

22/09/2025, 17:45

SEI/PMSP - 129960803 - Ofício ao Legislativo

**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 374/2025

Senhor Presidente,

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao pedido de subsídios formulado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa acerca do Projeto de Lei nº 201/2025, de autoria do Legislativo, que institui o Programa de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU Sustentável no Município de São Paulo, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pelas Secretarias Municipais da Fazenda e do Verde e do Meio Ambiente.

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



Denise Soares Ramos
Secretária Adjunta Substituta
Em 22/09/2025, às 16:01.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **129960803** e o código CRC **3EB538C2**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

DEJUG - Gabinete

Rua Líbero Badaró, 190, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-000

Telefone: 156

PROCESSO 6010.2025/0001961-4

Informação SF/SUREM/DEJUG/AJT/PL Nº 128412012

DEJUG

Senhor Assessor,

Trata-se do Projeto de Lei nº 201/2025, doravante denominado PL, de autoria da Vereadora Cris Monteiro, que “institui o Programa de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Sustentável no Município de São Paulo e dá outras providências”.

O projeto visa estimular práticas sustentáveis em imóveis residenciais e comerciais por meio da concessão de benefícios fiscais na forma de descontos no IPTU, condicionados à implementação de ao menos duas ações ambientais previstas no texto legal. O desconto seria aplicado por até cinco exercícios consecutivos, limitado a 15% do valor do imposto, e dependeria de processo administrativo a ser regulamentado pelo Poder Executivo.

Passamos à análise do mérito da proposta.

Do ponto de vista constitucional e tributário, é necessário destacar que a atividade administrativa de concessão de benefícios fiscais deve ser vinculada à lei, conforme o princípio da legalidade estrita, previsto no art. 150, inciso I, da Constituição Federal, e no art. 97, inciso VI, do Código Tributário Nacional (CTN). Este último estabelece que somente a lei pode dispor sobre “a concessão de isenções, incentivos e benefícios fiscais relativos a tributos”.

O art. 4º do PL, no entanto, atribui ao Poder Executivo, por meio de decreto regulamentador, a definição dos percentuais de desconto aplicáveis a cada imóvel, com base em critérios de “relevância ambiental” das ações sustentáveis adotadas. Embora o §4º do referido artigo estabeleça faixas percentuais (até 5%, até 10% e até 15%), não há qualquer critério legal objetivo que vincule a concessão do benefício fiscal a elementos previamente definidos em lei, o que configura uma delegação indevida de competência normativa.

Além disso, o próprio conceito de “relevância ambiental”, que serve de base para a graduação dos descontos, não foi ancorado em qualquer norma jurídica previamente existente no ordenamento jurídico. Trata-se, portanto, de uma cláusula normativa aberta, cuja aplicação

dependerá de valorações subjetivas e discricionárias por parte da Administração, o que compromete a segurança jurídica e inviabiliza a aplicação uniforme da norma. A ausência de parâmetros legais objetivos para aferição da “relevância ambiental” torna o dispositivo ineficaz e juridicamente vulnerável.

Essa estrutura normativa viola o disposto no art. 176 do CTN, que exige que a lei especifique “as condições e requisitos exigidos para a concessão da isenção”, e compromete a isonomia tributária, ao permitir que o Executivo defina, sem balizas legais, o conteúdo essencial da norma de benefício fiscal. A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal é firme no sentido de que a definição dos elementos essenciais da norma tributária — como o sujeito passivo, a base de cálculo, a alíquota e os critérios de concessão de benefícios — deve estar prevista em lei formal, sob pena de inconstitucionalidade.

Ademais, o projeto não apresenta estimativa de impacto orçamentário-financeiro, conforme exigido pelo art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), o que impede a adequada avaliação da viabilidade da renúncia de receita.

A arrecadação tributária municipal tem como finalidade precípua viabilizar a manutenção e o desenvolvimento de políticas públicas essenciais, tais como saúde, educação, assistência social, transporte público, habitação, segurança urbana, saneamento e infraestrutura. A concessão de benefícios fiscais sem critérios legais objetivos e sem a devida compensação orçamentária compromete a capacidade do Município de fazer frente a essas obrigações constitucionais e legais, podendo gerar desequilíbrios fiscais e prejudicar a continuidade dos serviços públicos.

Além disso, a concessão de benefícios fiscais contribui para o aumento da complexidade do ordenamento jurídico-tributário, que já é notoriamente intrincado. A proliferação de regimes especiais e exceções compromete a simplicidade, a transparência e a eficiência da administração tributária. Para alcançar os objetivos pretendidos pelo projeto, seria mais adequado considerar a criação de programas de subvenção ou apoio direto, com dotação orçamentária específica e controle de resultados, em vez de comprometer a base arrecadatária do IPTU.

Nos dizeres do professor Paulo de Barros Carvalho, “dosando equilibradamente a carga tributária, a autoridade legislativa enfrenta as situações mais agudas, onde vicissitudes da natureza ou problemas econômicos e sociais fizeram quase desaparecer a capacidade contributiva de certo segmento econômico, geográfico ou social”. O mesmo autor adverte que a isenção não é regra, mas exceção, cabível apenas quando “[...] problemas econômicos e sociais fizeram quase desaparecer a capacidade contributiva [...]” (CARVALHO, Paulo de Barros. Direito Tributário: Linguagem e Método. 2. ed. São Paulo: Noeses, 2008, p. 524). O PL em análise, ao propor um benefício fiscal generalizado e desvinculado de situações de vulnerabilidade, desvirtua a finalidade excepcional que deve orientar a concessão de incentivos tributários.

