



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 6010.2026/0002313-3

Informação SF/SUREM/DEPAC/DICAR Nº 161790638

São Paulo, 27 de julho de 2026.

Senhor Diretor,

Cumprindo o encaminhamento nº 161535387, apresenta-se o estudo de impacto financeiro-orçamentário do Projeto de Lei nº 078/2026, de autoria do Vereador Marcelo Messias, que "altera o inc. II e revoga o inciso IV do art. 12 da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, com a redação dada pela Lei nº 14.256, de 29 de dezembro de 2006".

Ressalta-se que esta unidade já elaborou estudo semelhante em resposta ao Ofício SGP-23 nº 102/2026, de autoria do mesmo vereador. Dessa forma, adotou-se a metodologia daquele trabalho (doc. 152213092), com as adaptações necessárias para contemplar os efeitos decorrentes da alteração proposta para o inciso II.

No estudo anterior, em razão da ausência de proposta de nova redação para o referido dispositivo, foram estimados os efeitos de sua eventual revogação integral. No presente caso, contudo, o Projeto de Lei nº 078/2026 prevê apenas a exclusão das quadras esportivas do rol de áreas previsto no inciso II, mantendo-se as demais hipóteses atualmente contempladas no dispositivo.

Em razão da menor abrangência da alteração proposta, os cenários considerados foram ajustados, passando as áreas potencialmente afetadas a representar entre 0,5% e 2,5% da área edificada total lançada na Emissão Geral do IPTU de 2026. Conforme já mencionado no estudo de referência, ressalta-se que não é possível isolar a área mencionada no texto do valor total lançado.

Caso o Projeto de Lei nº 078/2026 seja aprovado, estima-se o seguinte impacto financeiro-orçamentário em cada um dos cenários considerados:

Percentual do Total Lançado (R\$ milhões)

Cenário	2026	2027	2028	2029
0,5%	-R\$ 88	-R\$ 93	-R\$ 96	-R\$ 100
1,5%	-R\$ 264	-R\$ 278	-R\$ 289	-R\$ 300
2,5%	-R\$ 440	-R\$ 463	-R\$ 482	-R\$ 500

Para o cálculo, foi aplicada a previsão do IPCA, publicada em 17 de julho de 2026, pelo Banco Central do Brasil no endereço eletrônico: <https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#/consultaSeriesEstatisticas>.



Lucas Gomes De Freitas
Auditor(a) Fiscal Tributário Municipal
Em 27/07/2026, às 12:10.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **161790638** e o código CRC **99B34CEC**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEJUG - GABINETE

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

PROCESSO 6010.2026/0002313-3

Informação SF/SUREM/DEJUG/AJT/PL Nº 161888188

DEJUG

Senhor Assessor,

Trata-se do Projeto de Lei nº 78/2026, doravante denominado PL, de autoria do Vereador Marcelo Messias (MDB), que altera o inciso II e revoga o inciso IV do art. 12 da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, com a redação dada pela Lei nº 14.256, de 29 de dezembro de 2006, dispositivos que disciplinam os critérios de apuração da área construída bruta para fins de base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

Segundo a ementa e a justificativa, o PL tem por finalidade excluir da base de cálculo do IPTU as quadras esportivas e as piscinas, atualmente tributadas como área construída bruta nos termos dos incisos II e IV do art. 12 da Lei nº 10.235/86, mediante alteração do inciso II e revogação do inciso IV desse artigo.

O PL apresenta como justificativa a necessidade de promover a adequação do regime jurídico da base de cálculo do IPTU aos princípios estruturantes do sistema tributário municipal, sustentando que a redação dada pela Lei nº 14.256/2006 incorreria em ilegalidade normativa ao equiparar indevidamente áreas pavimentadas descobertas — como terraços, sacadas, quadras esportivas e piscinas — à área edificada.

Análise Técnica e Jurídico-Tributária

Reconhecemos o mérito da proposta ao buscar conferir maior precisão conceitual à disciplina da base de cálculo do IPTU. Todavia, sob a ótica tributária, observam-se os seguintes aspectos:

1. Inexistência da equiparação indevida alegada como fundamento da propositura

A justificativa do PL parte da premissa de que a Lei nº 14.256/2006 teria equiparado indevidamente áreas pavimentadas descobertas à área edificada.

