



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER CONJUNTO Nº 1627/2025 DAS COMISSÕES REUNIDAS DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 1130/2025.

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

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

Segundo a exposição de motivos apresentada através do Ofício ATL SEI nº 142426106, a atualização da PGV é medida de racionalidade administrativa e justiça fiscal, necessária para alinhar a tributação municipal às dinâmicas de valorização e desvalorização do mercado imobiliário. O Executivo sustenta que o teto de progressividade fixado pela Lei nº 17.719/2021 deixou de cumprir função redistributiva, passando a gerar distorções que favorecem parcela restrita de contribuintes em detrimento da equidade tributária. Defende ainda que a ampliação das hipóteses de isenção no ITBI garante maior segurança jurídica às operações do Programa Pode Entrar e fortalece a produção de habitação de interesse social. No caso do IPTU, a proposta corrige injustiças enfrentadas por imóveis em ZEIS, que, embora destinados à população de menor renda, permanecem onerados por entraves documentais. O Executivo projeta renúncia fiscal de R\$ 70 milhões em 2026 e de R\$ 28,5 milhões em créditos passados, entendendo tais valores como proporcionais ao alcance social da medida. A recomposição de receitas pela PGV 2025 e o fortalecimento do FEMATF são apontados como garantias de sustentabilidade fiscal, assegurando equilíbrio entre justiça tributária e responsabilidade financeira.

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

A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente ressalta que as isenções e remissões de IPTU direcionadas a imóveis localizados em ZEIS 1, 2 e 4 constituem medida de inequívoco alcance social, favorecendo a regularização fundiária, a preservação da função social da propriedade, o acesso à moradia digna e o fortalecimento das políticas públicas de habitação. A comissão considera que o recorte delimitado – tanto em termos espaciais quanto temporais –

garante focalização adequada do benefício e evita distorções urbanísticas, assegurando segurança regulatória. Por tais fundamentos, manifesta-se favoravelmente ao projeto de lei.

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

Sala das Comissões Reunidas, em 08.10.2025.

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Ver. DR. MURILLO LIMA (PP)

Ver. FABIO RIVA (MDB)

Ver. GABRIEL ABREU (PODE)

Ver. ISAC FÉLIX (PL)

Ver. MARINA BRAGANTE (REDE)

Ver. NABIL BONDUKI (PT) CONTRARIO

Ver. RUBINHO NUNES (UNIÃO)

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Ver. ANA CAROLINA OLIVEIRA (PODE)

Ver. DHEISON SILVA (PT) CONTRARIO

Ver. DRA. SANDRA TADEU (PL)

Ver. MAJOR PALUMBO (PP)

Ver. MARCELO MESSIAS (MDB)

Ver. PROFESSOR TONINHO VESPOLI (PSOL) CONTRARIO

Ver. SILVINHO LEITE (UNIÃO)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 09/10/2025, p. 339.

Para informações sobre revogações ou alterações a esta norma, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.