Por fim, é importante registrar que a proteção ao meio ambiente e a promoção da

sustentabilidade são deveres compartilhados por toda a sociedade, conforme previsto no art. 225 da Constituição Federal. Não cabe ao Município remunerar ou compensar financeiramente condutas que, por sua própria natureza, devem ser adotadas de forma consciente e responsável pelos particulares. Mais eficaz e juridicamente adequado seria o investimento em programas educativos e de conscientização ambiental, que promovam a mudança de comportamento social sem comprometer a arrecadação tributária.

Ante o exposto, e não obstante os méritos da proposta no que tange à promoção da sustentabilidade urbana, opinamos pela rejeição do Projeto de Lei nº 201/2025, por violar os princípios da legalidade e da reserva legal tributária, por ausência de demonstração de impacto orçamentário-financeiro, por representar risco à arrecadação necessária para o custeio das funções públicas essenciais do Município e por adotar um instrumento jurídico inadequado e de baixa aplicabilidade prática.

São Paulo, 27 de junho de 2025.

Marcelo Tannuri de Oliveira
Auditor-Fiscal Tributário Municipal
SF/SUREM/DEJUG

SF/SUREM/DEJUG

Senhor Diretor,

Restituo-lhe o presente expediente com manifestação de Auditor-Fiscal desta unidade, que acolho.

À sua consideração.

São Paulo, 27 de junho de 2024

Wesley Azevedo Aragão de Souza
Auditor-Fiscal Tributário Municipal
Assessor Técnico do Departamento de Tributação e Julgamento
DEJUG

SF/SUREM/DEJUG/WAAS/mto



Marcelo Tannuri de Oliveira
Auditor(a) Fiscal Tributário Municipal
Em 27/06/2025, às 16:44.



Wesley Azevedo Aragão de Souza
Assessor(a) IV
Em 27/06/2025, às 16:52.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **128412012** e o código CRC **FF7C266E**.



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 - CEP 01002-010

Telefone:

PROCESSO 6010.2025/0001961-4

Informação SF/SUREM/DEPAC/DICAR Nº 128991739

São Paulo, 08 de julho de 2025.

SF/SUREM/DEPAC/DICAR

Sr. Diretor,

Trata-se de estudo de impacto financeiro-orçamentário para o Projeto de Lei nº 201/2025, proposto pela Vereadora Cris Monteiro (Novo), que "Institui o Programa de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Sustentável no Município de São Paulo e dá outras providências.", com o objetivo de estimular ações em prol da proteção, preservação e recuperação do meio ambiente.

No que se refere aos aspectos tributários, o referido Projeto de Lei propõe a concessão de benefícios fiscais, na forma de desconto sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), àqueles que realizarem as adequações solicitadas. O desconto total concedido será de no máximo 15% a imóveis de uso residencial ou comercial e será proporcional ao nível de relevância ambiental das medidas de sustentabilidade incorporadas ao imóvel construído.

O critério para o nível de relevância ambiental será enquadrado em três categorias, na conformidade do que dispuser o decreto regulamentar, correspondendo cada nível aos seguintes percentuais de desconto:

- I - de classificação relevância ambiental Nível I - desconto de até 5%;
- II - de classificação relevância ambiental Nível II - descontos acima de 5% até 10%;
- III - de classificação relevância ambiental Nível III - descontos acima de 10% até 15%.

Cálculo do impacto financeiro-orçamentário

Em nossa análise do impacto financeiro-orçamentário, foram criados três cenários de adesão ao programa, considerando o horizonte dos três próximos anos:

Ano	Percentuais de Adesão		
	Cenário A	Cenário B	Cenário C
2026	2%	5%	15%
2027	5%	10%	25%
2028	10%	15%	40%

Como as medidas solicitadas necessitam de planejamento e execução de obras, os contribuintes aptos a receberem os descontos vão aumentando ao longo dos anos.

Estimamos o valor a arrecadar de IPTU em 2025 referente aos imóveis residenciais e comerciais. A estimativa foi realizada a partir dos valores lançados na Emissão Geral em 2025. O valor encontrado foi de **R\$ 11,2 bilhões** aproximadamente.

Para a estimar os valores a arrecadar de IPTU de 2026 a 2028, foram aplicadas as previsões do IPCA, publicadas em 27 de junho de 2025, pelo Banco Central do Brasil no endereço eletrônico: <https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#/consultaSeriesEstatisticas>. Espera-se arrecadar aproximadamente **R\$ 11,8 bilhões** em 2026, **R\$ 12,3 bilhões** em 2027 e **R\$ 12,8 bilhões** em 2028 de IPTU com os imóveis em discussão.

