



conam

Consultoria em Administração Municipal Ltda.

São Paulo, 24 de abril de 2026.

Senhor Presidente,

Em atendimento à consulta formulada pela Dra. Luciana Aparecida dos Santos, Procuradora Jurídica, transmitimos a Vossa Excelência, em anexo, o Parecer nº 247352.01.0001/2026, da lavra da consultora *Daniela Marcellino dos Santos*, da área especializada em Tributos Municipais desta Conam, com a seguinte ementa:

IPTU. Planta Genérica de Valores instituída pela Lei nº 6.348/2025. Aumento escalonado a partir de 2026 (art. 10). Projeto de lei que altera os seus percentuais e prevê suspensão parcial até 2030. Exame da necessidade de impacto-orçamentário-financeiro.

Permanecemos à disposição dessa Administração para a eventual necessidade de outras abordagens da questão apresentada.

Atenciosamente,

Manoel Joaquim dos Reis Filho

**Consultor-Geral
OAB/SP Nº 19.236**

EXMO. SENHOR
RODRIGO MEIRELES
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE
CACAPAVA - SP.



Endereço: Rua Marquês de Paraná, 349 - 7º Andar - Consolação - CEP 01303-050 - SÃO PAULO-SP
Autenticar documento em <https://camara.cacapava.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 370036003200300034003A00540052004100. Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Fone: (11) 3216-1900 - Home Page: www.conam.com.br - E-mail: conam@conam.com.br



conam

Consultoria em Administração Municipal Ltda.

Interessada : Câmara Municipal de Caçapava.
Data : 24 de abril de 2026.
Processo nº : 247352.01.0001/2026
Consultoria : Tributos Municipais.

IPTU. Planta Genérica de Valores instituída pela Lei nº 6.348/2025. Aumento escalonado a partir de 2026 (art. 10). Projeto de lei que altera os seus percentuais e prevê suspensão parcial até 2030. Exame da necessidade de impacto-orçamentário-financeiro.

A Câmara Municipal de Caçapava, por intermédio da Dra. Luciana Aparecida dos Santos, Procuradora Jurídica, encaminha Projeto de Lei de iniciativa do Executivo que altera o artigo 10 da Lei Municipal nº 6.348/2025, a qual instituiu a nova Planta Genérica de Valores (PGV) para o cálculo do IPTU em âmbito local.

A consulta tem o seguinte teor:

O projeto anexo propõe uma alteração substancial no escalonamento da PGV aprovada no ano passado, suspendendo o aumento real até 2030. Entendo que essa mudança altera o cenário orçamentário planejado, configurando hipótese de renúncia de receita. Diante disso, eu entendo ser indispensável a apresentação do estudo de impacto orçamentário. Para evitar riscos de inconstitucionalidade, gostaria da opinião de vocês acerca desse projeto, especialmente a ausência de estudo de impacto orçamentário.

Passemos à análise.





conam

Consultoria em Administração Municipal Ltda.

1. O artigo 10 da Lei Municipal nº 6.348/2025 prevê o escalonamento do aumento do IPTU decorrente dessa Lei em relação ao valor lançado no exercício anterior (ano de 2025) em até seis anos nos seguintes termos: 50% (cinquenta por cento) em 2026 e 10% (dez por cento) nos exercícios subsequentes ou até que o valor integral do imposto seja atingido, prevalecendo o que ocorrer primeiro.

O projeto suprime o prazo total de seis anos previsto para o escalonamento e o redefine nos seguintes termos: mantém o percentual aplicado em 2026 (de 50%) e reduz o percentual dos anos subsequentes de 10% (dez por cento) para 5% (cinco por cento).

Além disso, acrescenta o § 3º ao referido artigo 10 para determinar a suspensão parcial desse escalonamento até 2030, período em que os valores ficarão sujeitos apenas à correção monetária.

Cumprе transcrever a redação atual e a proposta:

Redação atual:

Art. 10. Nos casos em que a atualização da Planta Genérica de Valores – PGV resultar em aumento do valor do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU em relação ao valor lançado no exercício anterior, o montante excedente será parcelado, de ofício, de forma escalonada, pelo prazo máximo de até 6 (seis) anos.

§ 1º A diluição de que trata o *caput* será aplicada em parcelas anuais sucessivas, sendo 50% no primeiro exercício e 10% nos exercícios subsequentes ou até que o valor integral





do imposto, conforme os critérios estabelecidos nesta Lei, seja atingido, prevalecendo o que ocorrer primeiro.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica aos casos de aumento por alteração cadastral decorrente de ampliação de construção, demolição, reconstrução, mudança de uso ou demais modificações promovidas pelo sujeito passivo que impliquem novo lançamento desvinculado da aplicação desta Lei.

Redação proposta

(com grifos para evidenciar as alterações):

Art. 10. Nos casos em que a atualização da Planta Genérica de Valores – PGV resultar em aumento do valor do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU em relação ao valor lançado no exercício anterior, o montante excedente será parcelado, de ofício, de forma escalonada, observado o prazo máximo e as condições estabelecidas neste artigo.

§ 1º A diluição de que trata o *caput* será aplicada em parcelas anuais, sendo 50% (cinquenta por cento) conforme já aplicado no exercício de 2026, e o restante à razão de 5% (cinco por cento) nos exercícios subsequentes ou até que o valor integral do imposto, conforme os critérios estabelecidos nesta Lei, seja atingido, prevalecendo o que ocorrer primeiro.

§ 2º O disposto neste artigo se aplica aos casos de aumento por alteração cadastral decorrente de ampliação de construção, demolição, reconstrução, mudança de uso ou demais modificações promovidas pelo sujeito passivo que impliquem novo lançamento desvinculado da aplicação desta Lei.

