda. Então, a justiça fiscal teoricamente está correta, mas, na prática, muitas vezes, ela acaba afetando, por exemplo, aposentados, pessoas que não têm aumento de renda equivalente à valorização do seu imóvel.

Obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Vereadora Janaina Paschoal, com a palavra.

A SRA. JANAINA PASCHOAL - Obrigada, Sra. Presidente. Cumprimento os Secretários, os Drs. Thiago. São dois Drs. Thiago, não é isso?

Eu tenho uma pergunta para o Dr. Thiago e o cumprimento pela brilhante apresentação. Dr. Thiago, o senhor disse que, com os aumentos deste novo plano, desta nova planta, o maior metro quadrado vai ser de 4.392 reais, se eu anotei corretamente. Se é assim, porque, no final do projeto, se está revogando aquele metro quadrado máximo de 14.500? Um ponto que me chamou atenção. Porque, existe hoje uma outra trava que é a de ter um valor máximo de metro quadrado, 14.500. O projeto, que veio para esta Casa, revoga praticamente 10 mil reais a mais que o valor máximo da planta. Então, eu queria entender o porquê dessa revogação.

Eu também queria entender, dessas áreas em que a isenção está sendo dada, se eu

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

entendi corretamente, independentemente do tamanho do terreno, porque são áreas que podem estar loteadas para muitas famílias. Então, nessas áreas, 1,2 e 4 as ZEIS, a isenção, ela independe do tamanho, não é isso? Porque as outras isenções, estavam conectadas ao tamanho máximo. Aqui não, justamente por força da lógica. Se é um loteamento, eu não consegui desdobrar, não consegui urbanizar, regularizar, então eu isento ali na totalidade. A minha preocupação, nesse ponto, é que nós prestigiemos aquelas pessoas que pegam os imóveis, loteiam indevidamente, vendem com contratos de gaveta para pessoas vulneráveis. E, assim, nós temos até situações criminais. Então, eu fico um pouco preocupada. É óbvio que nós queremos alcançar essas pessoas, mas dar essa isenção sem o desdobramento, sem a regularização, ao meu sentir, não é favorecer essas famílias carentes. É favorecer essas pessoas que, muitas vezes, prejudicam essas famílias carentes. Então, esse é um ponto que eu queria destacar.

Quando o senhor diz que a elevação é só da base de cálculo e não da alíquota, eu entendo o raciocínio. É verdade, mas, no final, o cálculo dá um imposto elevado. Muito embora o IPTU tenha as travas de 15 e 10%, os outros impostos que também são calculados com base no IPTU vão ser impactados por essa planta nova. Porque você tem o imposto sobre herança e o imposto de transmissão intervivos. Nesse caso, com relação ao Pode Entrar, são 100% de acordo, mas e os demais? Então, o impacto para a população não vai ser só no IPTU, vai ser nos outros impostos que dependem da base de cálculo do valor venal.

Última pergunta. Com relação ao Fundo, já externei minha divergência, não quero ficar chata com isso, mas assim, recentemente - se eu estou correta - houve uma alteração no que concerne à finalidade desse fundo. Ele já não é mais um fundo apenas de modernização. Porque teve uma modificação, se eu não me engano, em 22, para possibilitar que esse fundo funcione para reembolso de despesas de saúde e também para reembolso de despesas.

Assim, eu queria entender: hoje, para o que mais esse fundo é realmente utilizado, além dessa tal modernização? Porque é importante, concordando ou discordando, termos essa transparência com a população. Eu briguei muito, sempre de maneira respeitosa, com a

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

Procuradoria, porque eu era contra usar o Fundo para reembolsar despesas com os parentes. Perdi, mas a população soube exatamente o que estava sendo votado.

Por isso, eu quero saber: esse fundo da Fazenda é também para despesa de saúde e despesas com parentes? Diárias de eventuais fiscalizações são contempladas? Mensalmente, todos os membros da carreira recebem algo desse Fundo? Porque a sensação que tive, fazendo essa análise, foi a de que ele também complementa salário.