Considerando os cenários de adesão criados e os descontos de 5%, 10% e 15%, que são os descontos máximos permitidos para cada nível de relevância ambiental, teríamos os seguintes impactos em R\$ milhões:

IMPACTO DO DESCONTO DE 5% (em milhões)					
Ano	Cenário A		Cenário B		Cenário C
2026	R\$	12	R\$	29	R\$ 88
2027	R\$	31	R\$	62	R\$ 154
2028	R\$	64	R\$	96	R\$ 256

IMPACTO DO DESCONTO DE 10% (em milhões)					
Ano	Cenário A		Cenário B		Cenário C
2026	R\$	24	R\$	59	R\$ 177
2027	R\$	62	R\$	123	R\$ 308
2028	R\$	128	R\$	192	R\$ 512

IMPACTO DO DESCONTO DE 15% (em milhões)					
Ano	Cenário A		Cenário B		Cenário C
2026	R\$	35	R\$	88	R\$ 265
2027	R\$	92	R\$	185	R\$ 461
2028	R\$	192	R\$	288	R\$ 768

Dessa forma, para o ano de 2026, estima-se que o Projeto de Lei nº 201/2025 teria um impacto entre **R\$ 12 milhões e R\$ 265 milhões** e, para o ano de 2028, um impacto entre **R\$ 64 milhões e R\$ 768 milhões**, a depender do nível de adesão ao programa.

As perdas na arrecadação poderiam ser significativas, por isso recomendamos bastante cautela na regulamentação para a concessão do desconto máximo de IPTU (15%) caso o Projeto de Lei seja aprovado.



Carolina de Andrade Brum
Auditor(a) Fiscal Tributário Municipal
Em 08/07/2025, às 14:51.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **128991739** e o código CRC **6FDA2A11**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
SUBSECRETARIA DO TESOUREO MUNICIPAL
Rua Líbero Badaró, 190 - Bairro Centro - São Paulo/SP

Telefone:

PROCESSO 6010.2025/0001961-4

Encaminhamento SF/SUTEM Nº 129192824

SF/COJUR,

Sr. Coordenador,

Reportamo-nos ao Projeto de Lei nº 201/2025 (doc. 128298745) que “Institui o Programa de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Sustentável no Município de São Paulo e dá outras providências.”

Constatamos inicialmente que a proposta não traz estimativa de impacto orçamentário-financeiro destes benefícios, sendo que, de acordo com estimativa realizada por SUREM/DICAR, há previsão de impacto significativo para arrecadação municipal, conforme consignado na Informação 128991739:

Dessa forma, para o ano de 2026, estima-se que o Projeto de Lei nº 201/2025 teria um impacto entre **R\$ 12 milhões e R\$ 265 milhões** e, para o ano de 2028, um impacto entre **R\$ 64 milhões e R\$ 768 milhões**, a depender do nível de adesão ao programa.

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 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 2025 (Lei nº 18.173, de 25 de julho de 2024):

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 11/07/2025, às 17:44.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **129192824** e o código CRC **88CABE04**.



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 6010.2025/0001961-4

Parecer SF/COJUR/ATRIBUIÇÃO Nº 129638092

GABSF

Sr. Chefe de Gabinete,

No Encaminhamento PREF/CASA CIVIL/ATL III Nº 128302616, em atenção ao pedido de subsídios formulado pela **Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa**, a Assessoria Técnico-Legislativa da Casa Civil solicita resposta às indagações constantes do documento 128298745, bem como análise do Projeto de Lei nº 201/2025, de autoria do Legislativo, rogando sua **devolução até o dia 25/07/2025**.

O projeto institui “o Programa de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Sustentável no Município de São Paulo e dá outras providências”.

No Encaminhamento SF/SUTEM Nº 129192824, a Subsecretaria do Tesouro Municipal destaca que não foram atendidos o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, nem a Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO 2025 (Lei nº 18.173, de 25 de julho de 2024).

Por sua vez, no Encaminhamento SF/SUREM Nº 129067118, a Subsecretaria da Receita Municipal encaminha as manifestações das áreas técnicas, que acolhe (128412012 e 128991739).

Na Informação SF/SUREM/DEJUG/AJT/PL Nº 128412012, DEJUG/AJT informa que o Projeto de Lei visa estimular práticas sustentáveis em imóveis residenciais e comerciais por meio da concessão de benefícios fiscais na forma de descontos no IPTU, condicionados à implementação de ao menos duas ações ambientais previstas no texto legal. Tais descontos poderiam ser aplicados por até cinco exercícios consecutivos, limitado a 15% do valor do imposto. Alega que a concessão de benefícios fiscais deve observar o princípio da legalidade (art. 150, I, CF e art. 97, VI, CTN), sendo indevida a delegação ao Executivo para definir percentuais de desconto com base em critérios subjetivos de “relevância ambiental” (art. 4º do PL). A ausência de parâmetros legais objetivos viola o art. 176 do CTN e compromete a segurança jurídica e a isonomia tributária. O projeto também descumpr o art. 14 da LRF (LC nº 101/2000) ao não apresentar estimativa de impacto orçamentário, o que pode afetar a arrecadação e a continuidade dos serviços públicos. Por fim, sustenta-se que a proteção ambiental (art. 225, CF) deve ser promovida por meios educativos, e não por renúncia fiscal sem respaldo legal.

