



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

Ofício ATL SEI nº 153657313

Ref.: Ofício SGP-23 nº 102/2026

Senhor Presidente,

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção à Indicação nº 56/2026, de autoria do Vereador Marcelo Messias, restituo-lhe o presente instruído com cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal da Fazenda (SF) a respeito da solicitação de alteração dos incisos II e IV, do artigo 12 da [Lei nº 10.235/1986](#), na redação conferida pela [Lei nº 14.256/2006](#), a fim de promover a conformação adequada do regime jurídico da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, aos princípios estruturantes do sistema tributário municipal.

Na oportunidade, renovo a essa Presidência protestos de apreço e consideração.

ELAINE CRISTINA ALVES RAMOS

Chefe de Gabinete
Casa Civil

(documento datado e assinado eletronicamente)

Ao Excelentíssimo Senhor

RICARDO TEIXEIRA

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



Elaine Cristina Alves da Silva
Chefe de Gabinete
Em 20/05/2026, às 09:20.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **153657313** e o código
CRC **CC8E7DF6**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DIVISÃO DE PREVISÃO E CONTROLE DE ARRECAÇÃO

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

Telefone:

PROCESSO 6010.2026/0000270-5

Informação SF/SUREM/DEPAC/DICAR Nº 152213092

São Paulo, 05 de março de 2026.

Senhor Diretor,

Ao Trata-se de solicitação de subsídios referente ao Ofício SGP-23 nº 102/2026, de autoria do Vereador Marcelo Messias, que versa sobre a alteração do inciso II e a revogação do inciso IV do art. 12 da Lei nº 10.235/1986, na redação conferida pela Lei nº 14.256/2006, transcrito a seguir:

“Art. 12. A área construída bruta será obtida por meio das seguintes medições da situação fática do imóvel:(Redação dada pela Lei nº 14.256/2006)

I - nas áreas cobertas, pelas medidas de seus contornos externos das paredes ou pilares;(Redação dada pela Lei nº 14.256/2006)

II - nas áreas pavimentadas descobertas de terraços, sacadas, quadras esportivas, helipontos e heliportos, pelas medidas de seus contornos externos;(Redação dada pela Lei nº 14.256/2006)

III - nas coberturas de postos de serviços e assemelhados, pelas medidas de sua projeção vertical sobre o terreno;(Redação dada pela Lei nº 14.256/2006)

IV - nas piscinas, pelas medidas dos contornos internos de suas paredes.(Redação dada pela Lei nº 14.256/2006)”

Embora o Ofício solicite a alteração do inciso II e a revogação do inciso IV, não foi identificada, no documento, proposta de nova redação para o inciso II, constando apenas o pedido de *“eliminação de disciplina incompatível com a lei instituidora do sistema tributário municipal”*, por se entender que tais dispositivos seriam contrários ao *“conceito de imóvel construído, constante na Lei nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966”*, que o instituiu.

Em razão disso, para fins do cálculo do impacto financeiro-orçamentário apresentado a seguir, considerou-se a supressão dos incisos acima destacados.

Dito isso, inicialmente foi apurado o valor total devido na Emissão Geral do IPTU 2026 para todos os imóveis edificadas, excluídas as garagens autônomas, os edifícios-garagem e os postos de serviços. Em virtude da impossibilidade de segregar, do montante total lançado, os valores correspondentes às áreas mencionadas, foram elaborados cenários em que tais áreas representariam de 1% a 5% da área edificada total lançada em 2026. A atualização dos valores para os exercícios subsequentes foi realizada mediante a aplicação da previsão do IPCA, publicada pelo Banco Central do Brasil em 4 de março de 2026, no endereço:

<https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#/consultaSeriesEstatisticas>. Os resultados encontram-se apresentados na tabela abaixo:

Percentual no total lançado (R\$ MM)				
Canário	2026	2027	2028	2029
1%	-R\$ 176	-R\$ 183	-R\$ 190	-R\$ 196
2,5%	-R\$ 440	-R\$ 457	-R\$ 474	-R\$ 491
5%	-R\$ 880	-R\$ 914	-R\$ 949	-R\$ 982

Conforme exposto, o valor renunciado seria proporcional ao total lançado referente às áreas descritas nos incisos II e IV do art. 12 da Lei nº 10.235/1986, podendo variar de **R\$ -183 milhões** a **R\$ -914 milhões** em 2027, a depender do cenário adotado.



