CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO
24º GV - VEREADOR PAULO FRANGE

PROJETO DE LEI Nº ____ / 2026

Institui o Programa de Regularização e Compensação de Restrições Administrativas (PROCRA), dispõe sobre critérios de avaliação do Valor Venal para fins de IPTU em áreas com restrição ao direito de construir e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DECRETA:

Art. 1º – Fica instituído o Programa de Regularização e Compensação de Restrições Administrativas (PROCRA), destinado a adequar a base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) à realidade econômica de imóveis atingidos por limitações administrativas que impeçam, onerem ou submetam a risco o pleno exercício do direito de construir.

Art. 2º – Para fins desta Lei, consideram-se áreas com restrições administrativas severas as parcelas de imóveis gravadas por:

I – Leis de melhoramento viário, planos de avenidamento ou alargamentos projetados, independentemente da data de sua instituição;

II – Áreas de Preservação Permanente (APP) em zonas urbanas e faixas de proteção de corpos d'água;

III – Servidões de passagem para linhas de alta tensão, dutos de saneamento ou

Palácio Anchieta - Viaduto Jacareí,100 - sala 514 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP:01319-900 - FONE:(11)3396-4428
https://www.paulofrange.com.br e-mail: vereador@paulofrange.com.br

Matéria PL 136/2026. Documento assinado digitalmente por PAULO JESUS FRANGE em 26/02/2026. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=709730.

infraestrutura de utilidade pública.

Art. 3º – O cálculo do Valor Venal do Terreno para as parcelas de área descritas no Art. 2º observará o **Fator de Restrição Administrativa (FRA)**, aplicado como redutor sobre o valor unitário do metro quadrado da Planta Genérica de Valores (PGV):

I – **FRA de 0,5 (redução de 50%)**: aplicado a partir da data de publicação do ato administrativo ou lei que instituir a restrição;

II – **FRA de 0,1 (redução de 90%)**: aplicado após o transcurso de 5 (cinco) anos da instituição da restrição, caso não tenha ocorrido a efetiva desapropriação ou a execução da obra pública.

§ 1º – No caso de planos de melhoramento viário publicados até **8 de novembro de 1988**, a aplicação do FRA é garantida enquanto subsistir o gravame no cadastro municipal, ainda que o proprietário exerça o direito de edificar previsto no **Art. 103 da Lei nº 16.642/2017 (Código de Obras e Edificações)**.

§ 2º – A fruição do benefício tributário previsto neste artigo implica na ciência inequívoca do proprietário quanto ao **caráter precário** de eventuais obras autorizadas sobre a área gravada, permanecendo inalterada a regra de não indenização por benfeitorias e novas acessões em caso de futura execução do melhoramento viário, nos termos da legislação urbanística vigente.

Art. 4º – Na hipótese de revogação da restrição sem a execução da obra, o contribuinte poderá pleitear a compensação tributária proporcional aos valores pagos nos últimos 5 (cinco) anos, conforme regulamentação do Poder Executivo e observados os limites do Código Tributário Municipal.

Art. 5º – Fica garantido o Direito de Transferência de Potencial Construtivo (TDC) da área restrita, nos termos do **Art. 126 da Lei nº 16.050/2014 (PDE)**, de forma cumulativa ou

Matéria PL 136/2026. Documento assinado digitalmente por PAULO JESUS FRANGE em 26/02/2026. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=709730.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO
24º GV - VEREADOR PAULO FRANGE

alternativa ao benefício tributário previsto nesta Lei), observada a área mínima de 15m².

Art. 6º – O Poder Executivo promoverá a atualização cadastral *ex-officio* dos gravames, mediante a integração de dados e interoperabilidade entre as Secretarias Municipais da Fazenda, Urbanismo e Licenciamento, e do Verde e Meio Ambiente.

Art. 7º – As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, devendo o Executivo estimar a renúncia de receita para fins de cumprimento da Lei de Responsabilidade Fiscal na Lei Orçamentária Anual subsequente.