Atendendo às indagações recebidas, na Informação SF/SUREM/DEPAC/DICAR Nº 128991739, a unidade apresenta estudo que estima, para o exercício de 2026, um impacto orçamentário-financeiro entre R\$ 12 milhões e R\$ 265 milhões e, para o ano de 2028, um impacto entre R\$ 64 milhões e R\$ 768 milhões, a depender do nível de adesão ao programa.

Passamos agora às considerações desta Coordenadoria.

Nos seus aspectos jurídicos, entendemos que, devido à ausência de indicação da origem dos recursos, o projeto não atende ao art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, à Lei de Diretrizes Orçamentárias (Lei 18.173, de 25 de julho de 2024 – LDO 2025), art. 150 §6º da Constituição Federal, nem tampouco ao art. 176 do Código Tributário Nacional.

Conforme já destacado pelas Subsecretarias desta Pasta, o art. 1º da minuta concede isenção do Imposto Territorial Urbano. Deste modo, posto que a isenção de impostos constitui renúncia de receita, a propositura deverá atender ao disposto no artigo 14, incisos I e II da Lei Complementar n.º 101/00 (Lei de Responsabilidade Fiscal). Este dispositivo legal exige que qualquer renúncia de receita esteja acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar a sua vigência e nos dois seguintes, e esteja acompanhada de ao menos uma das seguintes condições: i) compensações dos valores das renúncias fiscais para reequilíbrio das finanças públicas; ii) demonstração de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita e não afetará as metas de resultados fiscais.

Entretanto, conforme destacado pela SUTEM, não foram apresentadas medidas de compensação de receitas para reequilíbrio das finanças públicas, nem demonstração de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita e não afetará as metas de resultados fiscais.

Ademais, conforme já observado pela SUREM, o projeto não especifica os requisitos e condições para a concessão do benefício, delegando ao Executivo os critérios para a isenção por decreto regulamentador. Assim, ao se utilizar de cláusula aberta para concessão de benefício fiscal, a propositura contraria o art. 150 §6º da Constituição Federal e o art. 176 do CTN.

Por fim, o projeto não atende à Lei de Diretrizes Orçamentárias (Lei 18.173, de 25 de julho de 2024 – LDO 2025), em especial ao disposto no artigo 25 do referido diploma legal, posto que não foram definidos indicadores que aferirão os objetivos sociais do benefício.

Deste modo, sugerimos a remessa das informações e esclarecimentos prestados pela Subsecretaria do Tesouro Municipal – SUTEM (129192824) e Subsecretaria da Receita Municipal (128412012, 128991739 e 129067118), com as quais concordamos, com manifestação **desfavorável** à propositura, apesar de seu nobre ideal.

À consideração de Vossa Senhoria.

Rogério Augusto Guimarães Ferreira
Auditor Fiscal Tributário Municipal
SF/COJUR

DE ACORDO.

Chrystian Uski
Procurador Municipal
Coordenadoria Jurídica – SF
OAB/SP n.º 303.136



Rogério Augusto Guimarães Ferreira
Auditor(a) Fiscal Tributário Municipal
Em 21/07/2025, às 13:20.



Chrystian Uski
Procurador(a) do Município
Em 21/07/2025, às 14:30.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **129638092** e o código CRC **038D85A8**.



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 6010.2025/0001961-4

Encaminhamento SF/COJUR/ATRIBUIÇÃO Nº 129639179

CC/ATL – Chefia,

Senhora Assessora Técnico-Legislativa Chefe,

Cumprimentando-a cordialmente, restituímos o presente com as considerações, que acolho, apresentadas pela Subsecretaria do Tesouro Municipal – SUTEM (129192824), Subsecretaria da Receita Municipal (128412012, 128991739 e 129067118), e pela Coordenadoria Jurídica – COJUR (129638092), áreas desta Pasta competentes para análise do quanto solicitado.

Nesse sentido, esta Secretaria Municipal da Fazenda presta as seguintes informações acerca do Projeto de Lei nº 201/2025, de autoria do Legislativo:

No Encaminhamento SF/SUTEM Nº 129192824, a Subsecretaria do Tesouro Municipal destaca que não foram atendidos o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, nem a Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO 2025 (Lei nº 18.173, de 25 de julho de 2024).

Por sua vez, no Encaminhamento SF/SUREM Nº 129067118, a Subsecretaria da Receita Municipal encaminha as manifestações das áreas técnicas, que acolhe (128412012 e 128991739).

Na Informação SF/SUREM/DEJUG/AJT/PL Nº 128412012, DEJUG/AJT informa que o Projeto de Lei visa estimular práticas sustentáveis em imóveis residenciais e comerciais por meio da concessão de benefícios fiscais na forma de descontos no IPTU, condicionados à implementação de ao menos duas ações ambientais previstas no texto legal. Tais descontos poderiam ser aplicados por até cinco exercícios consecutivos, limitado a 15% do valor do imposto. Alega que a concessão de benefícios fiscais deve observar o princípio da legalidade (art. 150, I, CF e art. 97, VI, CTN), sendo indevida a delegação ao Executivo para definir percentuais de desconto com base em critérios subjetivos de “relevância ambiental” (art. 4º do PL). A ausência de parâmetros legais objetivos viola o art. 176 do CTN e compromete a segurança jurídica e a isonomia tributária. O projeto também descumpre o art. 14 da LRF (LC nº 101/2000) ao não apresentar estimativa de impacto orçamentário, o que pode afetar a arrecadação e a continuidade dos serviços públicos. Por fim, sustenta-se que a proteção ambiental (art. 225, CF) deve ser promovida por meios educativos, e não por renúncia fiscal sem respaldo legal.