Assim, só queremos que as pessoas entendam o que está sendo votado. A chance de perder aqui é grande, mas eu acho que é importante essa clareza. É isso.

Agradeço imensamente a disponibilidade de sempre.

O SR. NABIL BONDUKI - Sandra.

O SR. DR. MILTON FERREIRA - Pela ordem, Sra. Presidente.

O SR. NABIL BONDUKI - Só mais duas observações que me escaparam na minha fala.

A SRA. SANDRA SANTANA - Só um instante, Sr. Vereador Dr. Milton. O Sr. Vereador Nabil só complementará a fala dele e, na sequência, eu passo a palavra ao senhor, pode ser? Obrigada.

O SR. NABIL BONDUKI - São só duas questões. Primeira, por que a exclusão da ZEIS 3? Porque existem também situações de ZEIS 3 que não estão regularizadas, mesmo sendo lotes inseridos, principalmente quando há construção vertical no lote. A outra é sobre a trava de 15% para o não residencial. Antigamente, em São Paulo, parecia que era mais privilegiado o não residencial que o residencial, mas hoje temos uma crise do comércio de rua, do não residencial, que é muito séria. E o custo do IPTU pesa nos custos dos empreendimentos de serviço e de comércio. Então, questiono se isso não deveria ser revisto. Obrigado.

A SRA. SANDRA SANTANA - Sr. Vereador Dr. Milton Ferreira.

O SR. DR. MILTON FERREIRA - Obrigado, Presidente. Queria agradecer pela explanação do Secretário que esteve aí, agradecer aos Thiagos que estão aí e também agradecer a presença do outro Secretário, Enrico, e meus colegas Vereadores. Tenho duas

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

perguntas que os munícipes sempre fazem.

Primeira: os imóveis que são vítimas de tempestades, quedas de árvores ou enchentes, terão alguma remissão? Segunda pergunta: o Secretário disse muito bem que há a característica de todos os imóveis. Isso é importante. Por exemplo, o imóvel com a mesma característica, com idade acima de 50 anos e o outro imóvel recente, com cinco, dez anos. Haverá alguma diferença de IPTU? São duas perguntas que sempre os munícipes me cobram. Então, são só essas duas perguntas simples e rápidas.

Obrigado.

A SRA. SANDRA SANTANA - Obrigada, Sr. Vereador Dr. Milton. Passo agora ao Secretário Arellano, aos nossos Secretários e aos Drs. Thiagos, para que possam proceder às respostas.

O SR. LUIZ FELIPE VIDAL ARELLANO - Muito obrigado a todos os Vereadores e cidadãos presentes que fizeram questionamentos muito importantes. Eu vou tentar responder, mais ou menos, na ordem. Eu digo mais ou menos porque alguns dos assuntos se repetem ou foram tratados, ainda que com outras palavras, sob o mesmo tema. Assim, por economia e lógica, faz sentido consolidar todas essas perguntas. Então, eu junto algumas das perguntas do Sr. Vereador Nabil com o Sr. Gabriel Medeiros, que vão, mais ou menos, na linha, se não entendi equivocadamente, de afirmar que, de fato, o IPTU tem uma característica que o torna um imposto muito sensível: o fato de o contribuinte ter aumentado a sua riqueza, no sentido de que aquela propriedade que ele tem se valorizou, não significa necessariamente que ele teve um aumento da sua renda. Consequentemente, isso poderá tornar difícil para ele pagar o imposto, sobretudo comparando, para uma parte dos contribuintes, aquilo que, na visão dele, ele recebe em troca da Prefeitura com o IPTU. Isso poderia gerar uma resistência ao pagamento do IPTU, seja uma resistência involuntária, porque é absoluta a incapacidade de pagar devido à renda, seja uma resistência voluntária devido ao fato de não acreditar que aquele investimento compense.