Contudo, o art. 12 da Lei nº 10.235/86 não emprega, em nenhum momento, a expressão "área edificada". O conceito utilizado pela lei é o de "área construída bruta", categoria própria, definida autonomamente pela legislação tributária municipal para fins de apuração do valor venal, nos termos do art. 33 do Código Tributário Nacional.

O próprio art. 12 distingue expressamente, em incisos diversos, as áreas cobertas (inciso I) das áreas pavimentadas descobertas (inciso II), atribuindo a cada uma regra de medição própria. Não há, portanto, confusão conceitual entre cobertura e edificação: há definição, por lei, de critério técnico próprio para a apuração da base de cálculo, o que se encontra dentro da margem de conformação legislativa do Município e em conformidade com a legalidade estrita exigida pelo art. 97 do CTN.

Dessa forma, a premissa de ilegalidade normativa que fundamenta toda a propositura não se verifica.

2. Incompatibilidade entre a motivação declarada e o efeito normativo da proposta

A ementa e a justificativa do PL apontam como objeto da correção pretendida o tratamento conferido a terraços, sacadas, quadras esportivas e piscinas, indistintamente.

Ocorre que o texto normativo proposto não alcança terraços e sacadas, que permanecem, na nova redação do inciso II, submetidos à mesma regra de medição hoje vigente. A alteração recai, exclusivamente, sobre quadras esportivas (excluídas do inciso II) e piscinas (mediante revogação do inciso IV).

Essa dissonância entre a motivação apresentada — que trata as quatro espécies de benfeitoria como igualmente acometidas pela suposta ilegalidade — e o alcance efetivo do dispositivo, que somente afeta duas delas, evidencia ausência de critério técnico que justifique o tratamento diferenciado entre categorias apontadas como equivalentes na própria justificativa. Ao manter terraços, sacadas, heliportos e heliportos no cômputo da área construída bruta e excluir apenas quadras esportivas e piscinas, o PL sujeita-se a questionamento quanto à isonomia do tratamento tributário conferido a benfeitorias de mesma natureza (áreas pavimentadas descobertas), sem que a justificativa apresente fundamento técnico para o descrímen.

3. Sobreposição com a sistemática de classificação por padrão construtivo (Tabela V)

A Tabela V, integrante da Lei nº 10.235/86, já utiliza a existência de piscina e de quadra esportiva como elemento de caracterização de padrões construtivos superiores (a exemplo dos padrões "D", "E" e "F" do Tipo 1 – Residencial Horizontal, e dos correspondentes padrões do Tipo 2 – Residencial Vertical), os quais correspondem a

valores unitários de metro quadrado de construção mais elevados.

Dessa forma, o sistema de apuração do valor venal já capta, por via distinta, o acréscimo de valor decorrente da existência dessas benfeitorias, ao classificar o imóvel em padrão construtivo superior. A exclusão adicional da área dessas benfeitorias do cômputo da área construída bruta, sem qualquer ajuste correspondente na sistemática de enquadramento por padrão, tem potencial para gerar assimetria metodológica na apuração do valor venal, matéria não enfrentada pela justificativa do projeto.

Conclusão

Embora meritória sob a perspectiva de buscar maior precisão conceitual na disciplina da base de cálculo do IPTU, a proposta apresenta fragilidades técnicas relevantes sob a ótica tributária.

A premissa de ilegalidade normativa que fundamenta a propositura não se sustenta, uma vez que a Lei nº 10.235/86 não equipara área pavimentada descoberta à área edificada, mas define, dentro de sua margem de conformação legislativa, critério próprio de apuração da área construída bruta.

Ademais, o texto normativo não alcança a totalidade das benfeitorias mencionadas na justificativa como objeto da correção pretendida, criando tratamento diferenciado entre categorias apontadas como equivalentes, sem critério técnico que o justifique.