Atendendo às indagações recebidas, na Informação SF/SUREM/DEPAC/DICAR Nº 128991739, a unidade apresenta estudo que estima, para o exercício de 2026, um impacto orçamentário-financeiro entre R\$ 12 milhões e R\$ 265 milhões e, para o ano de 2028, um impacto entre R\$ 64 milhões e

R\$ 768 milhões, a depender do nível de adesão ao programa.

Quanto aos aspectos jurídicos (129638092), a Coordenadoria Jurídica desta entende que, devido à ausência de indicação da origem dos recursos, o projeto não atende ao art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, à Lei de Diretrizes Orçamentárias (Lei 18.173, de 25 de julho de 2024 – LDO 2025), ao art. 150 §6º da Constituição Federal nem tampouco ao art. 176 do Código Tributário Nacional.

Sendo estas as principais considerações dos setores técnicos desta Pasta, as quais acolhemos, retornamos o processo opinando pelo não prosseguimento do Projeto de Lei nº 201/2025, apesar do seu nobre ideal.

Evandro Luis Alpoim Freire

Chefe de Gabinete

Secretaria Municipal da Fazenda



Evandro Luis Alpoim Freire

Chefe de Gabinete

Em 24/07/2025, às 08:55.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **129639179** e o código CRC **5A8A6869**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE

Núcleo Assessoria Técnica de Mudanças Climáticas

Rua do Paraíso, 387, 4º andar - Bairro Paraíso - São Paulo/SP - CEP 04103-000

Telefone: 11 5187-0269

PROCESSO 6010.2025/0001961-4

Encaminhamento SVMA/MUDANÇAS CLIMÁTICAS Nº 128592602

São Paulo, 01 de julho de 2025.

SVMA/AJ

Senhora Assessora

Senhor Procurador

Trata o presente do Projeto de Lei nº 201/2025, de autoria da Vereadora Cris Monteiro, que “institui o Programa de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Sustentável no Município de São Paulo e dá outras providências”.

Segundo esse PL, a qualidade ambiental que gerará a isenção tributária está definida no artigo 4º:

Art. 4º Os benefícios fiscais serão concedidos, em percentuais a serem definidos por decreto regulamentador, a imóveis de uso residencial ou comercial, novos ou já existentes, desde que realizem a implementação de ao menos duas das seguintes ações:

I - captação e reutilização de águas pluviais ou oriundas de outras fontes não potáveis, como águas de lençóis freáticos;

II - sistema de aquecimento hidráulico solar;

III - sistema de energia fotovoltaica ou outra forma de geração distribuída;

IV - sistema de utilização de energia eólica;

V - construção de calçadas permeáveis e/ou acessíveis e/ou ecológicas;

VI - arborização no calçamento compatível com o Plano Municipal de Arborização Urbana, ou outro que vier a substituí-lo;

VII - permeabilidade do solo com cobertura vegetal ou outros materiais permeáveis ou a instalação de jardins de chuva, vagas e escadarias verdes, biovaletas, poços de infiltração, land art e bosques de conservação urbana;

VIII - triagem de resíduos sólidos em condomínios, com comprovação de destinação à reciclagem e/ou ao reaproveitamento, sistema de logística reversa ou outra forma de destinação ambientalmente adequada, de forma independente do serviço público de coleta;

IX - instalações de compactadoras de lixos coletados em edifícios e/ou outras tecnologias com o objetivo de reduzir o volume de resíduos ou transformá-los;

X - construções com material sustentável;

- XI - instalação de telhado verde, em todos os telhados disponíveis no imóvel para esse tipo de cobertura;
- XII - utilização de energia passiva;
- XIII - utilização de resíduos orgânicos para compostagem;
- XIV - geração de energia a partir de resíduos orgânicos;
- XV - sistemas de resfriamento e ventilação de alta eficiência;
- XVI - outras que vierem a ser definidas em decreto regulamentador.

Em relação a esse Projeto de Lei, e considerando a solicitação de 128393500, apresento a seguir as considerações que me parecem cabíveis.

1. A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 225, diz:

“Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações”.

Sendo a proteção ambiental um dever, ela incumbe a qualquer pessoa física ou jurídica.

Ora, criar incentivos tributários para melhorias ambientais que não sejam notáveis ou que não superem o dever da proteção ambiental, não faz sentido. Todos temos que agir de acordo com a Constituição.

2. As melhorias ambientais listadas nos incisos do artigo 4º do Projeto de Lei não são notáveis, embora se reconheça sua relevância.

É possível dizer que um futuro Decreto regulamentador poderia estabelecer excepcionalidades como régua de corte para aplicação da isenção tributária pretendida. O PL até prevê um “nível de relevância ambiental” para aplicação da isenção (no artigo 4º, § 4º). Mas, teria que ser tão excepcional que perderia o sentido de incentivo amplo.

