



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
GABINETE DO PREFEITO
OFÍCIO AO LEGISLATIVO

Câmara Municipal de São Paulo
A/C: Excelentíssimo Senhor Ricardo Teixeira
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

ASSUNTO: Ofício SGP - 12 nº 445/2025

Em atenção ao pedido de subsídios formulado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, acerca do Projeto de Lei nº 75/2024, de autoria do Vereador João Jorge, que altera a Lei 11.614, de 13 de julho de 1994, para dispor sobre a não incidência de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU sobre imóveis de entidades de assistência social sem fins lucrativos no Município de São Paulo, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal da Fazenda.

Na oportunidade, renovo-lhe meus votos de apreço e consideração.



Denise Soares Ramos
Secretária Adjunta Substituta
Em 19/09/2025, às 18:49.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **142053765** e o código CRC **87295624**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DIVISÃO DE PREVISÃO E CONTROLE DE ARRECADAÇÃO

Praça do Patriarca, nº 69 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone:

PROCESSO 6010.2025/0002504-5

Informação SF/SUREM/DEPAC/DICAR Nº 140837175

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

Sr. Diretor de Divisão,

Segue estudo de impacto financeiro-orçamentário para o Projeto de Lei nº 75/2024, que Altera a Lei 11.614, de 13 de julho de 1994, para dispor sobre a não incidência de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU *sobre imóvel locado ou cedido a qualquer título a partidos políticos, inclusive suas fundações, das entidades sindicais dos trabalhadores, das instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, quando utilizados exclusivamente para as atividades da entidade, atendidos os requisitos da lei.*

Observamos que, no cadastro imobiliário da Capital não há qualquer informação acerca dos locatários dos imóveis, somente dos proprietários. Por essa razão, não é possível a realização de uma estimativa direta.

Entretanto, os imóveis de propriedade das pessoas jurídicas mencionadas no texto acima não sofrem incidência do imposto em razão da imunidade constitucional. Por essa razão, deixaram de ser lançados **R\$ 665 MM** na emissão geral de 2025.

Conforme dito acima, os imóveis potencialmente afetados pelo benefício não são conhecidos. Por isso, foram elaborados cenários em que o valor já renunciado seria incrementado em 15%, 30% e 60%.

Para a estimar os valores a arrecadar de IPTU de 2026 a 2028, foram aplicadas as previsões do IPCA, publicadas em 19 de agosto de 2025, pelo Banco Central do Brasil no endereço eletrônico: <https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#/consultaSeriesEstatisticas>.

	Incremento de 15%	Incremento de 30%	Incremento de 60%
2025	R\$ 100	R\$ 200	R\$ 399
2026	R\$ 105	R\$ 209	R\$ 419
2027	R\$ 109	R\$ 219	R\$ 437
2028	R\$ 114	R\$ 227	R\$ 455

Conforme exposto acima, para o ano de 2026, estima-se que o Projeto de Lei nº 75/2024 teria um impacto entre R\$ 105 milhões e R\$ 399 milhões e, para o ano de 2028, um impacto entre R\$ 114 milhões e R\$ 455 milhões, a depender do valor e da quantidade dos imóveis potencialmente beneficiados.

Atenciosamente,



Ana Luiza Guanaes Marino
Auditor(a) Fiscal Tributário Municipal
Em 20/08/2025, às 16:04.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **140837175** e o código
CRC **B7135A49**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA SUBSECRETARIA DO TESOUREO MUNICIPAL

Rua Líbero Badaró, 190 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone:

PROCESSO 6010.2025/0002504-5

Encaminhamento SF/SUTEM Nº 141769618

SF/COJUR,

Sr. Coordenador,

Reportamo-nos ao Projeto de Lei nº 75/2024, de autoria do Vereador João Gorge, que "altera a Lei 11.614, de 13 de julho de 1994, para dispor sobre a não incidência de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sobre imóveis de entidades de assistência social sem fins lucrativos no Município de São Paulo".

Constatamos inicialmente que a proposta não traz estimativa de impacto orçamentário-financeiro destes benefícios, sendo que, conforme estimativa realizada por SUREM/DICAR, "para o ano de 2026, estima-se que o Projeto de Lei nº 75/2024 teria um impacto entre R\$ 105 milhões e R\$ 399 milhões e, para o ano de 2028, um impacto entre R\$ 114 milhões e R\$ 455 milhões, a depender do valor e da quantidade dos imóveis potencialmente beneficiados." (doc. 140837175).

Conforme Art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, além da "estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes", a proposta também não atende as condições estabelecidas nos incisos I e II:

Art. 14.A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de **estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes**, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a **pelo menos uma das seguintes condições**:

I -demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

II -estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no caput, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

Além disso, o referido PL não atende ao disposto na Lei de Diretrizes Orçamentárias para o exercício de 2026 (Lei nº 18.286, de 22 de julho de 2025):

Art. 25. Os projetos de lei de concessão de anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que impliquem redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado, atenderão ao disposto no art. 14 da Lei Complementar Federal nº 101, de 2000, devendo ser instruídos com demonstrativo evidenciando que não serão afetadas as metas de resultado nominal e primário.