Ana Luiza Guanaes Marino
Auditor(a) Fiscal Tributário Municipal
 Em 12/03/2026, às 10:57.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **152213092** e o código CRC **2A2EFE32**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEJUG - Gabinete

Rua Líbero Badaró, 190, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-000
Telefone: 156

Manifestação

SF/SUREM/DEJUG

Senhor Assessor,

Por meio do Ofício SGP-23 nº 102/2026, o presidente da Câmara Municipal de São Paulo encaminha ao prefeito Indicação do vereador Marcelo Messias quanto à “necessidade de alteração do inciso II e revogação do inciso IV, ambos do art. 12 da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, na redação conferida pela Lei nº 14.256, de 29 de dezembro de 2006, a fim de promover a conformação adequada do regime jurídico da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU aos princípios estruturantes do sistema tributário municipal” (documento 151669592).

Seguem **nossas considerações**.

Assim dispõe o artigo 12 da Lei nº 10.235/1986:

Art. 12. A área construída bruta será obtida por meio das seguintes medições da situação fática do imóvel:(Redação dada pela Lei nº 14.256/2006)

I - nas áreas cobertas, pelas medidas de seus contornos externos das paredes ou pilares;(Redação dada pela Lei nº 14.256/2006)

II - nas áreas pavimentadas descobertas de terraços, sacadas, quadras esportivas, helipontos e heliportos, pelas medidas de seus contornos externos;(Redação dada pela Lei nº 14.256/2006)

III - nas coberturas de postos de serviços e assemelhados, pelas medidas de sua projeção vertical sobre o terreno;(Redação dada pela Lei nº 14.256/2006)

IV - nas piscinas, pelas medidas dos contornos internos de suas paredes.(Redação dada pela Lei nº 14.256/2006)

Parágrafo único. Quando a área construída bruta for representada por número que contenha fração de metro quadrado, será feito o arredondamento para a unidade imediatamente superior.(Redação dada pela Lei nº 14.256/2006)

De acordo com a proposta, “a introdução em Lei nº 14.256, de 29 de dezembro de 2006, passou a considerar como ‘área construída bruta’ áreas pavimentadas descobertas, tais como terraços, sacadas, quadras esportivas e piscinas, equiparando-as à área edificada”.

Devemos aqui frisar que áreas como sacadas e piscinas já eram consideradas construídas duas décadas antes da redação dada pela Lei nº 14.256/2006, uma vez que o texto original do artigo 12 da Lei nº 10.235/1986 era este:

Art. 12. A área construída bruta será obtida através da mediação dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

§ 1º No caso de coberturas de postos de serviço e assemelhadas, será considerada como área construída a sua projeção vertical sobre o terreno.

§ 2º No caso de piscina, a área construída será obtida através da medição dos contornos internos de suas paredes.

§ 3º Quando a área construída bruta for representada por número que contenha fração de metro quadrado, será feito o arredondamento para a unidade imediatamente superior.

Assim, o que a Indicação em questão está a sugerir é que o artigo 12 da Lei nº 10.235/1986 contém ilegalidade desde seu nascedouro, há 40 anos. Conforme explica o vereador, o mencionado artigo 12 estaria em descompasso com o sistema tributário municipal instituído pela Lei nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966, pois este, em seu artigo 4º, teria adotado “como elemento central a existência de edificação propriamente dita” para a conceituação de imóvel construído e consequente incidência do imposto predial:

Art. 4º Para os efeitos deste imposto, considera-se construído todo o imóvel no qual exista edificação que possa servir para habitação ou para o exercício de quaisquer atividades.

Alega também que a inovação normativa presente no artigo 12 da Lei nº 10.235/1986 tornaria “o lançamento desse imposto vulnerável a questionamentos judiciais”.

De nossa parte, reconhecemos a plausibilidade da interpretação aduzida pelo vereador e, no entanto, apresentaremos interpretação divergente, igualmente ancorada no citado artigo 4º, bem como no Código Tributário Nacional – CTN e na jurisprudência.