3. O PL 201/2025 adota perspectivas que são, no meu entender, equivocadas.

Por exemplo, a captação e reutilização de águas pluviais é obrigação estabelecida no artigo 80 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402, de 22 de Março de 2016), que diz:

“Nos processos de licenciamento de edificações novas ou de reformas com alteração de área construída superior a 20% (vinte por cento) em lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a reserva para aproveitamento de águas pluviais provenientes das coberturas das edificações para fins não potáveis.”

Se já é uma obrigação, como tornar isso merecedor de “prêmio”, que é uma forma de se ver a isenção do PL 201/2025?

4. Outro exemplo de visão equivocada é aquele previsto nos incisos:

- II - sistema de aquecimento hidráulico solar
- III - sistema de energia fotovoltaica ou outra forma de geração distribuída;
- IV - sistema de utilização de energia eólica;

Ora, o sistema de aquecimento de água por energia solar existe há cerca de 50 anos no Brasil. Como torna-lo agora objeto de incentivo? A questão da mudança do clima seria uma

razão relevante que eventualmente poderia motivar a criação de incentivo, mas teria muito baixo impacto, dado que, quem pôde instalar o aquecimento solar para água já o fez em algum momento destes 50 anos. Uma alternativa positiva seria a obrigatoriedade de sua instalação nas habitações de interesse social construídas pela Prefeitura, que são numerosas e teriam outros benefícios para essa população que tem baixa renda.

Por outro lado, é necessário lembrar que energia é competência federal. A criação de incentivos, em tese, deveria ocorrer sobre recursos federais. No entanto, o porte e importância de nossa cidade, bem como sua influência na vida política e econômica de nosso país poderiam ser tomados como motivos adequados a um incentivo na esfera municipal. Porém, o assunto é bem mais complexo do que parece. Adotar tais meios de geração de energia tem uma expressiva vantagem econômica a médio prazo, pois a fonte energética é gratuita; se não houve um uso espontâneo dos equipamentos que permitem essa geração e barateamento de custos, é porque a causa deve ser mais complexa... Assim, não seria um incentivo municipal que permitiria a superação das prováveis causas.

5. A construção de calçadas verdes já é incentivada nos termos da Lei nº 13.293, de 14 de janeiro de 2002, e está incorporada no Plano Diretor Estratégico, instituído pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, no artigo 88, inciso XIII. Não há necessidade de ser criada isenção de IPTU no meu entender.
6. Há outros exemplos que entendo equivocados, ilustrados pelo inciso IX do artigo 4º do PL 201/2025, o qual trata da instalação de compactadoras de resíduos sólidos em condomínios. Ora, nos termos da Lei nº 13.478/2002, grandes geradores (como condomínios) devem ter uma inscrição no Cadastro de Grandes Geradores (ver em https://prefeitura.sp.gov.br/web/spregula/w/residuos_solidos/cadastro_sp_regula/274393) e devem pagar pelo transporte e disposição final deles. Aliás, só para não deixar de falar, a designação adequada é “resíduos sólidos” e não “lixo” como constou no texto do PL. Esse cadastro, obrigatório desde 2002, ainda não se conseguiu fazer em modo consistente (conforme comentam os colegas que trabalham com o assunto), que dirá controlar eventuais instalações de compactadoras.

Por essas razões, que têm caráter ilustrativo, entendo que não deve ter prosseguimento a tramitação do PL 201/2025, por causa das dificuldades operacionais que implicará, decorrentes do descompasso entre as situações concretas da realidade e a falta de diretriz legal para a superação de problemas. Embora muito meritória a preocupação da Vereadora, a opção de encaminhamento adotada pelo PL 201/2025 não é adequada para sua implementação, o que por sua vez, se aprovado o PL, poderá vir a acarretar incerteza legal e eventual descumprimento das regras de impessoalidade e transparência da administração pública.

Com isto exposto, encaminho o presente para o prosseguimento que couber.

LAURA LUCIA VIEIRA CENEVIVA

Coordenadora da Assessoria Técnica em Mudanças Climáticas de SVMA



Laura Lucia Vieira Ceneviva
Coordenador(a)

Em 02/07/2025, às 17:41.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **128592602** e o código CRC **9CC817B9**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE

Divisão de Estudos Ambientais e Planejamento Territorial

Rua do Paraíso, nº 387, - Bairro Paraíso - São Paulo/SP - CEP 04103-000

Telefone:

PROCESSO 6010.2025/0001961-4

Informação Técnica SVMA/CPA/DEAPT Nº 890

São Paulo, 07 de julho de 2025.

INF_TECNICA_890_CPA_DEAPT_2025

Interessada: Câmara Municipal de São Paulo

Assunto: Projeto de Lei nº 201/2025, de autoria da Vereadora Cris Monteiro, que "institui o Programa de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Sustentável no Município de São Paulo e dá outras providências." Pedido de Subsídios.

SVMA/CPA

Sra. Coordenadora,

Trata o presente de solicitação da Assessoria Técnico-Legislativa da Casa Civil (128302616), para que sejam respondidas as indagações feitas no doc. SEI 128298745, bem como para análise e manifestação quanto ao **Projeto de Lei nº 201/2025**, de autoria da Vereadora Cris Monteiro, que institui o Programa de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Sustentável no Município de São Paulo e dá outras providências."