Essa é uma questão eminentemente de política pública, acima de tudo. É uma questão que foge aos aspectos técnicos, como bem colocou o professor Nabil. Isto é, foge aos

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

aspectos simplesmente de apuração do valor do metro quadrado na cidade de São Paulo e passa a ser uma discussão sobre política pública, perfil e sobre qual seria o melhor caminho: se é, por exemplo, existir um IPTU com alíquotas mais baixas e deixar a população com uma renda maior, e cada um toma a decisão de como gastar aquela renda; ou, se é existir uma receita de IPTU - que hoje é a segunda maior receita da Cidade, atrás apenas do ISS, a qual iremos perder, de modo que, na prática, ganhará cada vez mais importância o IPTU na arrecadação da cidade -, se vale a pena termos uma arrecadação do IPTU robusta para com ela conseguirmos financiar as políticas públicas de interesse da sociedade, distribuídas conforme a discussão orçamentária.

Então, neste projeto, não estamos fazendo uma discussão sobre alíquota**,** sobre aumentá-las ou diminui-las. Isso poderia ser feito? A Câmara tem esse poder de fazer essa discussão, isso é natural que aconteça. O que a gente precisa compreender é que, caso haja uma discussão sobre alíquotas que eventualmente impactem a arrecadação, naturalmente haverá impacto também sobre a discussão orçamentária, que é outro projeto que está em tramitação na Câmara.

O projeto foi encaminhado sob a premissa, nós tínhamos de fazer isso, de aprovação do projeto da Planta Genérica de Valores, como encaminhado para a Câmara. Caso haja algum tipo de modificação que impacte a arrecadação prevista, isso necessariamente terá de gerar uma revisão do orçamento previsto e, consequentemente, também uma anulação de despesas ou algum tipo de avaliação de como compensar isso.

Nós entendemos que isso não é conveniente. Pela maneira como foram colocadas as travas do IPTU e as atualizações da isenção e do desconto, já há uma mitigação desse impacto adicional do IPTU sobre a população. Ainda assim, pode ser custoso para algumas pessoas? Sabemos que sim, mas também entendemos, especialmente na Secretaria da Fazenda, que nem sempre o mecanismo tributário é o mais adequado para lidar com todos os problemas sociais. Aliás, em geral, o mecanismo tributário não é o melhor instrumento para lidar com esse tipo de situação.

Renúncias fiscais têm o seu papel e, às vezes, são importantes, mas, em geral,

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

comparativamente a outros instrumentos orçamentários, por exemplo, outros tipos de política pública, essas renúncias são pouco transparentes e têm dificuldade de serem rediscutidas.

Assim, o ideal seria lidarmos com essas situações específicas de carência de outras políticas públicas que levam essa pessoa a ter dificuldade de pagar o IPTU com essas outras políticas públicas, e não com a política tributária e a legislação do IPTU.

É como pensamos e acho que é como o país como um todo está trabalhando essa questão. Podemos ver na reforma tributária que muito se discutiu sobre a criação de regimes especiais, sobre isenções *etc.* e, grande parte disso conseguiu ser segurado na discussão da reforma tributária em troca da existência do tal do *cashback*, que é um instrumento orçamentário, e não um instrumento tributário de renúncia, como queriam originalmente, isto é, renúncia para alimentos *etc.* Não faremos isso. O que faremos é dar um c*ashback* para quem efetivamente precisa.

Então, achamos que o caminho mais adequado, transparente e democrático seria fazer esse tipo de discussão e, não necessariamente mexer na legislação do IPTU, sob pena de criarmos mais distorções do que benefícios. O Sr. Vereador Toninho pergunta, em relação àquela tabela ou ao gráfico apresentados, se dentro daqueles 30% que têm uma variação do metro quadrado superior a 20%, haveria alguma área com mais de 50%? Não trouxemos esse dado da cauda até os 50% e, por isso, não há como responder isso neste momento. Mas, o dado que temos mostra que apenas 4,2% dos imóveis têm uma valorização do metro quadrado superior a 40%.