Como visto, a Indicação considera que o trecho “imóvel no qual exista edificação” já enunciaria, por si só, em que consiste uma “edificação”. Contudo, isso está longe de acontecer, cabendo à lei local esclarecer o conteúdo e alcance desse conceito na seara tributária, uma vez que não é um *conceito ou forma de direito privado* utilizado expressa ou implicitamente pela Constituição Federal, pela Constituição do Estado de São Paulo ou pela Lei Orgânica do Município de São Paulo. Trata-se, pois, da aplicação a contrapelo do artigo 110 do CTN:

Art. 110. A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias.

“Edificação” tanto não é um conceito unívoco do direito privado que uma lei ordinária paulistana, a saber, Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 (Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo), ao estabelecer “regras gerais a serem observadas no projeto, no licenciamento, na execução, na manutenção e na utilização de obras, edificações e equipamentos”, assim definiu o referido vocábulo:

Art. 3º Para fins de aplicação das disposições deste Código ficam adotadas as seguintes definições:

(...)

X - edificação: obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer

instalação, equipamento e material;
(...)

Uma leitura precipitada desse dispositivo pode fazer crer que áreas descobertas não poderiam ser consideradas tributáveis pelo imposto predial. Ocorre que, como dito, a Lei nº 16.642/2017 define determinados termos especificamente “para fins de aplicação das disposições deste Código”, não tendo o condão de restringir ou vincular a legislação tributária municipal – a qual se valeu da autorização do aludido artigo 110 do CTN para incluir, entre áreas consideradas edificadas, aquelas listadas no artigo 12 da Lei nº 10.235/1986.

Nessa mesma linha, o Tribunal de Justiça de São Paulo – TJSP, ao discutir tema relacionado com “obra complementar”, entendeu que o município paulistano pode ressignificar, em sua legislação tributária, o conceito de “área construída”. Vejamos excerto do voto do relator:

Decerto, a autuação se deu à vista do Código de Obras e Edificações (artigos 23, II, 83, e 91, todos da Lei Municipal nº 16.642/17, e do artigo 83 do Decreto Municipal nº 57.776/17 – fls. 30 a 32), sem qualquer referência à legislação tributária municipal. Mais que isto, uma coisa é o aspecto tributário – que tem em conta fato gerador lastreado em redefinição do que venha a ser “área construída”, ressignificação que se faz à vista da norma do artigo 110 do Código Tributário Nacional, a contrario sensu –, e outra, absolutamente diferente, a atividade de controle edilício, submetida ao Código de Obras e Edificações. (Apelação Cível nº 1060786-62.2022.8.26.0053, 7ª Câmara de Direito Público, min. rel. Luiz Sergio Fernandes de Souza, votação unânime, j. 25.03.2025)

Em outras palavras, o termo “edificação” constante no artigo 4º do Sistema Tributário Municipal não carrega em si mesmo sua própria definição nem explicita seus efeitos na área tributária, e tampouco se confunde com outros conceitos que lhe venham a ser dados fora desse campo – por exemplo, no Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo. Podemos, com isso, afirmar que a “edificação” de que trata o mencionado artigo 4º são precisamente as edificações que o artigo 12 da Lei nº 10.235/1986 apontou como pertencentes a uma “área construída” – lembrando que o artigo 4º da Lei nº 6.989/1966 se inicia justamente com “para os efeitos deste imposto, considera-se construído (...)”.

Anotemos, ainda, duas outras oportunidades em que o TJSP referendou a aplicação (e consequentemente a legalidade) do artigo 12 da Lei nº 10.235/1986:

AÇÃO ANULATÓRIA - IPTU Município de São Paulo - Lançamento complementar retroativo - Exercícios de 2014 a 2022 Controvérsia acerca da metragem da área edificada - Quadra esportiva de grama sintética Enquadramento como “área construída bruta” para fins de incidência do imposto predial. Inteligência do art. 12 da Lei Municipal nº 10.235/86 - Precedentes Recurso não provido, na parte conhecida. (Apelação Cível nº 1070788-91.2022.8.26.0053, 15ª Câmara de Direito Público, min. rel. Erbetta Filho, votação unânime, j. 07.12.2023)

APELAÇÃO Anulatória de lançamento fiscal. IPTU. Exercício de 2001. Divergência acerca da área construída. Lançamento que observou lei municipal que considera o espaço do terraço como área construída. Sentença reformada. Recurso provido. (Apelação nº 0154943-97.2008.8.26.0000, 14ª Câmara de Direito Público, min. rel. João Alberto Pezarini, votação unânime, j. 05.09.2013)

Quanto a este último julgado, em que se discutia divergência de definições trazidas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Ibape, vale a leitura do voto do relator:

Isso porque a Lei Municipal nº 10.235/1986, que dispõe sobre a forma de apuração do valor venal dos imóveis para fins de cálculo do IPTU, assim define:

“Art. 12. A área construída bruta será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, *computando-se também a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.*” (destacamos).