Por fim, a proposta não considera a sobreposição entre a exclusão pretendida e a sistemática de classificação por padrão construtivo já prevista na Tabela V, que capta, por via distinta, o valor decorrente da existência dessas benfeitorias.

Recomenda-se, portanto, o não prosseguimento do Projeto de Lei nº 78/2026, sob a ótica tributária.

São Paulo, 28 de julho de 2026.

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, 28 de julho de 2026.

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

SF/SUREM/DEJUG/WAAS/mta



Marcelo Tannuri de Oliveira
Auditor(a) Fiscal Tributário Municipal
Em 28/07/2026, às 10:38.



Wesley Azevedo Aragão de Souza
Assessor(a) IV
Em 28/07/2026, às 10:42.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **161888188** e o código CRC **8B6677B2**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEJUG - GABINETE - NÚCLEO DE ENTRADA DE PROCESSOS

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

Telefone:

PROCESSO 6010.2026/0002313-3

Encaminhamento SF/SUREM/DEJUG/1_ENTRADA Nº 161904002

À SUREM - Sr. Subsecretário,

Restituímos o presente processo com a percuente manifestação da DEJUG/AJT ao doc. 161888188, que acolhemos, concluindo pela opinião de não prosseguimento do Projeto de Lei nº 78/2026, sob a ótica tributária.

Sylvio Celso Tartari Filho

Diretor Substituto do Departamento de Tributação e Julgamento



Sylvio Celso Tartari Filho
Assessor(a) III

Em 28/07/2026, às 12:12.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **161904002** e o código CRC **30907533**.



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 6010.2026/0002313-3

Encaminhamento SF/SUREM Nº 161958123

SF/COJUR

Senhor Coordenador,

Trata-se de expediente autuado para avaliação do Projeto de Lei nº 78/2026 (doc. 161489921) que "Altera o inc. II e revoga o inciso IV do art. 12 da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, com a redação dada pela Lei nº 14.256, de 29 de dezembro de 2006, com a finalidade promover a adequação do regime jurídico da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU tendo em vista corrigindo ilegalidade normativa por tratar 'área construída bruta' áreas pavimentadas descobertas, tais como terraços, sacadas, quadras esportivas e piscinas, equiparando-as indevidamente à área edificada."

Encaminhado a esta SUREM para manifestação e informações nos termos das competências desta subsecretaria, juntamos, em atenção ao solicitado, estudo de impacto orçamentário-financeiro (doc. 161790638) e manifestação jurídico-tributária (doc. 161888188), documentos esses cujas conclusões acolho e que me levam a opinar pelo não prosseguimento da propositura em estudo, não obstante a nobreza de seus ideais.



Thiago Rubio Salvioni
Subsecretário(a)

Em 29/07/2026, às 12:07.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **161958123** e o código CRC **B756BE08**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA SUBSECRETARIA DO TESOURO MUNICIPAL

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

PROCESSO 6010.2026/0002313-3

Encaminhamento SF/SUTEM Nº 162766507

SF/COJUR,

Sr. Coordenador,

Reportamo-nos ao Projeto de Lei nº 78/2026, de autoria do Vereador Marcelo Messias, que "Altera o inc. II e revoga o inciso IV do art. 12 da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, com a redação dada pela Lei nº 14.256, de 29 de dezembro de 2006, com a finalidade promover a adequação do regime jurídico da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU tendo em vista corrigindo ilegalidade normativa por tratar 'área construída bruta' áreas pavimentadas descobertas, tais como terraços, sacadas, quadras esportivas e piscinas, equiparando-as indevidamente à área edificada."

Constatamos inicialmente que a proposta não traz estimativa do impacto orçamentário-financeiro resultante da alteração da base de cálculo pretendida, sendo que, conforme estimativa realizada por SUREM/DICAR (doc. **161790638**), há previsão de impacto financeiro-orçamentário entre R\$ 88 e R\$ 440 milhões anuais (ano-base 2026).

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 às 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.

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 10/08/2026, às 18:05.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **162766507** e o código CRC **34EED3C1**.