§ 1º A renúncia de receita decorrente de incentivos fiscais em todas as regiões da cidade será considerada na estimativa de receita da lei orçamentária.

§ 2º As proposições que criem ou prorroguem benefícios tributários devem estar acompanhadas dos objetivos, metas e indicadores relativos à política pública fomentada, bem como da indicação do órgão responsável pela supervisão, acompanhamento e avaliação.

(...)

§ 4º Os projetos de lei aprovados que resultem em renúncia de receita em razão de concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária, financeira, creditícia ou patrimonial, ou que vinculem receitas, deverão conter cláusula de vigência de, no máximo, 5 (cinco) anos.

Por todo o exposto, esta Subsecretaria do Tesouro Municipal entende que o Projeto de Lei ora em análise, não deve prosperar sem que sejam corrigidas as questões expostas acima.

Sendo essas as considerações pertinentes para o momento, devolvemos o presente para sua avaliação e o que mais couber.



Henrique de Castilho Pinto
Subsecretário(a)

Em 02/09/2025, às 17:16.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **141769618** e o código CRC **54906CC1**.

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
NÚCLEO DE ATRIBUIÇÃO**

Praça do Patriarca, 59 - Bairro Centro - São Paulo/SP

Telefone: 11 28736054/ 11 28736056

PROCESSO 6010.2025/0002504-5**Encaminhamento SF/COJUR/ATRIBUIÇÃO Nº 141933865****GABSF****SENHOR CHEFE DO GABINETE**

Por meio do Ofício SGP12 Nº 445/2025, a presidência da Egrégia Câmara Municipal de Vereadores encaminhou ao Senhor Prefeito pedido de informações, formulado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa - CCJLP, sobre a estimativa de impacto orçamentário-financeiro, no exercício de início de vigência e nos dois seguintes, do Projeto de Lei nº 75/2024, de autoria do nobre Vereador João Jorge, que visa alterar a Lei nº 11.614/94, para dispor sobre a não incidência de IPTU sobre imóvel de propriedade, locado ou cedido a qualquer título a partidos políticos, inclusive suas fundações, a entidades sindicais dos trabalhadores, a instituições de educação e assistência social, sem fins lucrativos, quando utilizados exclusivamente para as atividades da entidade.

Por sua vez, a Assessoria Técnica Legislativa III do Gabinete do Prefeito redirecionou a esta Pasta o pedido da CCJLP, solicitando, adicionalmente, exame e manifestação quanto a Propositura em tela, especialmente quanto a sua viabilidade.

No âmbito desta Secretaria, por razões de competência, o PL em apreço foi encaminhado para avaliação da Subsecretaria da Receita Municipal (SUREM) e da Subsecretaria do Tesouro Municipal (SUTEM), que se manifestaram conforme segue.

A SF/SUREM opinou pela rejeição do Projeto de Lei em apreço pelas seguintes razões (140798449):

“A matéria versa sobre hipóteses de imunidade tributária previstas no art. 150, VI, “c” da Constituição Federal, que exige, entre outros requisitos, que o imóvel seja de propriedade da entidade imune. A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, inclusive por meio da Súmula Vinculante 52, reforça esse entendimento

ao reconhecer a imunidade apenas para imóveis pertencentes às entidades, ainda que alugados a terceiros, desde que os recursos sejam aplicados nas atividades essenciais da entidade. A súmula não trata de imóveis alugados pelas entidades, como pretende o PL 75/2024.

A Emenda Constitucional nº 116/2022, por sua vez, alterou o art. 156 da Constituição para prever a não incidência de IPTU sobre imóveis locados por templos religiosos, ampliando a imunidade tributária exclusivamente para esse grupo. Não houve extensão semelhante para entidades de assistência social, sindicatos, partidos políticos ou instituições de educação. Portanto, o PL 75/2024 propõe uma ampliação da imunidade tributária sem respaldo constitucional.

A tentativa de legislar sobre matéria de competência constitucional por meio de lei municipal incorre em vício de iniciativa e pode gerar insegurança jurídica. A imunidade tributária é de natureza constitucional e não pode ser ampliada por legislação infraconstitucional, seja ela federal, estadual ou municipal.

Ante o exposto, opinamos pela rejeição do Projeto de Lei nº 75/2024, por tratar de matéria cuja regulamentação extrapola a competência legislativa municipal e por propor conteúdo incompatível com o texto constitucional vigente e com a jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal.”

Por sua vez, a Subsecretaria do Tesouro Municipal informou que a Propositura não atende ao disposto no Art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal e no Art. 25 da Lei de Diretrizes Orçamentárias para o exercício 2026.

Quanto a estimativa de renúncia de receita, a Subsecretaria da Receita Municipal informou o seguinte (140837175):

“Observamos que, no cadastro imobiliário da Capital não há qualquer informação acerca dos locatários dos imóveis, somente dos proprietários. Por essa razão, não é possível a realização de uma estimativa direta.