A definição dada pelo IBAPE não se sobrepõe àquela estabelecida pela lei municipal, à qual a Administração deve estrita obediência na execução de seus atos.

Assim, pelos motivos expostos, consideramos que a Indicação sob análise não deve ser acolhida.

À sua consideração.

São Paulo, 19 de março de 2026.



Paulo Victor Ferrari Nakano
Auditor(a) Fiscal Tributário Municipal
 Em 19/03/2026, às 09:35.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **153125445** e o código CRC **D00F4A84**.

Referência: Processo nº 6010.2026/0000270-5

SEI nº 153125445



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA SUBSECRETARIA DA RECEITA MUNICIPAL

Praça do Patriarca, nº 69 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone: (11) 2873-6400

PROCESSO 6010.2026/0000270-5

Encaminhamento SF/SUREM Nº 153289553

SF/COJUR

Senhor Coordenador,

Trata-se de Ofício proveniente da Câmara Municipal de São Paulo (doc. nº 151669592), encaminhando Indicação do senhor Vereador Marcelo Messias solicitando alteração dos incisos II e IV, do artigo 12 da [Lei nº 10.235/1986](#), na redação conferida pela [Lei nº 14.256/2006](#), a fim de promover a conformação adequada do regime jurídico da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, aos princípios estruturantes do sistema tributário municipal.

Encaminhamos o presente com as manifestações das unidades competentes, as quais subscrevo: DEJUG/AJT (doc. 153125445), concluindo pelo não acolhimento da Indicação em questão, e DEPAC/DICAR (doc. 152213092), com os cálculos do estudo de impacto financeiro-orçamentário.

Atenciosamente,



Rafael Barbosa de Sousa
Subsecretário(a) Substituto(a)
Em 24/03/2026, às 14:27.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **153289553** e o código CRC **846C2C5B**.



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 6010.2026/0000270-5

Encaminhamento SF/COJUR/ATRIBUIÇÃO Nº 153485085

Processo SEI! nº 6010.2026/0000270-5;

Interessado: Câmara Municipal de São Paulo;

Assunto: Ofício SGP23 nº 102/2026 – Encaminha Indicação.

SF-GAB

Sr. Chefe de Gabinete,

Trata-se de ofício encaminhado pela Egrégia Câmara Municipal de São Paulo, referente à indicação apresentada pelo Exmo. Sr. Vereador Marcelo Messias.

Em síntese, o referido vereador apontou a necessidade de alteração do inciso II e de revogação do inciso IV, ambos do art. 12^[1] da Lei nº 10.235, de 1986, com o objetivo de promover a adequada conformação do regime jurídico da base de cálculo do IPTU aos princípios estruturantes do sistema tributário municipal. As razões encontram-se detalhadas no documento SEI nº 151669592, mas, para melhor compreensão, destacamos:

[...] A alteração introduzida em Lei nº 14.256, de 29 de dezembro de 2006 passou a considerar como "área construída bruta" áreas pavimentadas descobertas, tais como terraços, sacadas, quadras esportivas e piscinas, equiparando-as à área edificada.

Essa abordagem contraria o conceito de imóvel construído, constante na Lei nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966, que instituiu o Sistema Tributário do Município de São Paulo e elegeu como elemento central a existência de edificação propriamente dita [...]

Pela competência, foi o presente encaminhado à Subsecretaria da Receita Municipal, que apresentou suas considerações no documento SEI nº 153125445, posteriormente ratificadas pelo Sr. Subsecretário da Receita Municipal no documento SEI nº 153289553.

Em breve síntese, a Subsecretaria da Receita Municipal observa que a Indicação parte de premissa equivocada ao sustentar que a Lei nº 14.256, de 2006, teria inovado na inclusão de áreas descobertas no conceito de área construída bruta, uma vez que tais elementos já eram considerados desde a redação original do artigo 12

da Lei nº 10.235, de 1986.

