

# Explicando o IPTU

Caro munícipe, o objetivo desse relatório é explicar a você, de forma simples, as principais alterações cadastrais e de cobrança que possam ter alterado uma Notificação de Lançamento (boleto do IPTU) de um ano para o outro, ou do último boleto recebido com o boleto anterior. Esse relatório não substitui ou se sobrepõe à legislação vigente, ou a uma análise feita pela Secretaria da Fazenda ou pelo Conselho Municipal de Tributos (CMT) em um caso concreto, via processo administrativo. Em caso de dúvidas ou de sugestões para melhorarmos esse relatório, acesse o Portal SP156 / Finanças / IPTU – Fale com a Fazenda e envie sua dúvida ou sugestão pela internet, ou vá pessoalmente até um posto de atendimento Descomplica mais perto de sua residência.

DADOS DO IMÓVEL		
SQL: 16200140064	Exercício: 2025	NL: 01
	Exercício: 2026	NL: 01
Endereço: R MIGUEL YUNES		Número: 00735
Complemento: AP 96	Bairro: BLOCO 2	
CEP: 04444000	Subdivisão da Zona Urbana: 3	

EXPLICANDO O IPTU - ANÁLISE DO TOTAL DO IMPOSTO CALCULADO E IMPOSTO A PAGAR		
	2025	2026
Valor Venal do Imóvel	R\$ 124.227,00	R\$ 144.032,00
Imposto calculado antes da dedução (trava)	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Dedução (trava)	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Imposto a Pagar	R\$ 0,00	R\$ 0,00

## O QUE MUDOU NO CÁLCULO DO IPTU DO IMÓVEL PESQUISADO?

### ISENÇÃO PELO VALOR VENAL:

O imóvel pesquisado está isento do IPTU, porque trata-se de uma construção residencial, cujo valor venal em 2026 é igual ou inferior a R\$ 260.000,00.

EXPLICANDO O IPTU - ANÁLISE DO VALOR VENAL		
	2025	2026
Valor do Terreno	R\$ 23.395,00	R\$ 38.696,00
Valor da Construção	R\$ 100.832,00	R\$ 105.336,00
Valor Venal do Imóvel	R\$ 124.227,00	R\$ 144.032,00

Caro munícipe, você sabe o que é o valor venal do imóvel?

É uma estimativa que a Prefeitura faz do valor do imóvel para calcular sobre ele o imposto devido. O valor do m2 do terreno varia de acordo com a Planta Genérica de Valores (PGV) e com a sua localização. O valor do m2 da construção, por sua vez, varia de acordo com outras características, tais como, o tipo do imóvel se, por exemplo, residencial horizontal (casa térrea), residencial vertical (apartamento), uma sala comercial, ou

um galpão. Também influencia no valor do m2 de construção o padrão da construção, se simples, mediano ou sofisticado e luxuoso. Caso tenha havido alguma alteração na cobrança atual em uma ou mais condições acima, vamos detalhá-la para você.

<b>EXPLICANDO O IPTU - ANÁLISE DA CONSTRUÇÃO</b>		
	2025	2026
Valor do m2	R\$ 1.890,00	R\$ 1.995,00
Fator Obsolescência (antiguidade)	0,97	0,96

### **ANÁLISE DA CONSTRUÇÃO – O QUE MUDOU?**

#### **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:**

Para o exercício de 2026 ocorreu a atualização da Planta Genérica de Valores (PGV), que resultou na atualização dos valores dos metros quadrados de terreno e de construções em todo o município de São Paulo.

#### **VALOR DO M2 DA CONSTRUÇÃO:**

O valor do metro quadrado do imóvel pesquisado aumentou em R\$ 105,00. Isso pode ter acontecido pela atualização da Planta Genérica de Valores (PGV), que revê as avaliações de metro quadrado para todas as localizações do município, pela alteração de algumas das seguintes condições, tais como o tipo do imóvel, sua localização, também chamada de zona fiscal, e o padrão de construção, pois esse imóvel pode ter uma construção bem simples, mediana ou mais luxuosa.

#### **FATOR OBSOLESCÊNCIA (ANTIGUIDADE):**

À medida que o imóvel vai envelhecendo, se nele não for feita nenhuma reforma significativa, a Prefeitura considera um desconto no valor de construção. O desconto de obsolescência (antiguidade) aplicado em seu imóvel esse ano foi de 4% e de 3% no ano passado.

<b>EXPLICANDO O IPTU - ANÁLISE DO TERRENO</b>		
	2025	2026
Valor do m2	R\$ 1.740,00	R\$ 2.878,00
Valor do Terreno	R\$ 23.395,00	R\$ 38.696,00

### **ANÁLISE DO TERRENO – O QUE MUDOU?**

#### **VALOR DO M2 DO TERRENO:**

O valor do m2 do terreno aumentou em (R\$ 1138,00). Isso pode ter acontecido pela atualização da Planta Genérica de Valores (PGV), que revê as avaliações de metro quadrado para todas as localizações do município, pela atualização monetária, a partir da aplicação do índice de inflação do ano anterior, ou pela alteração cadastral de localização do imóvel.