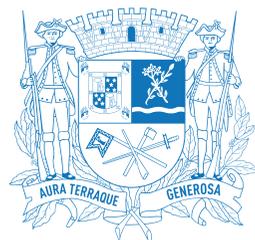


REVISÃO DA PGV

IPTU, TAXA DE LIXO, ITBI E CONTRIBUIÇÃO DE SEGURANÇA



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



IPTU

IPTU 2026

**Por que a Prefeitura está
revisando o meu IPTU
em 2026?**

A Prefeitura tem a obrigação legal de revisar o valor dos imóveis a cada 4 anos. Diante dessa obrigação, ela está ajustando o cálculo do IPTU para ser mais justo e compatível com a realidade das famílias.

A nova regra considera a situação das famílias, como a renda e a idade, e cria o REDUTOR SOCIAL para que o imposto seja mais leve para quem precisa de ajuda e mais equilibrado para todo mundo.

REVISÃO DA PLANTA GENÉRICA

PREÇO MÉDIO DO M² DE IMÓVEIS EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
É O 16º MAIOR VALOR DO PAÍS

1. Balneário Camboriú (SC): R\$ 12.903
2. Itapema (SC): R\$ 12.766
3. Vitória (ES): R\$ 11.173
4. Florianópolis (SC): R\$ 11.011
5. Itajaí (SC): R\$ 10.814
6. São Paulo (SP): R\$ 10.794
7. Barueri (SP): R\$ 10.068
8. Rio de Janeiro (RJ): R\$ 10.030
9. Curitiba (PR): R\$ 9.458
10. Brasília (DF): R\$ 9.067
11. Belo Horizonte (MG): R\$ 8.530
12. Maceió (AL): R\$ 8.498
13. Vila Velha (ES): R\$ 8.459
14. São Caetano do Sul (SP): R\$ 8.014
15. Recife (PE): R\$ 7.806
16. **São José dos Campos (SP): R\$ 7.802**
17. Osasco (SP): R\$ 7.458
18. São José (SC): R\$ 7.382
19. Goiânia (GO): R\$ 7.340
20. Fortaleza (CE): R\$ 7.306

REFLEXÕES

VOCÊ SABE QUANTO O MUNICÍPIO APLICA NA MANUTENÇÃO DO HOSPITAL DA VILA?

Atualmente o custo médio é de **R\$ 324 milhões**

Já a arrecadação do IPTU 2024 foi de **R\$ 314 milhões**

Em suma: Somente a arrecadação do IPTU é **insuficiente** para manter o Hospital.



E OS DEMAIS SERVIÇOS E A QUALIDADE QUE SÃO ENTREGUES PARA A PREFEITURA?

REVISÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES

FAIXA DE ACRÉSCIMO

Faixa de atualização de IPTU considerando os redutores	Nº imóveis	% do Total
R\$ 0,00 a R\$ 150	207.902	75%
R\$ 151 a R\$ 300	36.918	13%
Acima de R\$ 300	33.399	12%
Total Geral	278.219	100%

ISENÇÃO SOCIAL

Ampliar o limite
de **isenção** do
valor venal

Com isso,

14 mil imóveis

serão isentos do IPTU.

DE

R\$92 mil

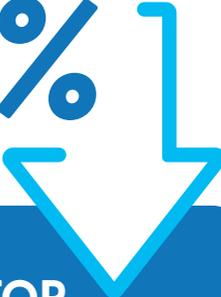
PARA

R\$129 mil

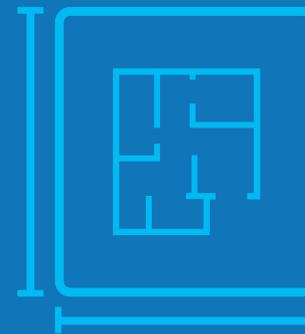
OLHAR SOCIAL

▶ Para os loteamentos regularizados desde 2021 há REDUTOR SOCIAL para residências e comércios

36%



O REDUTOR SOCIAL consiste na **redução** de 36% do valor venal



PROPOSTA

- Ampliar os imóveis beneficiados pelo REDUTOR SOCIAL incluindo também os terrenos (aprox. 6.200 terrenos)

APP

ÁREA DE PRESERVAÇÃO
PERMANENTE



Atualmente na APP aplica se o FATOR DE REDUÇÃO de 60% no valor venal do imóvel

PROPOSTA

- Aumentar o FATOR DE REDUÇÃO com base nas técnicas da engenharia de avaliação de 60% para 90%

90%

de redução
para APP



COMPARAÇÃO COM OUTROS MUNICÍPIOS

POPULAÇÃO

Município	População	Posição
Guarulhos	1.345.364	1º
Campinas	1.185.977	2º
São Bernardo do Campo	840.499	3º
Santo André	778.711	4º
Sorocaba	757.459	5º
Osasco	756.952	6º
Ribeirão Preto	728.400	7º
São José dos Campos	724.756	8º
Taubaté	321.298	9º
Jacareí	249.968	10º