Complementa a SUREM que a interpretação de que o dispositivo estaria em desconformidade com o artigo 4º da Lei nº 6.989, de 1966, não se impõe, pois o conceito de “edificação” previsto naquele artigo não possui definição técnica fechada e demanda complementação normativa pela legislação tributária municipal. Nessa esteira a legislação local, em observância ao artigo 110 do Código Tributário Nacional, tem competência para especificar, para fins fiscais, o conteúdo de conceitos genéricos da lei tributária, como “edificação” e “área construída”, sem alterar institutos de direito privado ou extrapolar os limites constitucionais.

Por fim, aduz o órgão técnico que a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo corrobora esse entendimento, reconhecendo a legalidade da inclusão de terraços, piscinas e quadras na base de cálculo do IPTU e reafirmando que definições urbanísticas ou técnicas de órgãos externos não se sobrepõem à lei tributária municipal.

Observando as considerações da Subsecretaria da Receita Municipal, entendemos que os apontamentos apresentados esclarecem e abrangem de forma suficiente as questões suscitadas pelo requerente, evidenciando a coerência e a legalidade do disposto no artigo 12 da Lei nº 10.235, de 1986. A trajetória normativa demonstra coerência histórica, uma vez que áreas como sacadas, piscinas e terraços já eram computadas na redação original da lei, consolidando prática tributária contínua e previsível. Abaixo, apresentamos a redação original do referido normativo:

Art. 12. A área construída bruta será obtida através da mediação dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

§ 1º No caso de coberturas de postos de serviço e assemelhadas, será considerada como área construída a sua projeção vertical sobre o terreno.

§ 2º No caso de piscina, a área construída será obtida através da medição dos contornos internos de suas paredes.

§ 3º Quando a área construída bruta for representada por número que contenha fração de metro quadrado, será feito o arredondamento para a unidade imediatamente superior.

Curial mencionar que a conclusão de que o artigo 12 da Lei nº 10.235, de 1986, estaria em confronto com o artigo 4º da Lei nº 6.989, de 1966, não se mostra juridicamente sustentada. Isso porque, na esteira das considerações apresentadas pela SUREM, o conceito de “edificação” previsto naquele dispositivo não parece possuir definição técnica autônoma, possibilitando complementação normativa pela legislação tributária municipal, de modo a assegurar a correta aplicação do tributo e preservar a segurança jurídica dos contribuintes.

Ademais, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reconhece a legalidade da inclusão dessas áreas na base de cálculo do imposto, corroborando o entendimento de que definições oriundas de órgãos técnicos ou normas urbanísticas não se sobrepõem à legislação tributária municipal.

TRIBUTÁRIO - APELAÇÃO - AÇÃO ANULATÓRIA - IPTU - EXERCÍCIOS DE 2014 A 2019 - MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. DA ÁREA CONSTRUÍDA BRUTA - Nos termos do artigo 11 da Lei Municipal nº 10.235/1986, a área construída bruta deve ser considerada no cálculo do valor venal, sendo esta computada na área construída do imóvel para fins de IPTU - **Em relação às áreas pavimentadas descobertas, a área construída bruta deve ser**

calculada pelas medidas de seus contornos externos - artigo 12 da Lei Municipal nº 10.235/1986. No caso dos autos, embora o laudo pericial tenha constatado que a área não pode ser classificada como quadra esportiva, a verificação da existência de área pavimentada descoberta atrai a aplicação do artigo 12, inciso II, da Lei Municipal nº 10.235/1986. SUCUMBÊNCIA - Mantido reconhecimento da sucumbência recíproca. Sentença reformada - Recurso provido quanto à inclusão da área construída bruta na base de cálculo do IPTU. (TJ-SP - Apelação Cível: 1061005-80.2019.8.26.0053 São Paulo, Relator: Eurípedes Faim, Data de Julgamento: 22/03/2023, 15ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 22/03/2023) (g.n.).