Em geral, é de se esperar que esses imóveis estejam todos e, se não todos, a grande maioria, nas áreas centrais e mais valorizadas, porque como bem observou a professora Janaina, na planta genérica atual, há uma trava de valor máximo de metro quadrado que, no nosso entendimento, favorece as classes mais ricas da sociedade paulistana. Por quê? Porque são justamente estes imóveis que têm um maior valor de metro quadrado. Então, quando você cria uma trava para eles, na prática, você está permitindo que pessoas que moram em imóveis supervalorizados acabem pagando menos que efetivamente deveriam pagar.

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

Como estamos propondo a eliminação dessa trava, como uma medida de justiça social, na prática, estas pessoas podem acabar tendo uma valorização maior do seu imóvel na planta genérica. Certamente, essa franja de que estamos falando, de aumentos maiores que os 20%, estão nessa situação.

Ele perguntou também a respeito de como desincentivar os imóveis abandonados para que efetivamente cumpram a sua função social. Não estamos tratando disso neste projeto, mas a cidade de São Paulo tem também uma legislação relativa ao IPTU progressivo, instrumento muito importante que precisa ser mais utilizado efetivamente para conseguirmos dar concretude a isso. Não é simples a aplicação do mecanismo, mas a Prefeitura tem tentado avançar neste sentido.

O Sr. Vereador Nabil faz a pergunta também do porquê excluirmos a ZEIS 3 e cita a questão da trava do não residencial. Acho que a discussão da trava do não residencial está ligada à primeira questão que coloquei sobre alíquotas, uma discussão de política pública. Eventualmente, poderia ser pensada alguma alternativa, mas sempre lembrando que se mexemos aqui, há impacto sobre a arrecadação e precisamos recalcular o que está previsto no orçamento.

Sobre a exclusão das ZEIS 3, qual foi o racional? Essa zona fica em uma região mais valorizada e central da cidade e, ao contrário das outras regiões - em que na prática, já não arrecadamos nada porque as pessoas não pagam e são instruídas a não pagar pelas associações nessa região -, as pessoas, na sua grande maioria, pagam o IPTU. Então, efetivamente, a sociedade paulistana estaria abrindo mão de uma receita, nesse caso, com imóveis que, na nossa visão, não são equivalentes àqueles imóveis das outras regiões.

Claro que essa é uma discussão de política também e essas premissas que foram colocadas estão abertas ao debate, mas foi a nossa interpretação da situação, pois vemos a situação desses imóveis como distinta da situação de imóveis em outras ZEIS.

Passando para as perguntas da Professora Janaina, ela pergunta, em primeiro lugar, sobre a revogação da trava de valor por metro quadrado, se seria incoerente com a tabela

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

apresentada, que mostra que o valor do metro quadrado de construção na área mais valorizada seria de 4 mil reais. Ela não é incoerente, porque são dados diferentes. Naquela tabela, estávamos mostrando, especificamente, o valor do metro quadrado da construção. O valor do metro quadrado do imóvel, como um todo, depende do valor do metro quadrado da construção e do valor do metro quadrado do terreno. Então, essa trava é levando-se em consideração o terreno.

Sobre a crítica de talvez não ser o ideal fazer uma isenção dos imóveis ainda não regularizados, mas, sim, trabalhar pela regularização fundiária: concordamos 100% que precisamos avançar na regularização fundiária, o que resolveria em definitivo a questão. Infelizmente, com frequência, isso não depende exclusivamente da Prefeitura. São imóveis em situação cadastral extremamente complexa, em que o cartório tem dificuldades de reconhecer exatamente quem são os proprietários e, às vezes, há discussão na Justiça sobre sucessão hereditária. Então, é natural que tome tempo.