COMPARAÇÃO COM OUTROS MUNICÍPIOS

ARRECADAÇÃO IPTU 2024 – EM MILHÕES R\$

Município	População	Posição
Campinas	1.174,5	1º
São Bernardo do Campo	576,2	2º
Guarulhos	528,7	3º
Ribeirão Preto	522,8	4º
Santo André	474,8	5º
Osasco	409,0	6º
São José dos Campos	314,1	7º
Sorocaba	234,7	8º
Taubaté	141,9	9º
Jacareí	57,7	10º

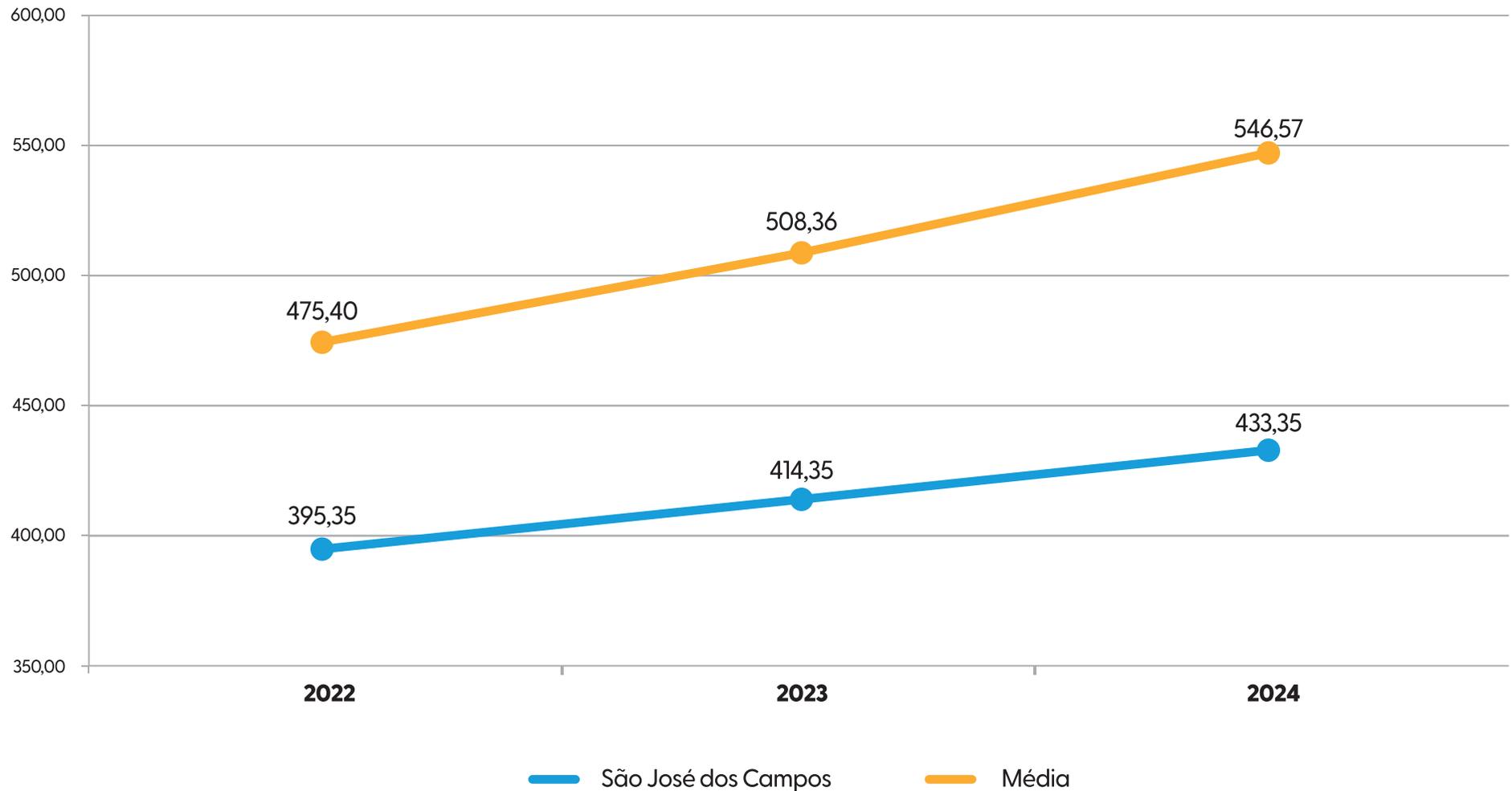
COMPARAÇÃO COM OUTROS MUNICÍPIOS

ARRECADAÇÃO IPTU PER CAPITA 2024

Município	População	Posição
Campinas	990,35	1º
Ribeirão Preto	717,76	2º
São Bernardo do Campo	685,56	3º
Santo André	609,82	4º
Osasco	540,33	5º
Taubaté	441,59	6º
São José dos Campos	433,35	7º
Guarulhos	392,98	8º
Sorocaba	309,86	9º
Jacareí	230,86	10º