APELAÇÃO - AÇÃO ORDINÁRIA - IPTU - EXERCÍCIO DE 2020 - Alegação de sentença ultra petita - Inexistência de nulidade - Determinação para que seja retificado o cadastro municipal que decorre de erro na metragem do imóvel, verificado por ocasião do lançamento de 2020 - Sentença que afastou da base de cálculo as áreas das três (3) sacadas - **Impossibilidade porque a sacada integra a área edificada - Lei Municipal nº 10.235/86, art. 12, inc. II** - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - Fixação em 10% sobre o valor cobrado em excesso, com base no proveito econômico obtido - CPC, art. 85, § 3º, inciso I. Recurso parcialmente provido. (TJ-SP - Apelação Cível: 1013260-70.2020.8.26.0053 São Paulo, Relator: Octavio Machado de Barros, Data de Julgamento: 24/08/2023, 14ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 31/08/2023) (g.n.).

Cumprе mencionar, ainda, que o acolhimento da Indicação implicaria renúncia de receitas estimada em até R\$ 914.000.000,00 (novecentos e quatorze milhões de reais), conforme cálculos realizados pela Divisão de Previsão e Controle de Arrecadação, evidenciando o impacto financeiro relevante sobre o equilíbrio fiscal do Município.

Considerando o exposto e não obstante os nobres propósitos do D. Edil, cumpre registrar que a Indicação em análise carece de fundamentos jurídicos e normativos suficientes para justificar a alteração do artigo 12 da Lei nº 10.235, de 1986. Trata-se de preceito em vigor há mais de 40 anos, alicerçado em fundamentos sólidos que asseguram sua legalidade e eficácia, e que, ao contrário do alegado nas razões da Indicação, não decorre de alterações introduzidas pela Lei nº 14.256, de 2006. À vista disso, entende esta Coordenadoria Jurídica que a Indicação não deve ser acolhida.

Atenciosamente,

Pedro Ivo Gândra

Auditor-Fiscal Tributário Municipal
Coordenadoria Jurídica

De Acordo:

Chrystian Uski

Coordenadoria Jurídica - Coordenador
OAB/SP 303.136

[1]Art. 12. A área construída bruta será obtida por meio das seguintes medições da situação fática do imóvel:(Redação dada pela Lei nº 14.256/2006)

I - nas áreas cobertas, pelas medidas de seus contornos externos das paredes ou

pilares;(Redação dada pela Lei nº 14.256/2006)

II - nas áreas pavimentadas descobertas de terraços, sacadas, quadras esportivas, helipontos e heliportos, pelas medidas de seus contornos externos;(Redação dada pela Lei nº 14.256/2006)

III - nas coberturas de postos de serviços e assemelhados, pelas medidas de sua projeção vertical sobre o terreno;(Redação dada pela Lei nº 14.256/2006)

IV - nas piscinas, pelas medidas dos contornos internos de suas paredes. (Redação dada pela Lei nº 14.256/2006)



Pedro Ivo Gândra

Auditor(a) Fiscal Tributário Municipal

Em 25/03/2026, às 13:39.



Chrystian Uski

Procurador(a) do Município

Em 25/03/2026, às 14:07.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **153485085** e o código CRC **B5B78AE9**.



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 6010.2026/0000270-5

Encaminhamento SF/COJUR/ATRIBUIÇÃO Nº 153503482

Processo SEI! Nº 6010.2026/0000270-5;

Interessado: Câmara Municipal de São Paulo;

Assunto: Ofício SGP23 nº 102/2026 – Encaminha Indicação.

CASA CIVIL/ATL

Senhor Chefe,

Em atenção à solicitação dessa Assessoria (doc. nº 151676511), encaminho o presente com as manifestações da Subsecretaria da Receita Municipal (docs. nº 152213092, 153125445 e 153289553) e da Coordenadoria Jurídica desta Pasta (doc. nº 153485085), acolhidas por este Gabinete, que demonstram que a Indicação em análise carece de fundamentos jurídicos e normativos suficientes para justificar seu acolhimento.

Cumpre destacar que a alteração indicada na referida Indicação, caso implementada, implicará renúncia de receitas estimada em até R\$ 914.000.000,00 (novecentos e quatorze milhões de reais) para o exercício de 2027 (doc. SEI! nº 152213092), evidenciando impacto financeiro relevante sobre o equilíbrio fiscal do Município.

Atenciosamente,

Danilo Hatsumura

Secretaria Municipal da Fazenda
Chefe do Gabinete substituto



Danilo Hatsumura
Chefe de Gabinete - Substituto
Em 26/03/2026, às 17:37.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **153503482** e o código CRC **319E4CA5**.