Em atendimento aos Encaminhamento SVMA/AJ Nº 128393500 e Encaminhamento SVMA/CPA Nº 128497773, segue nossa informação.

O Projeto de Lei nº 201/2025 que institui o Programa de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Sustentável no Município de São Paulo estabelece:

Art. 4º Os benefícios fiscais serão concedidos, em percentuais a serem definidos por decreto regulamentador, a imóveis de uso residencial ou comercial, novos ou já existentes, desde que realizem a implementação de ao menos duas das seguintes ações:

I - captação e reutilização de águas pluviais ou oriundas de outras fontes não potáveis, como águas de lençóis freáticos;

II - sistema de aquecimento hidráulico solar;

- III - sistema de energia fotovoltaica ou outra forma de geração distribuída;
- IV - sistema de utilização de energia eólica;
- V - construção de calçadas permeáveis e/ou acessíveis e/ou ecológicas;
- VI - arborização no calçamento compatível com o Plano Municipal de Arborização Urbana, ou outro que vier a substituí-lo;
- VII - permeabilidade do solo com cobertura vegetal ou outros materiais permeáveis ou a instalação de jardins de chuva, vagas e escadarias verdes, biovaletas, poços de infiltração, land art e bosques de conservação urbana;
- VIII - triagem de resíduos sólidos em condomínios, com comprovação de destinação à reciclagem e/ou ao reaproveitamento, sistema de logística reversa ou outra forma de destinação ambientalmente adequada, de forma independente do serviço público de coleta;
- IX - instalações de compactadoras de lixo coletados em edifícios e/ou outras tecnologias com o objetivo de reduzir o volume de resíduos ou transformá-los;
- X - construções com material sustentável;
- XI - instalação de telhado verde, em todos os telhados disponíveis no imóvel para esse tipo de cobertura;
- XII - utilização de energia passiva;
- XIII - utilização de resíduos orgânicos para compostagem;
- XIV - geração de energia a partir de resíduos orgânicos;
- XV - sistemas de resfriamento e ventilação de alta eficiência;
- XVI - outras que vierem a ser definidas em decreto regulamentador.

Ressalte-se que o PL não estabelece parâmetros que permitam a mensuração dos benefícios, portanto com a ausência de indicadores para a comprovação de que as ações adotadas resultem em impactos positivos ao meio ambiente e ao clima, impossibilita a constatação dos objetivos pretendidos.

Art. 4º estabelece ainda:

§ 3º A redução do IPTU estabelecido nesta lei, será proporcional ao nível de relevância ambiental das medidas de sustentabilidade incorporadas ao imóvel construído.

§ 4º O critério para o nível de relevância ambiental será enquadrado em três categorias crescentes, na conformidade do que dispuser o decreto regulamentar desta lei, correspondendo cada nível aos seguintes percentuais de desconto:

- I - de classificação relevância ambiental Nível I - desconto de até 5%;
- II - de classificação relevância ambiental Nível II - descontos acima de 5% até 10%;
- III - de classificação relevância ambiental Nível III - descontos acima de 10% até 15%.

Entretanto, não há definição do conceito de “*relevância ambiental*”, incluindo os critérios dos níveis dessas relevâncias.

De acordo com o Art. 3º:

§1º O incentivo será aplicado ao imóvel a partir do exercício seguinte ao da sua concessão por um período de 05 (cinco) anos consecutivos, e não poderá ser acumulado com outros incentivos relativos ao IPTU, com exceção do desconto sobre a porção do valor venal do imóvel, apurado nos termos do artigo 7º da Lei 15.889, de 5 de novembro de 2013;

A concessão do incentivo por 5 (cinco) anos não exige a comprovação periódica de que as ações continuam em vigor durante a validade do benefício, considerando que os requisitos estabelecidos são

suscetíveis às perdas por ações humanas ou naturais, questionando-se a permanência do benefício concedido.

A Lei Complementar Nº 101, de 4 de Maio de 2000 estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, a chamada Lei de Responsabilidade Fiscal e determina:

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.

Art. 12. As previsões de receita observarão as normas técnicas e legais, considerarão os efeitos das alterações na legislação, da variação do índice de preços, do crescimento econômico ou de qualquer outro fator relevante e serão acompanhadas de demonstrativo de sua evolução nos últimos três anos, da projeção para os dois seguintes àquele a que se referirem, e da metodologia de cálculo e premissas utilizadas.

O Projeto de Lei em análise não atende às exigências da Lei Complementar nº 101/2000, pois não apresenta as estimativas do impacto orçamentário-financeiro e as medidas de compensação da renúncia de receita proposta.

Em que pese a importância da propositura quanto ao incentivo de práticas sustentáveis, pelas razões expostas, não recomendamos o prosseguimento do Projeto de Lei nº 201/2025.

Tokiko Akamine
EDT - Socióloga
SVMA/CPA/DEAPT

Lígia Pinheiro de Jesus
Diretor de Divisão
SVMA/CPA/DEAPT



Tokiko Akamine
Especialista em Desenvolvimento Urbano
Em 07/07/2025, às 16:26.