COMPARAÇÃO COM OUTROS MUNICÍPIOS

EVOLUÇÃO ARRECADAÇÃO IPTU PER CAPITA



COMPARAÇÃO COM OUTROS MUNICÍPIOS

RENDA PER CAPITA – CENSO/IBGE 2022

Município	População	Posição
Campinas	4.698,55	1°
Ribeirão Preto	4.580,42	2°
Santo André	4.436,37	3°
São José dos Campos	4.414,00	4°
São Bernardo do Campo	4.147,27	5°
Sorocaba	4.062,07	6°
Taubaté	3.672,15	7°
Osasco	3.626,43	8°
Jacareí	3.372,95	9°
Guarulhos	3.147,19	10°

COMPARAÇÃO COM OUTROS MUNICÍPIOS

VISÃO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Indicador	Valor	Posição
População	724.756	8°
Arrecadação IPTU 2024	314,1 milhões	7°
Arrecadação per capita IPTU 2024	433,35	7°
Renda per capita	4.414,00	4°

TABELAS DE IPTU COM REDUTOR

CASA

	Atualização Projetada	REDUTOR	LIMITADOR	Parcela 2026	Parcela 2027
Padrão 1	41%	51,22%	20%	15%	5%
Padrão 2	37%	35,14%	24%	17%	7%
Padrão 3	33%	15,15%	28%	19%	9%
Padrão 4	32%	6,25%	30%	20%	10%
Padrão 5	53%	5,66%	50%	30%	20%

TABELAS DE IPTU COM REDUTOR

APARTAMENTO

	Atualização Projetada	REDUTOR	LIMITADOR	Parcela 2026	Parcela 2027
Padrão 1	33%	39,39%	20%	15%	5%
Padrão 2	28%	14,29%	24%	17%	7%
Padrão 3	28%	7,14%	26%	18%	8%
Padrão 4	28%	7,14%	26%	18%	8%
Padrão 5	54%	7,14%	50%	30%	20%

TABELAS DE IPTU COM REDUTOR

COMÉRCIO E INDÚSTRIA

COMÉRCIO					
	Atualização Projetada	REDUTOR	LIMITADOR	Parcela 2026	Parcela 2027
TODOS OS PADRÕES	30%	13,33%	26%	17%	9%

INDÚSTRIA					
	Atualização Projetada	REDUTOR	LIMITADOR	Parcela 2026	Parcela 2027
TODOS OS PADRÕES	29%	10,34%	26%	17%	9%

TABELAS DE IPTU COM REDUTOR TERRENO

	Atualização Projetada	REDUTOR	LIMITADOR	Parcela 2026	Parcela 2027
Até 140m ²	32%	37,50%	20%	15%	5%
De 140,01m ² a 300m ²	44%	43,18%	25%	17%	8%
Acima de 300m ²	64%	53,13%	30%	20%	10%



ITBI

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO
DE BENS IMÓVEIS

ADEQUAÇÃO AO JUDICIÁRIO

- *LEI DO ITBI*

atualmente a base para o cálculo do imposto é o valor do contrato ou escritura, respeitado, **no mínimo, o valor venal**

- *DECISÃO DO PODER JUDICIÁRIO*

a base de cálculo é o valor do contrato ou escritura em condições normais de mercado o Município não pode usar o valor venal como piso do ITBI

SIMPLIFICAÇÃO E INOVAÇÃO



- O ITBI será cobrado pelo valor declarado pelo contribuinte
- A declaração é feita pela internet



- Facilidade na declaração
- Evita eventuais distorções do valor de mercado com o valor venal (principalmente em caso de glebas)
- Projeto de lei redigido de forma mais clara e detalhada



TAXA DE COLETA DE LIXO

REDUÇÃO DA CARGA TRIBUTÁRIA

ISENÇÃO PARA APOSENTADOS E PENSIONISTAS

- Aplicada à aqueles que já possuem isenção do IPTU
- Beneficiados cerca de 6.600 imóveis

NOVIDADE

Cobrar de forma diferenciada as Salas Comerciais

- As salas comerciais terão o valor de taxa de lixo reduzido, aproximando-se das residências (aproximadamente 8.000 salas comerciais)

INDÚSTRIAS

- Indústrias de fabricação artesanal ou com baixo potencial de incomodidade serão tributadas igualmente aos comércios
- Redução do valor da taxa para todas as indústrias (aproximadamente 500 indústrias)

JUSTIÇA TRIBUTÁRIA

ENTENDIMENTO STF

- A cobrança da taxa deve considerar a área construída do imóvel;
- “Quanto maior a metragem do imóvel maior a produção de lixo”

Cobrança da taxa deve considerar:

