



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA
do Estado de São Paulo

PODER LEGISLATIVO

Projeto de Lei n° 183/2026

Processo Número: **6943/2026** | Data do Protocolo: 11/03/2026 16:13:23



Autenticar documento em <http://sempapel.al.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3200360030003500360030003A004300, Documento assinado digitalmente conforme
art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



somado às outras despesas e custos de um inventário, inviabiliza a regularização da transmissão.

Essa barreira econômica desencadeia um ciclo de irregularidade imobiliária que se perpetua por mais de uma geração. Não raro, a tentativa de regularização por um herdeiro revela um passivo de inventários não realizados de seus ascendentes, acumulando sucessivas transmissões patrimoniais à margem da formalidade legal. Isso acarreta graves consequências de ordem jurídica, social e econômica.

A ausência do inventário impede a transferência formal da propriedade, mantendo o bem em nome do falecido. Com isso, os herdeiros ficam impossibilitados de vender, doar ou onerar o imóvel legalmente, recorrendo a "contratos de gaveta" que são juridicamente precários e não conferem a titularidade do bem.

A irregularidade do bem também impede que os herdeiros obtenham alvarás para reformas ou construções, trazendo riscos à segurança. A carência de supervisão técnica habilitada expõe a edificação a riscos como colapso estrutural ou ainda execução mal feita de sistemas elétricos, potencializando a ocorrência de curtos-circuitos e incêndios.

Além disso, o modelo vigente de isenções do ITCMD cria distorções e trata de forma desigual contribuintes em situações equivalentes. A legislação concede isenção para a transmissão de um único imóvel de valor limitado, mas não estende o mesmo benefício a um herdeiro que recebe um patrimônio de igual valor, porém composto por outros bens, não alcançados por isenção, como um veículo, por exemplo. Essa diferenciação, baseada na espécie do bem e não no valor do bem transmitido ao herdeiro, fere o princípio da isonomia material.

Diante desse quadro, o presente Projeto de Lei propõe uma solução dupla. Primeiramente, eleva a faixa de isenção para 7.500 UFESPs, valor que reflete de forma mais justa o que pode ser considerado um patrimônio modesto, alcançando um número significativo de famílias e removendo o principal entrave à regularização.

Em segundo lugar, e de fundamental importância, a proposta unifica o critério de isenção, baseando-o no valor total do patrimônio transmitido, independentemente da natureza dos bens que o compõem, corrigindo-se a distorção atual.

A aprovação desta medida, não deve ser vista como uma renúncia de receita, visto que se trata de corrigir os casos de inventários que não são realizados. Ao contrário, a medida representa um investimento com retorno social e econômico. Ao viabilizar a realização dos inventários, o Estado promove a regularização de milhares de imóveis, aquece o mercado imobiliário e de crédito e reduz os problemas de segurança com a liberação de alvarás.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos nobres Pares para a aprovação desta importante medida de modernização tributária e de justiça social.

Guto Zacarias - MISSÃO





ASSEMBLEIA
LEGISLATIVA



ALESP
SEM PAPEL

Guto Zacarias - MISSÃO



Autenticar documento em <http://sempapel.al.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3200380031003600320036003A005000, 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 3200380031003600320036003A005000

Assinado eletronicamente por **Guto Zacarias** em 11/03/2026 16:01

Checksum: **521849218EC0D47ECB02A2DE8EB0BB6F5DE196F3FC0AC1D7363674A1436368C6**

