



## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA do Estado de São Paulo

PODER LEGISLATIVO

Projeto de Lei n° 1207/2025

Processo Número: 45516/2025 | Data do Protocolo: 05/11/2025 14:40:29



Autenticar documento em <http://sempapel.al.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 3200340030003400330039003A004300, Documento assinado digitalmente conforme  
art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



## Projeto de Lei

*Altera a Lei nº 10.705, de 28 de dezembro de 2000, que dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão "Causa Mortis" e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCMD, para incluir a isenção na transmissão "causa mortis" de imóvel vinculado a programa de habitação de interesse social.*

A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO DECRETA:

**Artigo 1º** - Fica acrescentada a alínea "g" ao inciso I do artigo 6º da Lei nº 10.705, de 28 de dezembro de 2000, com a seguinte redação:

"Artigo 6º – (...)

I – (...)

g) de bem imóvel destinado à moradia vinculada a programa de habitação de interesse social, instituído por órgão ou entidade da administração pública federal, estadual ou municipal."

**Artigo 2º** - As despesas decorrentes desta Lei correrão à conta de dotação orçamentária própria, suplementada se necessário.

**Artigo 3º** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos no ano subsequente e após 90 (noventa) dias da referida publicação.

## JUSTIFICATIVA

A presente proposição tem por objetivo estender às transmissões causa mortis o mesmo tratamento isentivo já conferido às doações de imóveis vinculados a programas de habitação de interesse social, conforme previsto no artigo 6º, inciso II, alínea "b", da Lei nº 10.705/2000.

A ampliação da isenção visa corrigir uma lacuna da legislação atual, que beneficia a doação, mas não contempla a sucessão legítima de imóveis oriundos de programas habitacionais públicos, como por exemplo: Minha Casa, Minha Vida (Governo Federal), PPP Habitacional, Nossa Casa e Casa Paulista (Governo Estadual) e Pode Entrar (Prefeitura Municipal de São Paulo).

Na prática, muitas famílias beneficiárias de habitações de interesse social acabam sendo oneradas pelo ITCMD quando ocorre o falecimento do titular, sobretudo em regiões que passaram por valorização imobiliária. Essa cobrança desvirtua o caráter social da política habitacional e impõe barreiras econômicas à manutenção da moradia por seus herdeiros.

A medida propõe, portanto, adequar o tratamento tributário às finalidades constitucionais de promoção da moradia digna, da função social da propriedade e da proteção às famílias de baixa renda, em consonância com os princípios da justiça fiscal e da isonomia tributária.

*Estimativa de impacto orçamentário e financeiro:*

Atualmente, o Estado de São Paulo já concede isenção do ITCMD nas transmissões "causa mortis" de imóveis de residência até o limite de 5.000 UFESPs, o que em 2025 equivale a aproximadamente R\$ 185 mil. A proposta deste projeto de lei ampliaria essa isenção para todas as





Habitações de Interesse Social, inclusive aquelas cujo valor ultrapasse esse teto, de modo a garantir que famílias de baixa renda não sejam penalizadas por residirem em regiões onde o preço da terra é mais elevado.

A realidade é que o número de unidades que se enquadram nessa condição é muito pequeno. Apenas algumas HIS localizadas em regiões centrais de grandes cidades ou próximas a estações de metrô e eixos de transporte público podem ter valor venal acima do limite. Isso ocorre não porque seus beneficiários tenham maior poder aquisitivo, mas porque o preço da terra é mais alto nessas áreas. Ainda assim, tratam-se de famílias de baixa renda, selecionadas em programas habitacionais e que adquiriram a moradia por meio de financiamento subsidiado. O fato de o imóvel ter valor venal superior a R\$ 185 mil não reflete a capacidade econômica da família, mas sim a política urbana e o mercado imobiliário local.

O cálculo parte de um dado oficial do Portal da Secretaria da Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo, segundo o qual a isenção do ITCMD para imóveis residenciais até 5.000 UFESPs (equivalente a R\$ 178 mil em 2024) representou, no ano-base de 2024, R\$ R\$ 12.739.770,00 de gasto tributário. Esse valor corresponde ao total que o Estado deixou de arrecadar em razão das transmissões “causa mortis” de imóveis até esse limite.