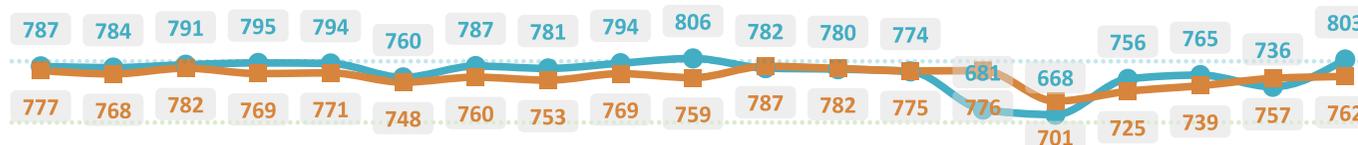
- a frequência da coleta de lixo;
- o tipo de coleta (comum ou seletiva).

COLETA DE LIXO

EMSÃO JOSÉ DOS CAMPOS



DATA	MÉDIA	INDSAT	INDSAT CLASSIFICAÇÃO
nov/20	777	787	ALTO GRAU
fev/21	768	784	ALTO GRAU
abr/21	782	791	ALTO GRAU
jul/21	769	795	ALTO GRAU
out/21	771	794	ALTO GRAU
jan/22	748	760	ALTO GRAU
abr/22	760	787	ALTO GRAU
jul/22	753	781	ALTO GRAU
set/22	769	794	ALTO GRAU
jan/23	759	806	EXCELÊNCIA
abr/23	787	782	ALTO GRAU
jul/23	782	780	ALTO GRAU
out/23	775	774	ALTO GRAU
jan/24	776	681	ALTO GRAU
abr/24	701	668	ALTO GRAU
jul/24	725	756	ALTO GRAU
nov/24	739	765	ALTO GRAU
mar/25	757	736	ALTO GRAU
jun/25	762	803	EXCELÊNCIA



NOTA SJC
803

MÉDIA CGP
762

COLETA DE LIXO

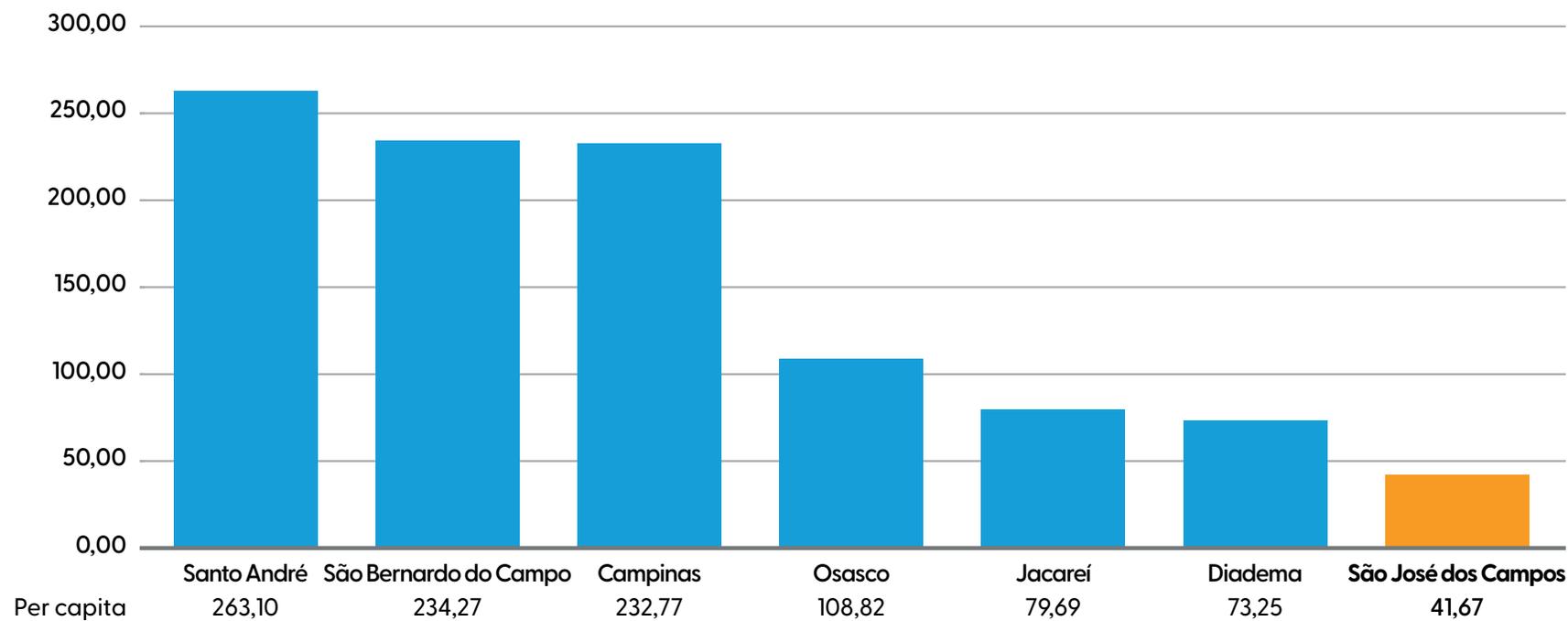
EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