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 6010.2026/0002313-3

Informação SF/COJUR/ATRIBUIÇÃO Nº 163185910

GABSF

Sr. Chefe de Gabinete,

Trata-se de ofício da Câmara Municipal (161489921), encaminhando pedido de subsídios efetuado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, referente ao Projeto de Lei nº 078/2026, de autoria do Legislativo, que altera “o inc. II e revoga o inciso IV do art. 12 da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, com a redação dada pela Lei nº 14.256, de 29 de dezembro de 2006, com a finalidade promover a adequação do regime jurídico da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU tendo em vista corrigir ilegalidade normativa por tratar “área construída bruta” áreas pavimentadas descobertas, tais como terraços, sacadas, quadras esportivas e piscinas, equiparando-as indevidamente à área edificada.”.

No Encaminhamento PREF/CASA CIVIL/ ATL III Nº 161493128, a Assessoria Técnico-Legislativa III da Casa Civil encaminha o presente para resposta aos questionamentos apresentados pela referida Comissão, solicitando **retorno até 17/08/26**.

No Encaminhamento SF/SUREM Nº 161958123, a Subsecretaria da Receita Municipal se manifesta desfavoravelmente ao projeto em questão, reportando-se às informações prestadas pelas áreas técnicas (161790638 e 161888188).

Na manifestação n.º 161790638, DICAR apresenta o estudo de impacto financeiro, estimando uma perda de arrecadação entre R\$ 88 e R\$ 440 milhões para o ano-base 2026.

Em sua Informação n.º 161888188, DEJUG/AJT se manifesta desfavoravelmente ao projeto em questão, tecendo diversas considerações, assim resumidas:

“A premissa de ilegalidade normativa que fundamenta a propositura não se

sustenta, uma vez que a Lei nº 10.235/86 não equipara área pavimentada descoberta à área edificada, mas define, dentro de sua margem de conformação legislativa, critério próprio de apuração da área construída bruta.

Ademais, o texto normativo não alcança a totalidade das benfeitorias mencionadas na justificativa como objeto da correção pretendida, criando tratamento diferenciado entre categorias apontadas como equivalentes, sem critério técnico que o justifique.

Por fim, a proposta não considera a sobreposição entre a exclusão pretendida e a sistemática de classificação por padrão construtivo já prevista na Tabela V, que capta, por via distinta, o valor decorrente da existência dessas benfeitorias."

Por fim, na Informação SF/SUTEM Nº 162766507, a Subsecretaria do Tesouro Municipal se manifesta desfavoravelmente ao projeto nos seguintes termos:

"Constatamos inicialmente que a proposta não traz estimativa do impacto orçamentário-financeiro resultante da alteração da base de cálculo pretendida, sendo que, conforme estimativa realizada por SUREM/DICAR (doc. 161790638), há previsão de impacto financeiro-orçamentário entre R\$ 88 e R\$ 440 milhões anuais (ano-base 2026).

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 às condições estabelecidas nos incisos I e II:

(...)

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."

Passamos agora às considerações desta Coordenadoria, no tocante aos aspectos jurídicos da propositura, especialmente quanto aos artigos 1º, 2º.

Em breve síntese, o art. 1º dá nova redação ao inciso II do art. 12 da Lei nº 10.235/1986, retirando "quadras esportivas" do texto, ao passo que o art. 2º da propositura revoga o inciso IV do art. 12 da Lei nº 10.235/1986, relativo a "piscinas".

Começamos nossa análise pela justificativa apresentada. Conforme fls. 06 do documento 161489921, a presente propositura tem por finalidade *"promover a adequação do regime jurídico da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU aos princípios estruturantes do sistema tributário municipal"*. Argumenta-se que considerar como "área construída bruta" as áreas pavimentadas descobertas, tais como terraços, sacadas, quadras esportivas e piscinas, equiparando-as indevidamente à área edificada, afrontaria os princípios e diretrizes básicas estabelecidos pela Lei nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966, que institui o Sistema Tributário do Município de São Paulo e define o conceito de imóvel construído, adotando como elemento central a existência de edificação propriamente dita. Por fim, a presente iniciativa não configuraria renúncia de

receita, nos termos do art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), por não representar desistência voluntária do ente tributante sobre receita juridicamente válida, mas mera correção de ilegalidade normativa.