Como a proposta é estender a isenção às HIS que ultrapassam esse teto — um subconjunto pequeno — fazemos uma projeção proporcional sobre esse montante observado. Assume-se que uma parcela do valor total já isento em 2024 corresponde ao “volume relativo” dos casos que o governo passaria a cobrir (HIS acima do teto). Para mostrar a ordem de grandeza, usou-se três hipóteses simples: 10%, 20% e 30%. Como essas HIS têm valor médio maior que o teto de referência, adotou-se R\$ 250 mil como média e aplicou-se um ajuste de valor de aproximadamente 1,4 (porque R\$ 250 mil ÷ R\$ 178 mil = 1,4). Assim, o impacto adicional estimado é o percentual escolhido do montante observado em 2024, ajustado pelo fato do imóvel acima do teto valer mais.

A projeção do custo anual adicional é então:

$$\text{Impacto} = \underbrace{12.739,77}_{\text{base 2024}} \times \underbrace{\{ 0,10; 0,20; 0,30 \}}_{\text{percentual do montante que seria HIS > teto}} \times \underbrace{1,4045}_{\text{ajuste de valor}} .$$

Com esse cálculo, chegou-se ao seguinte resultado:

Cenário	Suposição sobre a parcela do valor já isento (base 2024)	Valor médio das HIS > teto	Impacto anual projetado
Tímido	10%	R\$ 250.000	R\$ 1.789.293,54
Médio	20%	R\$ 250.000	R\$ 3.578.587,08
Amplo	30%	R\$ 250.000	R\$ 5.367.880,62

Ou seja, se 10% do valor que já foi isento em 2024 (R\$ 12,74 milhões) representar, em termos relativos, o universo de HIS acima do teto que o governo passaria a cobrir — e considerando que esses imóveis valem em média R\$ 250 mil — o custo adicional seria da ordem de R\$ 1,79 milhão/ano. Com 20%, cerca de R\$ 3,58 milhões; com 30%, R\$ 5,37 milhões.

Em 2024, o ITCMD arrecadou R\$ 6,2 bilhões, enquanto o cenário mais amplo de isenção das Habitações de Interesse Social (HIS) projetou um impacto de R\$ 5,3 milhões. Isso equivale a apenas 0,085% da arrecadação total do imposto — ou seja, menos de um décimo de 1%. Trata-se, portanto, de uma medida de impacto fiscal irrisório, praticamente imperceptível para o orçamento estadual, mas com potencial de promover grande justiça social e tributária.





Em sua maioria, as titulares das HIS são mulheres chefes de família, que assumem o financiamento, a administração do lar e a proteção dos filhos. Garantir que, em caso de falecimento, seus herdeiros mantenham o direito à moradia é assegurar estabilidade e segurança patrimonial a famílias em situação de vulnerabilidade. A cobrança de imposto sobre um bem socialmente destinado e subsidiado contraria o próprio espírito das políticas habitacionais.

Portanto, ampliar a isenção do ITCMD para todas as Habitações de Interesse Social representa uma medida de equidade e coerência com a função social da moradia, de mínimo impacto fiscal e máximo alcance social. Trata-se de corrigir uma distorção que penaliza justamente quem mais precisa de proteção: as famílias de baixa renda que conquistaram, com esforço e política pública, o direito a um teto seguro.

Sala de Sessões, em

**Eduardo Suplicy - PT**



---

Autenticar documento em <http://sempapel.al.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 3200360034003700330038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme  
art. 4º, II da Lei 14.063/2020.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <http://sempapel.al.sp.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3200360034003700330038003A005000

Assinado eletronicamente por **Eduardo Suplicy** em **05/11/2025 13:34**

Checksum: **EC90C5BBC9E23ED76525E1D93561E3CD0AD819B86A908ABFB87EE8F5347BEAF7**



---

Autenticar documento em <http://sempapel.al.sp.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 3200360034003700330038003A005000, Documento assinado digitalmente conforme  
art. 4º, II da Lei 14.063/2020.