- Aterro sanitário recebe nota 10 da Cetesb pela 4ª vez consecutiva



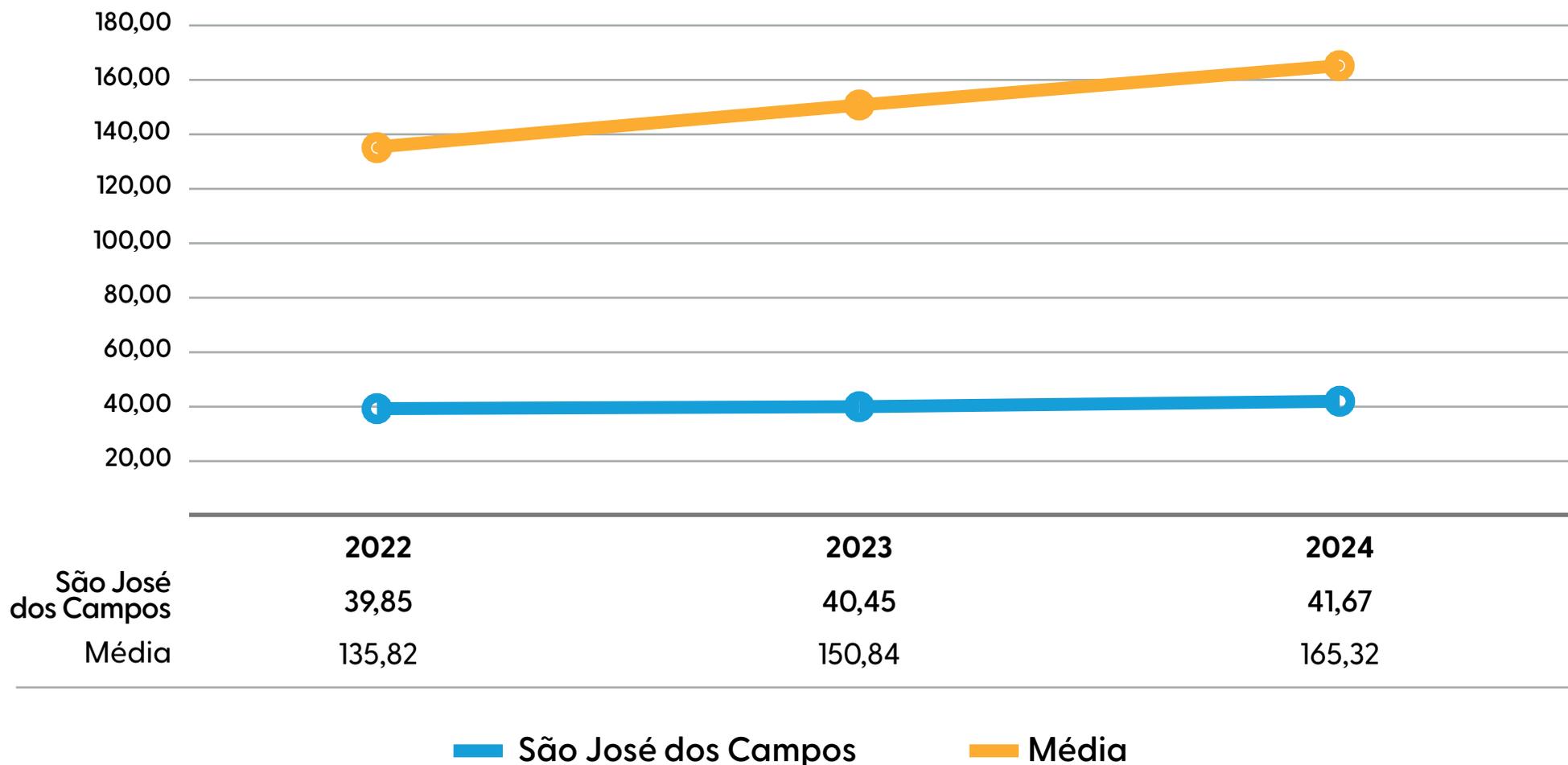
TAXA DE COLETA DE LIXO

ARRECADAÇÃO PER CAPITA 2024



TAXA DE COLETA DE LIXO

COMPARATIVO PER CAPITA 2022 - 2024



TAXA DE COLETA DE LIXO

TABELA VIGENTE

Uso	Quantidade (Litros Diários)	Quantidade de Imóveis	Descrição	Valor Anual 2025 (R\$)
Casa ou Apartamento	Até 500	220.772	Coleta comum em dias alternados e sem seletiva	72,08
			Todos outros imóveis	125,44
Comércio	Até 500	23.878	Coleta comum em dias alternados e sem seletiva	445,78
			Todos outros imóveis	490,47
Indústria	Até 500	488	Coleta comum em dias alternados e sem seletiva	2.543,22
			Todos outros imóveis	5.177,26