Entretanto, os imóveis de propriedade das pessoas jurídicas mencionadas no texto acima não sofrem incidência do imposto em razão da imunidade constitucional. Por essa razão, deixaram de ser lançados **R\$ 665 MM** na emissão geral de 2025.

Conforme dito acima, os imóveis potencialmente afetados pelo benefício não são conhecidos. Por isso, foram elaborados cenários em que o valor já renunciado seria incrementado em 15%, 30% e 60%.

Para a estimar os valores a arrecadar de IPTU de 2026 a 2028, foram aplicadas as previsões do IPCA, publicadas em 19 de agosto de 2025, pelo Banco Central do Brasil no endereço eletrônico: <https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#/consultaSeriesEstatisticas>.

	Incremento de 15%	Incremento de 30%	Incremento de 60%
2025	R\$ 100	R\$ 200	R\$ 399
2026	R\$ 105	R\$ 209	R\$ 419
2027	R\$ 109	R\$ 219	R\$ 437
2028	R\$ 114	R\$ 227	R\$ 455

Conforme exposto acima, para o ano de 2026, estima-se que o Projeto de Lei nº 75/2024 teria um impacto entre R\$ 105 milhões e R\$ 399 milhões e, para o ano de 2028, um impacto entre R\$ 114 milhões e R\$ 455 milhões, a depender do valor e da quantidade dos imóveis potencialmente beneficiados.”

A Constituição Federal prevê a imunidade de impostos sobre o **patrimônio**, renda e serviços de partidos políticos, inclusive suas fundações, às entidades sindicais dos trabalhadores, às instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos.

“Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios

[...]

VI - instituir impostos sobre:

[...]

c) patrimônio, renda ou serviços dos partidos políticos, inclusive suas fundações, das entidades sindicais dos trabalhadores, das instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, atendidos os requisitos da lei;

[...].”

Por meio do Projeto de Lei em tela pretende-se reproduzir **texto constitucional**, com ampliação da não incidência de IPTU aos imóveis **locados ou cedidos** a qualquer título aos partidos políticos, inclusive suas fundações, às entidades sindicais dos trabalhadores, às instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, quando utilizados exclusivamente para as atividades da entidade, atendidos os requisitos da lei.

Como exposto pela SF/SUREM, o Projeto de Lei em tela, por dispor de **NÃO INCIDÊNCIA DO IPTU**, não reúne condições mínimas para prosperar, por dispor de matéria restrita à Constituição Federal.

À Vossa deliberação.

Sandra Barbosa Pacheco Santinho

Auditora Fiscal Tributário Municipal
Coordenadoria Jurídica

DE ACORDO:

Chrystian Uski

Coordenadoria Jurídica – Coordenador
OAB/SP 303.136



Sandra Barbosa Pacheco Santinho
Auditor(a) Fiscal Tributário Municipal
Em 04/09/2025, às 13:50.



Chrystian Uski
Procurador(a) do Município
Em 04/09/2025, às 14:08.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **141933865** e o código CRC **1F00762B**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA NÚCLEO DE ATRIBUIÇÃO

Praça do Patriarca, 59 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone: 11 28736054/ 11 28736056

PROCESSO 6010.2025/0002504-5

Encaminhamento SF/COJUR/ATRIBUIÇÃO Nº 141934552

**CASA CIVIL/ATL III
SRA. ASSESSORA CHEFE**

Em atenção ao solicitado por meio do documento sob nº 131133718, restituímos o presente endossando as considerações da Subsecretaria da Receita Municipal – SF/SUREM, da Subsecretaria do Tesouro Municipal – SF/SUTEM e da Coordenadoria Jurídica – SF/COJUR desta Pasta quanto ao Projeto de Lei nº 75/2024.

Pelas razões expostas pela SF/SUREM e pela SF/COJUR, com as quais concordamos, entendemos que o Projeto de Lei NÃO DEVE PROSPERAR.

Por oportuno, impende destacar o alerta emitido pelo Tribunal de Contas do Município no Parecer sobre o Relatório Anual de Fiscalização 2024, ressaltando a necessidade de adoção de medidas consistentes com a manutenção da sustentabilidade financeira do Município, *in verbis*:

Considerando os resultados orçamentários deficitários verificados em dois exercícios consecutivos, a expressiva redução nas disponibilidades de caixa e equivalentes de caixa, bem como o risco de não quitação integral dos precatórios submetidos ao regime especial nos prazos legalmente estabelecidos, este Tribunal alerta a Administração Municipal para a necessidade de adoção de medidas efetivas voltadas à preservação da sustentabilidade financeira do Município, com a devida demonstração de ações concretas, passíveis de aferição no exame das Contas dos exercícios subsequentes

Também sob esse viés o PL em comento se apresenta absolutamente inoportuno.

Sendo o que nos cabia para o momento, permanecemos à disposição para prestar os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Evandro Luis Alpoim Freire
Secretaria Municipal da Fazenda
Chefe do Gabinete



Evandro Luis Alpoim Freire
Chefe de Gabinete
Em 05/09/2025, às 14:53.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **141934552** e o código
CRC **918F6166**.