Entretanto, a justificativa apresentada não encontra fundamento jurídico, não havendo qualquer ilegalidade a ser corrigida.

A Constituição Federal, no art. 156, I, atribui aos municípios competência para instituir o IPTU. Por sua vez, nos art. 32 e 33, o Código Tributário Nacional – CTN define o fato gerador do imposto como a propriedade, domínio útil ou posse de imóvel urbano, e estabelece que a sua base de cálculo é o valor venal do imóvel. A definição dos elementos utilizados para a apuração do valor venal, inclusive dos critérios de mensuração da área construída, é matéria a ser disciplinada pela legislação municipal, no exercício de sua competência tributária constitucionalmente atribuída, respeitados os limites da Constituição e do CTN.

No âmbito municipal, nos termos do art. 2º da Lei nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966, constitui fato gerador do imposto predial a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel construído, localizado na zona urbana do Município, ao passo que, consoante art. 4º do mesmo diploma legal, considera-se construído todo o imóvel no qual exista edificação que possa servir para habitação ou para o exercício de quaisquer atividades.

Por fim, a Lei nº 10.235/1986 trata das normas, métodos e critérios para o cálculo do valor venal do imóvel, para fins de lançamento do IPTU. Nesse sentido, em seu art. 12, elenca os elementos da área construída bruta, incluindo não somente áreas cobertas, mas também determinadas áreas descobertas.

Confrontando a citada legislação municipal referente ao IPTU com os regramentos e limites traçados pela Constituição Federal e CTN, não se identifica qualquer incompatibilidade normativa ou ilegalidade a ser sanada. Ao contrário, a jurisprudência tem reconhecido que a noção de área construída bruta para fins de IPTU decorre das leis municipais e pode abranger não apenas áreas cobertas, mas também determinadas áreas descobertas, como terraços e sacadas, desde que haja previsão legal.

Verifica-se, portanto, que a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo tem reconhecido a legitimidade da opção legislativa adotada pelo Município ao incluir determinadas áreas descobertas no conceito de área construída bruta para fins de apuração do IPTU, desde que haja previsão legal expressa. Não se trata, portanto, de hipótese de ilegalidade, mas de critério legal de composição da base de cálculo do tributo.

Nesse sentido, podemos citar as seguintes decisões do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

"APELAÇÃO CÍVEL. Ação de Conhecimento pelo Procedimento Comum. IPTU. (...) Rampas de acesso aos estacionamentos de 'shopping' consideradas como área construída para fins tributários. Utilidade econômica, ainda que indireta, a justificar a inclusão da área no cálculo do imposto. Conceito de 'áreas computáveis' e 'não computáveis', que deve ser utilizado para fins do cálculo do coeficiente de aproveitamento do solo e, não, para fins do cálculo de IPTU. Legalidade dos critérios utilizados pela Municipalidade de São Paulo para o cálculo das áreas construídas brutas das rampas de garagem, conforme as definições e procedimentos estabelecidos pela Lei nº 10.235/86. (...) Recurso de Apelação da autora não provido." (TJSP, **Apelação Cível nº 1050772-87.2020.8.26.0053, 14ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Silvana Malandrino Mollo, j. 28.09.2023**).

"APELAÇÃO. Município de São Paulo. Ação revisional de lançamento fiscal. IPTU dos exercícios de 2016 a 2023. Alegação de cobrança excedente, decorrente de incorreção na apuração da área construída. (...) Lei Municipal nº 10.235/1986 que define que a área construída bruta para fins de cálculo de IPTU deve considerar não só as áreas cobertas, como também as áreas descobertas de terraços, sacadas etc. Prevalência do quanto apurado no laudo pericial judicial (...). Ação que merece ser julgada parcialmente procedente. Recurso parcialmente provido." (TJSP, **Apelação Cível nº 1015403-27.2023.8.26.0053, 18ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Henrique Harris Júnior, j. 13.06.2025**).