Lígia Pinheiro de Jesus
Diretor(a) de Divisão Técnica
Em 07/07/2025, às 16:56.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **128916651** e o código CRC **C4F27DAD**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE ASSESSORIA JURÍDICA

Rua do Paraíso, nº 387 - Bairro Paraíso - São Paulo/SP

Telefone:

PROCESSO 6010.2025/0001961-4

Parecer SVMA/AJ Nº 129089656

São Paulo, 10 de julho de 2025.

SVMA/CG

Senhora Chefe de Gabinete,

Cuida o presente de processo administrativo autuado para tratar do Projeto de Lei nº 201/2025, de autoria do Legislativo, que "Institui o Programa de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Sustentável no Município de São Paulo e dá outras providências.", nos termos do texto contido no doc.SEI 128298745.

Subsidiando o presente, SVMA/MUDANÇASCLIMATICAS se manifestou em doc. 128592602, apontando diversas incongruências no projeto, tendo ao final concluído que "não deve ter prosseguimento a tramitação do PL 201/2025, por causa das dificuldades operacionais que implicará, decorrentes do descompasso entre as situações concretas da realidade e a falta de diretriz legal para a superação de problemas. Embora muito meritória a preocupação da Vereadora, a opção de encaminhamento adotada pelo PL 201/2025 não é adequada para sua implementação, o que por sua vez, se aprovado o PL, poderá vir a acarretar incerteza legal e eventual descumprimento das regras de impessoalidade e transparência da administração pública.".

Do mesmo modo, SVMA/CPA/DEAPT, em doc. 128916651, apresentou extensa manifestação contrária ao prosseguimento do PL, tendo ao final, mencionado, inclusive que "o Projeto de Lei em análise não atende às exigências da Lei Complementar nº 101/2000, pois não apresenta as estimativas do impacto orçamentário-financeiro e as medidas de compensação da renúncia de receita proposta. Em que pese a importância da propositura quanto ao incentivo de práticas sustentáveis, pelas razões expostas, não recomendamos o prosseguimento do Projeto de Lei nº 201/2025."

Nesses termos, o processo foi submetido a esta Assessoria Jurídica para análise e manifestação jurídica que couber.

Primeiramente, convém destacar, que compete a esta Assessoria a análise sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos inerentes à conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira.

A Secretaria Municipal da Fazenda, por suas áreas técnicas, já apresentou diversos argumentos contrários ao prosseguimento do PL, o qual corroboramos neste momento, por sua importância.

Ocorre que, não bastasse tal situação, sob o ponto de vista ambiental as áreas técnicas desta pasta se manifestaram desfavoravelmente ao prosseguimento do projeto, cabendo destacar o que segue:

Ausência de parâmetros mensuráveis e indicadores ambientais objetivos:

O PL carece de critérios técnicos para aferir os benefícios ambientais efetivos das medidas propostas. Isso inviabiliza a avaliação concreta dos impactos das ações implementadas e torna subjetiva a concessão do benefício fiscal.

Incompatibilidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal:

A proposta não apresenta estimativas de impacto orçamentário-financeiro nem prevê medidas de compensação da renúncia de receita, o que contraria o art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000 (LRF).

Desvirtuamento do conceito de incentivo:

Muitas das ações ambientais listadas no PL, como a captação de águas pluviais, **já são obrigatórias** pela legislação urbanística vigente (por exemplo, o art. 80 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 16.402/2016). Premiar condutas obrigatórias fere a lógica do incentivo tributário e cria um benefício indevido.

Desnecessidade de comprovação periódica de que as ações continuam em vigor durante a alidade do benefício:

A concessão do incentivo por 5 (cinco) anos não exige a comprovação periódica de que as ações continuam em vigor durante a validade do benefício, considerando que os requisitos estabelecidos são suscetíveis às perdas por ações humanas ou naturais.

Diante destas questões e de outras constantes das manifestações técnicas, nos manifestamos contrários ao prosseguimento do presente projeto de lei.

Desta feita, encaminhamos o presente parecer, *sub censura*, para superior para deliberação, com a sugestão de posterior retorno à Casa Civil/ATL para conhecimento e prosseguimento.

Gabriel Silvestre Goitia Garcia

Procurador do Município de São Paulo

OAB/SP 290.245

SVMA.G/AJ



Gabriel Silvestre Goitia Garcia
Procurador(a) do Município
Em 10/07/2025, às 16:21.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **129089656** e o código CRC **DD9895BF**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE ASSESSORIA JURÍDICA

Rua do Paraíso, nº 387 - Bairro Paraíso - São Paulo/SP

Telefone:

PROCESSO 6010.2025/0001961-4

Encaminhamento SVMA/AJ Nº 129101775

PREF/CASA CIVIL/ATL III

Sr. Procurador do Município,

Em atendimento ao solicitado em 128302616, retorno-lhe o presente para conhecimento das manifestações apresentadas pelas áreas técnicas desta pasta (128592602 e 128916651) e da Assessoria Jurídica (129089656), que endosso, de modo que **sugerimos o não prosseguimento do Projeto de Lei nº 201/2025.**

Ao ensejo, renovo meus votos de elevada estima e consideração.

Tamires Carla de Oliveira

Chefe de Gabinete

Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente



Tamires Carla de Oliveira
Chefe de Gabinete

Em 11/07/2025, às 11:44.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **129101775** e o código CRC **2BCB8618**.