+90% DOS IMÓVEIS SÃO LOCALIZADOS EM ÁREAS COM COLETA SELETIVA

TAXA DE COLETA DE LIXO

IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Metragem dos Imóveis (em m ²)		
Faixa	Residencial	
	Casa	Apartamento
1	Até 70,00	Até 50,00
2	70,01 a 150,00	50,01 a 100,00
3	Acima de 150,00	Acima de 100,00

TAXA DE COLETA DE LIXO

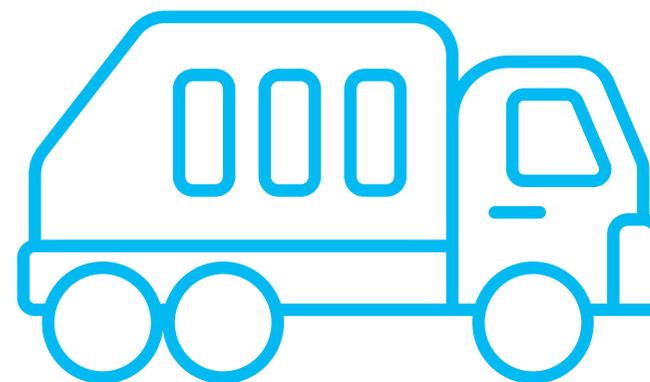
IMÓVEIS COMERCIAIS

Metragem dos Imóveis (em m ²)		
Faixa	Comercial	
	Comercial	Sala
1	Até 90,00	Até 50,00
2	Acima de 90,00	Acima de 50,00

JUSTIÇA TRIBUTÁRIA

▶ VOCÊ SABE

QUANTO CUSTA, EM
MÉDIA, PARA TER O
CAMINHÃO DA COLETA
DE LIXO NA PORTA DE
SUA RESIDÊNCIA OU
COMÉRCIO?



- ✓ Nas residências o custo será de **R\$ 0,77** por dia de coleta
- ✓ Nas salas comerciais, será de **R\$ 1,18**
- ✓ Para os demais comércios, a média, é de **R\$ 2,39**

TAXA DE COLETA DE LIXO

TABELA PROPOSTA - CUSTO MÉDIO POR COLETA

Faixa	Residencial	Comércio	Sala Comercial
1	R\$0,65	R\$2,34	R\$1,13
2	R\$0,85	R\$2,50	R\$1,27
3	R\$1,03	-	-

TAXA DE COLETA DE LIXO

TABELA PROPOSTA - RESIDENCIAL

Total Coleta Semana	Faixa	Qtde Estimada Residências	Valor Atual	Valor Proposta
3 (Sem coleta seletiva)	1	1.769	72,08	76,00
	2			114,00
	3			152,00
4	1	77.857	125,44	132,00
	2			163,00
	3			211,00
5 a 7	1	89.708	125,44	181,00
	2			245,00
	3			288,00
8	1	22.633	125,44	242,00
	2			326,00
	3			384,00
9 a 12	1	28.806	125,44	272,00
	2			367,00
	3			410,00

TAXA DE COLETA DE LIXO

TABELA PROPOSTA - SALA COMERCIAL

Total Coleta Semana	Faixa	Qtde Estimada Salas Comerciais	Valor Atual	Valor Proposta
3	1	64	445,78	202,00
	2			216,00
4	1	2.824	490,47	221,00
	2			250,00
5-7	1	3.252	490,47	331,00
	2			374,00
8	1	820	490,47	422,00
	2			461,00
9-12	1	1.044	490,47	474,00
	2			497,00

TAXA DE COLETA DE LIXO

TABELA PROPOSTA - COMERCIAL (EXCETO SALA COMERCIAL)

Total Coleta Semana	Faixa	Qtde Estimada Comércios	Valor Atual	Valor Proposta
3	1	128	445,78	516,00
	2			563,00
4	1	5.598	490,47	545,00
	2			575,00
5-7	1	6.449	490,47	600,00
	2			650,00
8	1	1.627	490,47	770,00
	2			850,00
9-12	1	2.071	490,47	860,00
	2			900,00



JUSTIÇA TRIBUTÁRIA

GRANDES GERADORES

- A classificação dos grandes geradores será por litros de lixo gerado na semana e não mais por dia de coleta.

REVISÃO DA TAXA DE COLETA DE LIXO

- Nos casos singulares de tributação manifestamente injusta ou inadequada o contribuinte poderá ingressar com processo para revisão do valor da taxa de coleta de lixo.