E, se não aprovarmos essa isenção e essa remissão, o que acontecerá é que pessoas que deveriam, do ponto de vista da política pública, ser isentas continuarão recebendo uma cobrança de IPTU, ainda que não paguem. Isso gera um constrangimento para a pessoa, que é incluída no cadastro de inadimplentes e pode ter dificuldade de obter alguns benefícios da Prefeitura ou um crédito junto a um banco, por conta disso. É algo que gostaríamos de evitar, porque sabemos que aquela demora para a regularização fundiária, muitas vezes, é inevitável. Não vamos conseguir avançar tão rápido. Pelo menos, mitigamos um pouco os efeitos negativos dessa demora para a população.

O Sr. Vereador Dr. Milton coloca - eu sei que a Sra. tem mais perguntas, mas pela lógica da temática, depois eu volto nelas -, se características específicas dos imóveis são levadas em consideração para diferenciar o valor do metro quadrado, isto é, o valor da base de cálculo do IPTU. E, sim, apresentamos com mais detalhes a apuração do valor médio do metro quadrado por região; mas, como o Thiago mostrou, na fórmula do IPTU ainda entram vários fatores diferentes que se somam a esse valor do metro quadrado, por exemplo, o fator de obsolescência,

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

a proporção da fachada *versus* os fundos, o fator de esquina. Os técnicos poderiam dar vários exemplos de coisas que aumentam ou diminuem o valor do imóvel a partir desse valor médio. A obsolescência diminui em até 20% o valor do imóvel - o Thiago está me passando a cola.

Então, sim, o trabalho é bem individualizado e também reforço sempre que, caso algum contribuinte identifique uma situação concreta em que o seu imóvel foi cadastrado ou identificado pela Prefeitura com um valor venal com o qual, em absoluto, não concorda, ele consegue mostrar que, "olha, o meu imóvel tem características específicas que não foram levadas em consideração e que fazem com que esse imóvel seja mais baixo do que o que vocês estão apurando", ele poderá entrar com um pedido de revisão na Secretaria, que fará uma análise específica do caso dele e, se necessário, uma inspeção física. Irá até o imóvel tirar medidas, verificar as características dele para efetivamente chegar ao valor. Mas como o próprio Thiago mostrou, pela metodologia que adotamos, isso acontece em casos muito extraordinários, porque fazemos todo o trabalho para que, estatisticamente, tenhamos a segurança de que, caso algum imóvel fique com um valor venal acima daquele valor de mercado, isso realmente represente 0,001% dos casos - e dá para fazermos isso do ponto de vista estatístico.

Voltando nas perguntas da Professora Janaina, temos: se a isenção de ZEIS independe de tamanho do imóvel. Você consegue me passar uma cola aqui? Independe, certo, nesse caso é só em razão do valor? Sim, nesse caso, independe, é só o valor máximo do imóvel. Acaba, de certo modo, dependendo do tamanho, porque um imóvel maior acaba tendo um valor maior também, mas ele não está expressamente atrelado à metragem do imóvel.

Por fim, o questionamento sobre o Fundo de Modernização da Administração Tributária. A legislação dele já passou por atualizações, foi prevista a possibilidade de reembolso de despesas de plano de saúde, se não me engano, em 2023. Isso não foi regulamentado no âmbito do Poder Executivo, então, o Fundo não paga esse tipo de despesa.

Efetivamente, o que o Fundo paga hoje são despesas com a manutenção de sistemas, investimentos. O principal credor do Fundo, se eu não me engano, é a Prodam, por conta disso. Há algumas indenizações de equipamentos que são utilizados pelos auditores

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

fiscais para a realização das suas atividades, pois chegamos à conclusão de que era mais econômico fazer o ressarcimento que efetivamente fazer uma compra pública e entregar o equipamento para o auditor. Mas como o Thiago mostrou, o Fundo tem uma parcela do orçamento da Secretaria que é coberta pelo Fundo que é muito inferior ao tamanho da Secretaria como um todo. E o objetivo principal dessa mudança, que estamos propondo, é efetivamente garantir que a Secretaria da Fazenda vai continuar tendo os recursos necessários, a longo prazo, para manter suas atividades.

Temos muito receio de que, no futuro, com a reforma tributária, com o fato de que boa parte das decisões relativas ao IBS vão ser tomadas de forma centralizada no Comitê-gestor, a cidade de São Paulo possa acabar ficando alijada desse processo, e isso tem uma chance maior de acontecer se, efetivamente, não tivermos uma atividade fazendária forte.

Nesse contexto, pode algum gestor se sentir tentado a falar: “Por que vou dedicar recursos para os sistemas da Secretaria da Fazenda com tantas demandas em outras áreas aqui?”. Só que sabemos que isso é um círculo vicioso, gera uma espiral negativa em que menos investimentos geram mais fraqueza na arrecadação, que geram menos incentivos para investir o que, consequentemente, leva a uma situação ruim para a Prefeitura. Acho que o Sr. Prefeito, quando esteve aqui, reforçou o entendimento dele de que essa é uma medida importante, de que é muito difícil a Prefeitura ser bem-sucedida nas suas atividades sem que a atividade fazendária seja reforçada e seja efetivamente de excelência, e esta proposta vai nesse espírito, de efetivamente garantir que permaneçamos dessa maneira para o futuro, pelas próximas décadas.

Acho que eu respondi a todas as perguntas. Caso tenha sobrado alguma...?

O SR. NABIL BONDUKI - Sandra, só uma questão sobre as ZEIS. Novamente, a isenção é de todo o perímetro da ZEIS? É isso? Porque as ZEIS, você pode ter grandes propriedades que não têm, embora ela seja reservada para a produção de habitação de interesse social, você pode ter áreas que não são.... Isso acontece na ZEIS 3, como vocês falaram, até concordo, mas acho que essa questão pode... A maior.... As ZEIS 1, por exemplo, são imensas, e as ZEIS 2 também. Então, talvez seja uma distorção em relação... já que não tem limite de valor nem limite de área.

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.

autuado por Leonardo de Carvalho Milani em 10/11/2025 18:28:47.

O SR. LUIZ FELIPE VIDAL ARELLANO - Obrigado pela pergunta, nobre Vereador. Superimportante. Só esclarecendo aqui, a isenção não é para toda a região da ZEIS, ou melhor, ela pega toda a região, mas ela não pega qualquer imóvel naquela região. Então, ela não é o único critério. Ela pega especificamente imóveis predominantemente residenciais, de padrões A, B e C, se eu não me engano, que são justamente as construções mais precárias, digamos assim. Está delimitado para isso, para não pegar galpões, não pegar terrenos grandes valorizados e que não têm uma utilização tão nobre quanto a habitação social.

A SRA. PRESIDENTE (Sandra Santana) - Acho que foram sanadas as questões.

Queria bastante agradecer aqui a presença de vocês, pois quando falamos da questão da regularização fundiária, o programa de regularização fundiária, 2021-2024, tínhamos mais de 224 mil procedimentos para regularização fundiária e foram entregues quase 50 mil matrículas, no período 2021 a 2024.

No material que recebemos do Plano de Metas, semana passada, Sr. Secretário Enrico - ontem fisicamente, mas a vinda do Sr. Prefeito na semana passada -, a Prefeitura coloca como meta a entrega de 100 mil títulos de regularização fundiária. Então, isso também é importante, porque vai colaborar aqui para essa questão da Secretaria da Fazenda, do IPTU, da arrecadação.

Queria agradecer, mais uma vez, a presença do Sr. Secretário e da sua equipe, a presença de todos os Vereadores que estão aqui nos assistindo. Eu gostaria de perguntar se o Sr. Secretário Enrico gostaria de fazer alguma fala. (Pausa)

Obrigada, Sr. Secretário Enrico... Então, declaro realizada a audiência pública do PL 1130/2025. Estão encerrados os nossos trabalhos. Tenham todos uma boa tarde.

Estão encerrados os nossos trabalhos.

Matéria AUD 273/2025. Documento assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO MILANI em 10/11/2025 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=690261.