Nossa conclusão é que não há ilegalidade a ser corrigida e que, por se tratar de critério de tributação legal e legítimo, cuja validade vem sendo reconhecida pelo Poder Judiciário, a eventual aprovação da propositura implicaria a exclusão de elementos atualmente considerados para a apuração do valor venal tributável do imóvel, resultando na redução da base de cálculo do IPTU.

A redução da base de cálculo do imposto implica diminuição de arrecadação tributária, caracterizando renúncia de receita, nos termos do art. 14 da LRF. Nessa hipótese, a proposição deveria atender ao disposto nos incisos I e II do referido dispositivo legal, que exigem que toda renúncia de receita esteja acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois subsequentes, bem como de, ao menos, uma das seguintes condições: i) adoção de medidas de compensação para o reequilíbrio das finanças públicas; ou ii) demonstração de que a renúncia foi considerada na estimativa da receita e não afetará as metas de resultados fiscais.

Entretanto, não foram apresentadas medidas de compensação de receitas, tampouco demonstração de que a renúncia foi considerada na estimativa da receita municipal e de que não comprometerá as metas fiscais estabelecidas.

A cláusula genérica que atribui eventuais despesas a dotações orçamentárias próprias, "suplementadas se necessário", não supre as exigências legais, sendo entendimento consolidado que tal previsão não atende ao comando do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, cuja observância exige demonstração concreta do impacto fiscal da medida e do atendimento das condições legalmente estabelecidas.

Desse modo, sugerimos a devolução do presente, com as informações prestadas pela Subsecretaria do Tesouro Municipal (162766507), Subsecretaria da Receita Municipal (161958123, 161790638 e 161888188), com parecer desfavorável à propositura, em que pese o nobre ideal que norteia o projeto.

Rogério Augusto Guimarães Ferreira

Auditor Fiscal Tributário Municipal

SF/COJUR

DE ACORDO.

Luiz Fernando Caetano

Coordenador – Substituto

Coordenadoria Jurídica – SF

OAB/SP n.º 207.856



Rogério Augusto Guimarães Ferreira
Auditor(a) Fiscal Tributário Municipal
Em 17/08/2026, às 10:36.



LUIZ FERNANDO CAETANO
Procurador(a) do Município
Em 17/08/2026, às 11:04.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **163185910** e o código CRC **2CF1EC5E**.



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 6010.2026/0002313-3

Encaminhamento SF/COJUR/ATRIBUIÇÃO Nº 163188230

CC/ATL - Chefia,

Senhor Assessor Técnico-Legislativo Chefe,

Cumprimentando-a cordialmente, restituímos o presente com as considerações da Subsecretaria do Tesouro Municipal (162766507), Subsecretaria da Receita Municipal (161958123, 161790638 e 161888188) e Coordenadoria Jurídica - COJUR desta Pasta (163185910), acolhidas por este Gabinete, que demonstram óbices insuperáveis ao prosseguimento do Projeto de Lei nº 078/2026, de autoria do legislativo.

Considerando o exposto, não obstante os meritórios propósitos, entendemos que o PL em análise, mesmo em sua forma substitutiva, não deve prosperar.

Evandro Luis Alpoim Freire

Chefe de Gabinete

Secretaria Municipal da Fazenda



Evandro Luis Alpoim Freire
Chefe de Gabinete

Em 17/08/2026, às 11:48.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **163188230** e o código CRC **6A4D4511**.



**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 408/2026

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 78/2026, de autoria do Vereador Marcelo Messias, que "Altera o inc. II e revoga o inciso IV do art. 12 da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, com a redação dada pela Lei nº 14.256, de 29 de dezembro de 2006, com a finalidade promover a adequação do regime jurídico da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU tendo em vista corrigindo ilegalidade normativa por tratar 'área construída bruta' áreas pavimentadas descobertas, tais como terraços, sacadas, quadras esportivas e piscinas, equiparando-as indevidamente à área edificada", encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal da Fazenda.

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



Derek Ferreira Melo
Chefe de Gabinete Substituto(a)
Em 17/09/2026, às 10:04.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **164549152** e o código CRC **9FDE55DE**.