CONTRIBUIÇÃO DE ILUMINAÇÃO E MONITORAMENTO DE SEGURANÇA

ADEQUAÇÃO À CONSTITUIÇÃO FEDERAL

- “Contribuição para o custeio, a expansão, e a melhoria de Serviços de Iluminação Pública e do Monitoramento para Segurança e Preservação de Logradouros Públicos;”



VALOR ARRECADADO

**Deve ser destinado
ao monitoramento da
segurança pública.**

JUSTIÇA SOCIAL E TRIBUTÁRIA

INSTITUIR ISENÇÃO PARA BAIXA RENDA:

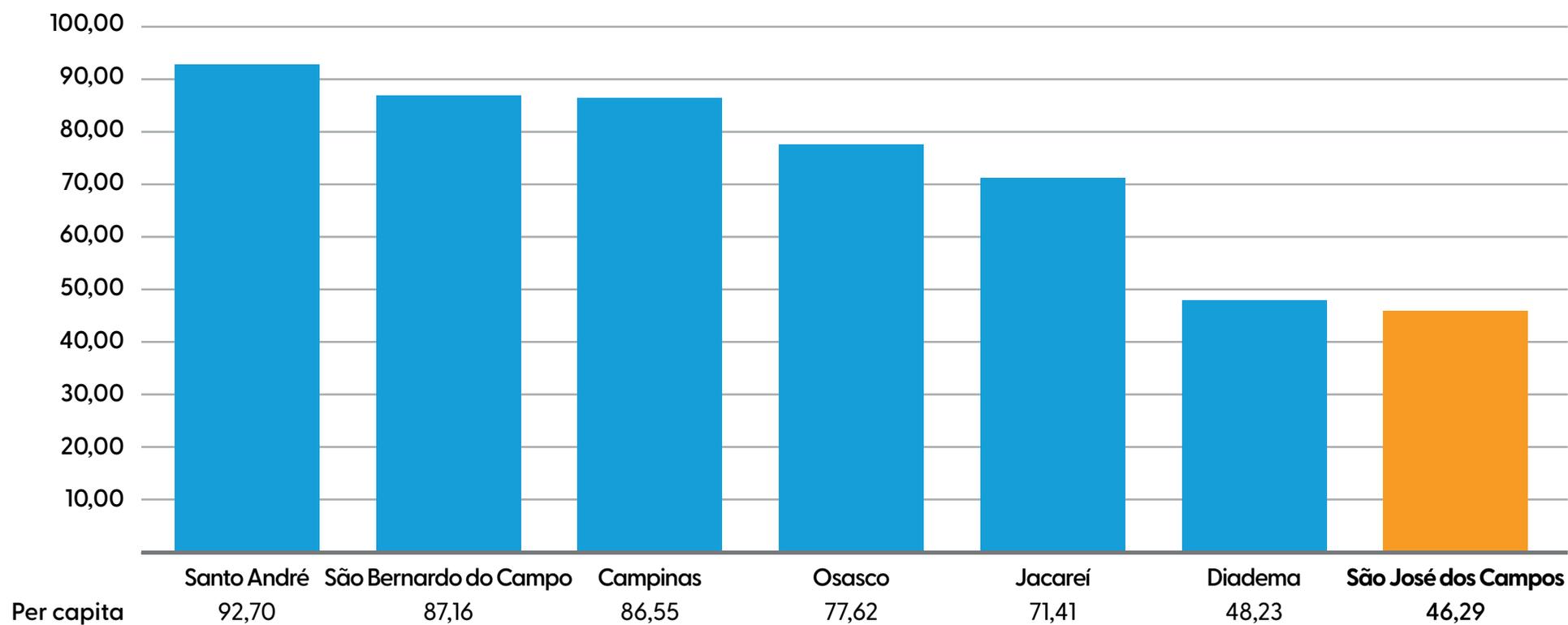
- Conceder isenção para todos os contribuintes enquadrados como baixa renda junto à concessionária de serviço (EDP)