Art. 8º – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das sessões 26 de fevereiro de 2025.

vereador
PAULO FRANGE

Palácio Anchieta - Viaduto Jacareí,100 - sala 514 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP:01319-900 - FONE:(11)3396-4428
https://www.paulofrange.com.br e-mail: vereador@paulofrange.com.br

Matéria PL 136/2026. Documento assinado digitalmente por PAULO JESUS FRANGE em 26/02/2026. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=709730.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO
24º GV - VEREADOR PAULO FRANGE

JUSTIFICATIVA

O IPTU deve incidir sobre a riqueza real manifestada pelo patrimônio imobiliário. Quando o Município impõe uma restrição (como um alargamento de via ou servidão), ele retira o conteúdo econômico daquela parcela do terreno. Tributar uma área onde a fruição do direito de propriedade é limitada ou de risco elevado pelo valor de mercado de um lote padrão fere o princípio da razoabilidade e da capacidade contributiva. O Fator de Restrição Administrativa (FRA) assegura que o Valor Venal reflita a real desvalorização do bem.

A legislação urbanística de São Paulo, notadamente no **Artigo 103 da Lei nº 16.642/2017**, estabelece um regime peculiar para melhoramentos viários instituídos até 1988: permite-se a construção, mas sob risco do proprietário, que não será indenizado pelas benfeitorias novas em caso de desapropriação. Este projeto reconhece que essa "precariedade" do uso reduz o valor de mercado do imóvel e, portanto, deve gerar uma redução correspondente na carga tributária.

O projeto blinda o Município contra futuras lides judiciais. Ao prever no **Art. 3º, § 2º** que o desconto no IPTU reforça o caráter precário da obra, evita-se que o contribuinte alegue "boa-fé" para pleitear indenizações indevidas no futuro. A redução do imposto funciona como uma compensação prévia e administrativa, reduzindo o incentivo às ações de "Desapropriação Indireta".

O PROCRA busca a desburocratização. Atualmente, o cidadão é obrigado a protocolar processos individuais para provar restrições que já constam nos mapas oficiais (Geosampa). A autorização para a integração de sistemas entre as Secretarias atende ao Princípio da Eficiência (Art. 37, CF) e reduz o estoque de processos no Conselho Municipal de Tributos (CMT).

O projeto dialoga harmonicamente com o **Art. 126 da Lei nº 16.050/2014 (PDE)**,

Palácio Anchieta - Viaduto Jacareí,100 - sala 514 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP:01319-900 - FONE:(11)3396-4428
https://www.paulofrange.com.br e-mail: vereador@paulofrange.com.br

Matéria PL 136/2026. Documento assinado digitalmente por PAULO JESUS FRANGE em 26/02/2026. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=709730.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO
24º GV - VEREADOR PAULO FRANGE

mantendo a Transferência do Direito de Construir (TDC) como instrumento de política urbana, garantindo que o proprietário não seja penalizado duplamente enquanto aguarda a solução definitiva para o seu imóvel.

A proposta foca estritamente na competência legislativa da Câmara sobre matéria tributária e proteção ao patrimônio, respeitando a iniciativa do Executivo ao propor normas autorizativas de organização administrativa, em estrita observância aos preceitos da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Pelo exposto, submeto o presente **Programa de Regularização e Compensação de Restrições Administrativas (PROCRA)** à apreciação desta Egrégia Casa Legislativa. Trata-se de uma medida moderna, justa e necessária para conferir segurança jurídica aos proprietários e eficiência à gestão fazendária.

Palácio Anchieta - Viaduto Jacareí,100 - sala 514 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP:01319-900 - FONE:(11)3396-4428
https://www.paulofrange.com.br e-mail: vereador@paulofrange.com.br

Matéria PL 136/2026. Documento assinado digitalmente por PAULO JESUS FRANGE em 26/02/2026. Sua validade pode ser conferida em https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbrirDocumento?pID=709730.