§ 3º Fica suspensa a aplicação do escalonamento previsto neste artigo até o exercício de 2030, período no qual os valores serão atualizados exclusivamente por índice inflacionário oficial, nos termos da legislação vigente.





conam

Consultoria em Administração Municipal Ltda.

§ 4º A partir do exercício de 2030, passa a ser aplicada a progressividade prevista no § 1º deste artigo. (Com destaques para as alterações)

Diante disso, questiona-se a necessidade de o referido projeto de lei estar acompanhado de impacto orçamentário-financeiro de modo a evitar inconstitucionalidades.

2. Inicialmente, cumpre esclarecer que, embora não suficientemente explícito, pretende-se que a suspensão prevista no § 3º do artigo 10 alcance apenas a aplicação escalonada do referido aumento a partir de 2027, de modo que, em 2026, seja mantida a aplicação do percentual de 50% sobre o montante excedente correspondente à diferença entre o valor do IPTU lançado no exercício anterior (2025) e aquele apurado após a atualização da PGV, consoante informações prestadas via telefone pela Consultente.

O artigo 2º do projeto, ao prever que a alteração produzirá efeitos apenas a partir de 1º de janeiro de 2027, parece reforçar essa compreensão, todavia, a fim de evitar controvérsias a esse respeito, sugere-se que a redação proposta ao § 3º do artigo 10 da Lei Municipal nº 6.348/2025 seja complementada nos seguintes termos:

§ 3º Fica suspensa a aplicação do escalonamento dos 50% (cinquenta por cento) restantes previsto neste artigo até o exercício de 2030, período no qual os valores serão atualizados exclusivamente por índice inflacionário oficial, nos termos da legislação vigente.

Partindo-se dessa premissa, pode-se afirmar que, considerando o orçamento vigente, não haverá renúncia de



**conam****Consultoria em Administração Municipal Ltda.**

receita no exercício de 2026. Contudo, nos exercícios subsequentes, haverá impacto nesse sentido, especialmente em razão da suspensão de sua aplicação prevista nos §§ 3 e 4º do artigo 10, recomendando-se, assim, a elaboração de impacto orçamentário-financeiro quanto aos exercícios futuros, nos termos do artigo 113 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias.

Com efeito, por força dessa norma, de observância obrigatória também pelos Municípios, conforme já decidiu o STF na ADI 5816¹, a “proposição legislativa que crie ou altere despesa obrigatória ou renúncia de receita deverá ser acompanhada da estimativa do seu impacto orçamentário e financeiro”, sob pena de inconstitucionalidade formal.

Tal exigência tem por finalidade assegurar que o legislador, ao apreciar a proposição, disponha de elementos técnicos que evidenciem seus reflexos nas contas públicas, para que possa decidir com base nos impactos orçamentários e financeiros dela decorrentes.

Assim, a referida propositura, embora apta a produzir efeitos apenas nos orçamentos dos exercícios subsequentes, ainda não vigentes, deve estar acompanhada, ao menos, de demonstrativo do montante de receita que o ente deixará de arrecadar em razão da referida suspensão.

3. Outro ponto relevante refere-se à alteração proposta no § 2º do referido artigo 10, a qual pode modificar substancialmente o alcance dessa norma com a simples supressão do vocábulo “não”. Isso porque a modificação passa a incluir situações que, na redação vigente,

¹ Nesse sentido, citem-se também os seguintes julgados da Suprema Corte: ADI nº 6.303 e RE nº 1.300.587/SP.





conam

Consultoria em Administração Municipal Ltda.

estão expressamente excluídas do critério previsto nesse dispositivo para a aplicação escalonada do aumento.

Trata-se de imóveis que tenham sofrido alteração cadastral com consequente revisão do valor do imposto, como, por exemplo, a ampliação de área construída que implique majoração do IPTU desvinculada da aplicação da nova PGV.

Nesses casos, a aplicação do aumento escalonado na forma prevista no artigo 10, em virtude da pretendida supressão daquele vocábulo, poderá ensejar distorções entre contribuintes que se encontram em situação equivalente. Registre-se, ainda, que a própria redação original do § 2º também se mostra insatisfatória por não disciplinar de forma clara o tratamento a ser conferido a essas hipóteses, abrindo margem a interpretações divergentes e igualmente discussões quanto à observância da isonomia.

Para evitar questionamentos a esse respeito, propõe-se que o § 2º estabeleça, de forma inequívoca, que: “Na hipótese de alteração de dados cadastrais do imóvel nos exercícios a que se refere o § 1º, o valor utilizado para apuração do crédito tributário calculado para o exercício anterior corresponde àquele que seria obtido caso tais alterações já tivessem sido consideradas”.

A redação acima sugerida permitirá que os percentuais de escalonamento previstos no artigo 10 (a exemplo do limite de 50% aplicável em 2026) sejam aplicados somente após o recálculo do imposto do ano de 2025, já considerando as novas características do imóvel, uma vez que é justamente esse lançamento (de 2025) que serve de base



**conam****Consultoria em Administração Municipal Ltda.**

ao § 2º do art. 10 da Lei Municipal nº 6.348, de 1º de outubro de 2025”, a fim de que esse critério seja observado nos lançamentos do presente exercício.

Essas são as considerações que julgamos oportunas sobre o tema trazido para análise, ressaltando que, caso persistam dúvidas, estaremos à disposição para dirimi-las. Quaisquer esclarecimentos complementares poderão se dar mediante a realização de reunião virtual, bastando que se faça contato com a Área de Tributos Municipais desta empresa por meio de mensagem pelo WhatsApp: (11) 91367-2796.

Daniela Marcellino dos Santos
Consultora da Área de Tributos Municipais
OAB/SP nº 180.943

NA