**Estimativa:
mais que**

10 mil
imóveis isentos

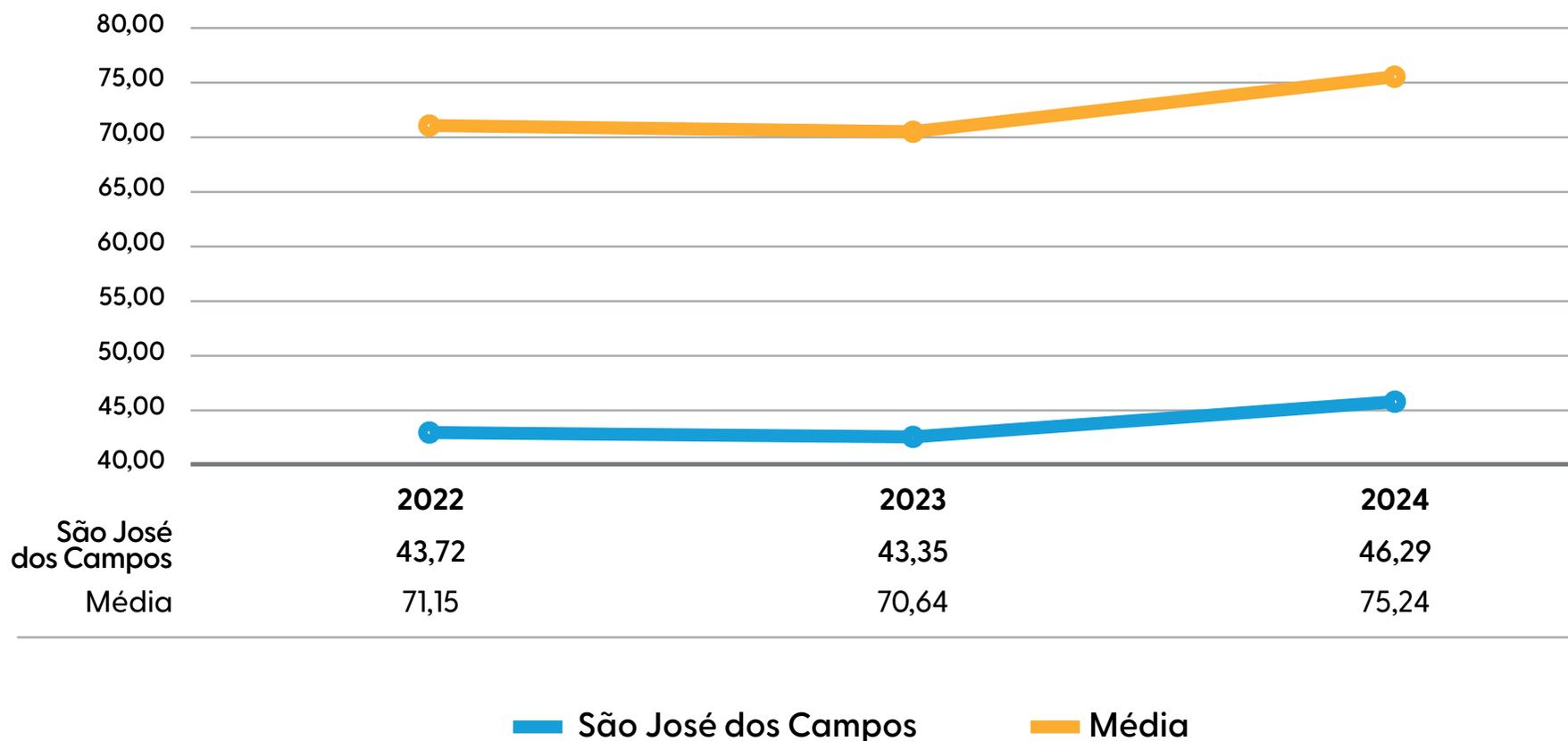
CONTRIBUIÇÃO DA ILUMINAÇÃO PÚBLICA

ARRECADAÇÃO PER CAPITA 2024



CONTRIBUIÇÃO DA ILUMINAÇÃO PÚBLICA

COMPARATIVO PER CAPITA 2022 - 2024



CONTRIBUIÇÃO

FAIXAS DE COBRANÇA

Residencial				
Faixa	Qtde	Valor Atual	Valor Proposta	Adicional R\$
Baixa Renda	10.336	1,72	0,00	-1,72
0 a 100kwh	59.481	4,30	6,46	+2,15
101 a 300kwh	154.798	5,18	7,77	+2,59
301 a 600kwh	26.924	6,03	9,05	+3,02
Acima de 6000kwh	3.936	6,90	10,35	+3,45
Total	255.475			

CONTRIBUIÇÃO

FAIXAS DE COBRANÇA

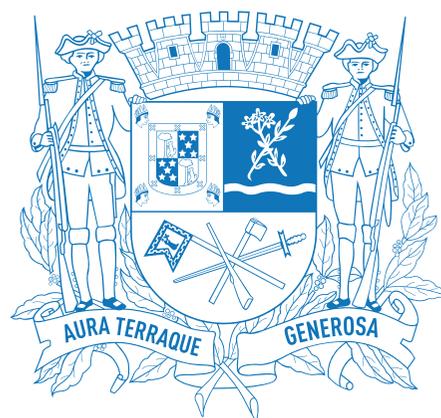
Comercial e Industrial Baixa Tensão				
Faixa	Qtde	Valor Atual	Valor Proposta	Adicional R\$
0 a 100kwh	7.993	17,27	25,91	+8,64
101 a 300kwh	5.625	34,51	51,76	+17,25
301 a 600kwh	3.244	43,17	64,71	+21,57
601 a 1000kwh	1.791	60,41	90,62	+30,21
Acima de 1000kwh	4.267	69,03	103,54	+34,51
Total	22.920			

CONTRIBUIÇÃO

FAIXAS DE COBRANÇA

Terrenos (Valor por Metro Linear de Testada Máx. 40 Metros)

Faixa	Qtde	Valor Atual	Valor Proposta	Adicional R\$
Terrenos	35.400	0,85	1,28	+0,43



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS