



**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 461/2026

Em atenção ao pedido de subsídios formulado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa acerca do Projeto de Lei nº 1490/2025, de autoria da Vereadora Cris Monteiro, que institui desconto temporário no IPTU para imóveis diretamente impactados por obras públicas e privadas no Município de São Paulo, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal da Fazenda.

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



Elaine Cristina Alves da Silva
Chefe de Gabinete
Em 30/09/2026, às 12:26.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **164970539** e o código CRC **E5489760**.



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 6010.2026/0002744-9

Informação SF/SUREM/DEPAC/DICAR Nº 164022135

São Paulo, 28 de agosto de 2026.

Estimativa de Impacto

Trata-se de solicitação de análise do impacto do **Projeto de Lei número 1490/2026**, discutido no SEI! 6010.2026/0002744-9. O projeto de lei dispõe sobre a criação do “*desconto temporário no IPTU para imóveis diretamente impactados por obras públicas e privadas no Município de São Paulo*”.

Conforme os artigos 1º e 2º, é proposto um desconto temporário de 10% “*no Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) para imóveis localizados no entorno de obras públicas e privadas que gerem impacto relevante na habitabilidade do imóvel.*” Em caso de obras de grande porte, o desconto pode ser ampliado para até 20%.

Antes de qualquer providência, cabe observar que estamos supondo que 10% e 20% sejam os valores corretos do desconto estabelecido, mas há uma ambiguidade nos parágrafos 1º e 2º do Art. 2º:

“§1º O percentual do desconto será de **10% (vinte por cento)** sobre o valor do IPTU enquanto durarem as obras.

§2º O Poder Executivo poderá ampliar o desconto para até **20% (quarenta por cento)** em obras classificadas como de grande porte, conforme regulamento.”

Com a finalidade de estimar o valor da renúncia de receita, foi calculado o valor devido na Emissão Geral do IPTU em 2026 para todos os contribuintes, exceto as vagas autônomas de garagem e terrenos. Como não temos informações do percentual de imóveis sob o impacto de obras, resta-nos elaborar cenários: 5%, 10% e 20%, conforme indicado na tabela abaixo. Tomamos, para os nossos cálculos, primeiro o desconto de 10%.

	Cenários para desconto de 10%		
	5%	10%	20%
Impacto 2026 em R\$ MM	R\$ 90	R\$ 180	R\$ 360

Adicionalmente, podemos supor que uma parcela de, no máximo, 5% do valor arrecadado do IPTU estará sujeita ao desconto de 20%, o que, no IPTU 2026, causaria um impacto de R\$180 milhões.

Consideremos os cenários acima e reajustemos os valores dos três cenários pela previsão do IPCA, publicada pelo Banco Central em 18 de agosto de 2026 e disponível no site eletrônico <https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#/consultaSeriesEstatisticas>. Os resultados para o desconto de 10% estão na tabela abaixo.



**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,

Cuida-se do Projeto de Lei nº 1490/2025, de autoria da vereadora Cris Monteiro, que “institui desconto temporário no IPTU para imóveis diretamente impactados por obras públicas e privadas no Município de São Paulo e dá outras providências” (163253405).

Seguem **nossas considerações.**

Nos termos da Justificativa que acompanha a proposta, obras podem “gerar transtornos significativos aos moradores e comerciantes que vivem em seu entorno imediato”, sendo “razoável que o município ofereça um mecanismo de compensação proporcional durante o período da obra”.

É incontestável que obras afetam a todos os habitantes da cidade, justamente por haver “bloqueios de rua, ruído constante, poeira, alteração do fluxo de veículos, máquinas operando por longos períodos”, como acertadamente referido na Justificativa do projeto de lei. No entanto, como apresentaremos na sequência, a proposta contém uma série de inconsistências que inviabiliza sua aprovação.

Em primeiro lugar, embora a Justificativa demonstre genuína preocupação com “moradores e comerciantes” afetados, fato é que o projeto de lei em questão beneficia única e exclusivamente proprietários de imóveis. Apenas ocasionalmente haverá interseção entre uns (proprietários) e outros (moradores e comerciantes), de sorte que no mais das vezes a proposta não atingirá seu objetivo. Chamamos a isso, em termos jurídicos, de não atendimento ao princípio da proporcionalidade, na modalidade *adequação*.

O princípio da proporcionalidade, usualmente subdividido em três subelementos (adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito) e utilizado sobretudo na seara dos direitos fundamentais, de certa forma subjaz à edição de todos os atos públicos, servindo de guia inclusive para a aprovação (ou não) de leis. Especificamente quanto à adequação, trata-se da exigência de correspondência entre meios e fins, isto é, a medida deve ser adequada para o alcance do objetivo desejado. Como visto, não há correspondência direta entre o objetivo do projeto de lei e as medidas que ele propõe, daí ser ele **desproporcional por inadequação**.

Em segundo lugar, o projeto de lei não contempla a dimensão da capacidade contributiva

dos potenciais beneficiários. Observe-se que a proposta nem mesmo estabelece valores máximos para os imóveis a serem beneficiados pelo desconto, de modo que pessoas com imóveis mais valorizados, que em tese são as que têm maior capacidade contributiva, fariam jus a um benefício fiscal de que não necessitam e que afronta o princípio da isonomia tributária. Mais, o projeto de lei não limita o benefício a um único imóvel do proprietário, o que aumenta a distorção entre contribuintes.

O terceiro ponto de atenção se relaciona com a ausência de critérios para a fixação dos percentuais de desconto, tanto os 10% previstos no § 1º do artigo 2º (sem a correspondente estimativa de impacto) quanto os “até 20%” estabelecidos no § 2º desse mesmo artigo, delegando ao Poder Executivo essa definição, o que poderia ser interpretado como uma delegação legislativa em branco, vedada pelo ordenamento jurídico. Além disso, o mencionado § 2º contém por extenso a expressão “quarenta por cento”, sendo certo que, havendo divergência entre o valor expresso em algarismos e aquele por extenso, o direito brasileiro privilegia este último.

Em quarto lugar, a proposta se apresenta inoperável, dado que demandaria instaurar todo um aparato estatal para aferir, em cada obra realizada na cidade de São Paulo, se ela dura mais de 60 dias e se causa restrição de acesso, níveis elevados de ruído ou poeira.

Em quinto, o Município de São Paulo já conta com instrumento legalmente instituído (Lei nº 10.235/1986, artigo 18) por meio do qual o contribuinte pode solicitar avaliação contraditória caso entenda que os parâmetros de apuração do valor venal de seu imóvel, utilizados para o lançamento do IPTU, resultam em tributação injusta.

Em sexto lugar, no caso de obras privadas, a proposta vincula um benefício fiscal a uma atividade de um terceiro (uma construtora, por exemplo), de modo que, no limite, é esse agente particular que decidirá onde, quando e quem será beneficiado por desconto de IPTU. Assim compreendido o mecanismo que se pretende criar, salta aos olhos sua **ilegalidade**.

Por fim e não menos relevante, o projeto de lei se preocupa em compensar incômodos *temporários*, mas se olvida de que, finalizadas as obras, a tendência é haver valorização *permanente* dos imóveis em seu entorno. Nesse aspecto, portanto, o Projeto de Lei nº 1490/2025 **é também desproporcional** por não atender ao quesito da *necessidade*.

Por todo o exposto, manifestamo-nos veementemente contrários ao prosseguimento do Projeto de Lei nº 1490/2025.

À sua consideração.

São Paulo, 1º de setembro de 2026.



Paulo Victor Ferrari Nakano
Auditor(a) Fiscal Tributário Municipal
Em 01/09/2026, às 08:45.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **164184343** e o código CRC **DAFE9DDD**.

Referência: Processo nº 6010.2026/0002744-9

SEI nº 164184343



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEJUG - GABINETE

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

PROCESSO 6010.2026/0002744-9

Encaminhamento SF/SUREM/DEJUG/AJT/PL Nº 164184371

SP, 01/09/2026

SF/SUREM/DEJUG

Senhor Diretor de Departamento,

Restituo-lhe o presente expediente com manifestação de Auditor-Fiscal desta unidade (doc. nº 164184343), que subscrevo.

Atenciosamente,

Marcio Albuquerque
AFTM - DEJUG/AJT



Marcio Ricardo Juliano de Albuquerque
Auditor(a) Fiscal Tributário Municipal
Em 01/09/2026, às 10:58.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **164184371** e o código
CRC **13B52773**.



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 6010.2026/0002744-9

Encaminhamento SF/SUREM/DEJUG/1_ENTRADA Nº 164202739

À SUREM - Sr. Subsecretário,

Restituímos o presente processo com a manifestação da DEJUG/AJT (164184343), que acolhemos.

Para vossas considerações e prosseguimento.

Sylvio Celso Tartari Filho

Diretor Substituto do DEJUG



Sylvio Celso Tartari Filho

Assessor(a) III

Em 01/09/2026, às 11:06.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **164202739** e o código CRC **777DE5A5**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E COBRANÇA

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

Telefone:

PROCESSO 6010.2026/0002744-9

Encaminhamento SF/SUREM/DEPAC Nº 164252344

SUREM-G

Senhor Subsecretário,

Com as informações prestadas pela DICAR a respeito do impacto financeiro do PL nº 1490/2025 (vide documento SEI! nº 164022135), as quais subscrevemos, retornamos o presente para prosseguimento.

Respeitosamente,



Renato Ferreira da Cunha
Diretor(a) II

Em 01/09/2026, às 17:30.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **164252344** e o código CRC **35FE74B2**.



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 6010.2026/0002744-9

Encaminhamento SF/SUREM Nº 164352642

SF/COJUR

Senhor Coordenador,

Trata-se do Projeto de Lei nº 1490/2025 (doc. 163253405) que “Institui desconto temporário no IPTU para imóveis diretamente impactados por obras públicas e privadas no Município de São Paulo e dá outras providências.”

Em atenção ao doc. SEI163326299, encaminhamos o presente, para prosseguimento, com as manifestações da Divisão de Previsão e Controle da Arrecadação - DICAR (164022552) e da Divisão da Assessoria Jurídico-Tributária do Gabinete do DEJUG (164184343), que acolho.

Atenciosamente,



Thiago Rubio Salvioni
Subsecretário(a)

Em 04/09/2026, às 16:09.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **164352642** e o código CRC **EE1FF067**.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA SUBSECRETARIA DO TESOIRO MUNICIPAL

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

PROCESSO 6010.2026/0002744-9

Encaminhamento SF/SUTEM Nº 164454305

SF/COJUR,

Sr. Coordenador,

Reportamo-nos ao PL nº 1490/2025, de autoria da Vereadora Cris Monteiro, que institui desconto temporário no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para imóveis diretamente impactados por obras públicas e privadas no Município de São Paulo.

Constatamos inicialmente que a proposta contempla a concessão de benefício tributário, com potencial renúncia de receita para o Município, tendo sido elaborada estimativa de impacto orçamentário-financeiro por SUREM/DEPAC/DICAR, doc nº 164022135.

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

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

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

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

Por todo o exposto, esta Subsecretaria do Tesouro Municipal entende que o Projeto de Lei ora em análise não deve prosperar sem que sejam atendidos os requisitos estabelecidos no art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, especialmente quanto à demonstração da compatibilidade da renúncia de receita com as metas fiscais do

Município e à adoção das correspondentes medidas compensatórias.

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 03/09/2026, às 17:32.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **164454305** e o código CRC **A216C9FD**.



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 6010.2026/0002744-9

Encaminhamento SF/COJUR/ATRIBUIÇÃO Nº 164497124

Processo SEI! nº 6010.2026/0002744-9;

Interessado: Câmara Municipal de São Paulo (CMSP);

Assunto: Projeto de Lei nº 1490/2025, de autoria do Legislativo, que institui desconto temporário no IPTU para imóveis diretamente impactados por obras públicas e privadas no Município de São Paulo. Pedido de subsídios.

SF-GAB

Sr. Chefe de Gabinete,

Trata o presente de proposta de Projeto de Lei (doc. SEI! nº 163253405), de autoria da Exma. Sra. Vereadora Cris Monteiro, objetivando dispor sobre a instituição de desconto temporário no IPTU para imóveis diretamente impactados por obras públicas e privadas no Município de São Paulo. As razões constam no documento SEI! nº 163253405, do qual destacamos o seguinte excerto:

[...]

A Organização Mundial da Saúde já classificou a poluição sonora como o segundo maior risco ambiental à saúde humana, ficando atrás apenas da poluição do ar. Ou seja, os cidadãos já convivem com um nível elevado de ruído urbano, e a presença prolongada de obras intensifica um problema que a própria cidade reconhece como crescente e preocupante.

Embora esses impactos sejam transitórios, eles atingem diretamente o uso pleno do imóvel, comprometendo sua fruição e interferindo na rotina diária. Justamente por isso, torna-se razoável que o município ofereça um mecanismo de compensação proporcional durante o período da obra. O desconto temporário no IPTU, previsto neste projeto, não configura isenção nem renúncia fiscal indevida, trata-se de uma adequação justa e objetiva da cobrança tributária diante de uma circunstância excepcional.

[...]

Considerando a temática, a Douta Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, requereu informações ao Executivo, a fim de subsidiar as ações seguintes quanto à indigitada propositura (doc. nº 163253405). Destaca-se:

[...]

Tendo em vista que a proposta implica potencial renúncia de receita, bem como os esclarecimentos da autora a fls. 18 referentes aos percentuais de descontos a serem considerados no projeto, solicito a V. Exa. que encaminhe ao Executivo pedido de informações sobre a estimativa do impacto orçamentário financeiro da proposta no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes.

Esclareço que tais informações são necessárias ao seguro pronunciamento desta Comissão acerca do projeto, para que se possa dar cumprimento ao disposto no artigo 14 da Lei Complementar nº 101, de 05 de maio de 2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal, ressaltando-se que é o Executivo que detém os meios para prestar essas informações.

[...]

Especificamente quanto aos aspectos tributários, cabe mencionar os arts. 1º, 2º e 3º do PL em exame que assim dispõe:

Art. 1º Fica instituído, no âmbito do Município de São Paulo, desconto temporário no Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) para imóveis localizados no entorno de obras públicas e privadas que gerem impacto relevante na habitabilidade do imóvel.

Art. 2º O desconto de que trata esta Lei será aplicado enquanto perdurarem as obras públicas e privadas que:

I – tiverem duração superior a 60 (sessenta) dias consecutivos;

II – ocasionarem, comprovadamente, restrição de acesso ao imóvel, níveis elevados de ruído ou poeira, ou interferência relevante na circulação local;

III – estiverem localizadas dentro de um raio de até 200 (duzentos) metros do imóvel beneficiado, conforme delimitação publicada pelo Poder Executivo.

§1º O percentual do desconto será de 10% (vinte por cento) sobre o valor do IPTU enquanto durarem as obras.

§2º O Poder Executivo poderá ampliar o desconto para até 20% (quarenta por cento) em obras classificadas como de grande porte, conforme regulamento.

Art. 3º Nas obras públicas, o Poder Executivo aplicará automaticamente o desconto aos imóveis situados no perímetro definido pelo órgão responsável pela intervenção, mediante publicação oficial.

Parágrafo único. O Poder Executivo manterá listagem pública e atualizada das obras públicas abrangidas e dos respectivos perímetros de impacto, para fins de aplicação do benefício.

Em atenção ao requerido pela D. Edilidade e observando o teor do referido PL, foi o presente encaminhado à esta Secretaria Municipal da Fazenda para análise e considerações (doc. nº 163253575). Destarte, o expediente foi submetido aos cuidados das unidades técnicas competentes da Pasta, a saber: Subsecretarias da Receita Municipal e do Tesouro Municipal, oportunizando a análise da propositura sob o prisma formal e material, nos limites das respectivas atribuições.

1 - DA ESTIMATIVA DE IMPACTO (DOC. SEI! Nº 164022135):

A Divisão de Previsão e Controle de Arrecadação (DICAR), por meio do documento SEI! nº 164022135, manifestou-se acerca da estimativa de impacto orçamentário-financeiro decorrente do Projeto de Lei nº 1490/2026. Em sua análise, a unidade

técnica consignou, inicialmente, a existência de inconsistência redacional nos §§ 1º e 2º do art. 2º da proposição, uma vez que os percentuais grafados por extenso (“vinte por cento” e “quarenta por cento”) divergem daqueles expressos numericamente (10% e 20%). Para fins da estimativa, a DICAR adotou como premissa a aplicação de desconto de 10% como regra geral e de até 20% para obras de grande porte.

Quanto à metodologia, a estimativa foi elaborada com base nos valores lançados na Emissão Geral do IPTU de 2026, excluídos os terrenos e as vagas autônomas de garagem. Considerando a inexistência de dados que permitissem aferir, com precisão, a quantidade de imóveis potencialmente abrangidos pela medida, foram considerados três cenários de abrangência: 5%, 10% e 20% dos imóveis. Para os exercícios de 2027 a 2029, os valores foram atualizados segundo as projeções de IPCA divulgadas pelo Banco Central em 18/08/2026.

Nesse contexto, para a hipótese de desconto de 10%, a renúncia de receita estimada seria de aproximadamente R\$ 90 milhões em 2026, no cenário de abrangência de 5%, alcançando R\$ 180 milhões no cenário de 10% e R\$ 360 milhões no cenário de 20%. Para 2029, os respectivos impactos projetados seriam de R\$ 102 milhões, R\$ 205 milhões e R\$ 409 milhões.

Considerando, adicionalmente, a possibilidade de aplicação do desconto ampliado de até 20% para obras de grande porte, a DICAR estimou renúncia total de aproximadamente R\$ 270 milhões em 2026, no cenário de 5% de abrangência, R\$ 360 milhões no cenário de 10% e R\$ 540 milhões no cenário de 20%. Para 2029, os impactos correspondentes alcançariam aproximadamente R\$ 307 milhões, R\$ 409 milhões e R\$ 614 milhões, respectivamente.

Assim, segundo as premissas adotadas pela unidade técnica, a implementação da medida poderá representar renúncia de receita de significativa magnitude, cuja extensão dependerá, sobretudo, da efetiva quantidade de imóveis alcançados pela concessão dos descontos e da incidência do percentual majorado para as obras de grande porte.

2 - DAS CONSIDERAÇÕES APRESENTADAS PELA SUBSECRETARIA DA RECEITA MUNICIPAL (DOCS. SEI! Nº 164184343 E 164252344):

A SUREM manifestou-se contrariamente ao prosseguimento do Projeto de Lei nº 1490/2025, apontando, em síntese, as seguintes inconsistências:

Inadequação da medida ao objetivo pretendido: embora a justificativa busque compensar moradores e comerciantes afetados pelas obras, o benefício seria concedido exclusivamente aos proprietários dos imóveis, não havendo correspondência necessária entre os destinatários do benefício e aqueles efetivamente prejudicados.

Ausência de consideração da capacidade contributiva: o projeto não estabelece limites quanto ao valor dos imóveis nem restringe o benefício a um único imóvel por proprietário, podendo favorecer contribuintes com maior capacidade econômica e gerar distorções à luz da isonomia tributária.

Falta de critérios para os descontos: não são definidos parâmetros objetivos para a concessão dos descontos de 10% e de até 20%, transferindo-se ao Executivo a definição do percentual, o que poderia configurar delegação legislativa em branco. A SUREM também apontou a divergência entre os percentuais expressos em algarismos e por extenso no § 2º do art. 2º.

Inoperabilidade da medida: a aplicação do benefício exigiria estrutura administrativa para verificar, individualmente, a duração das obras e a existência de restrições de acesso, ruído ou poeira.

Existência de mecanismo legal já disponível: nos termos expostos pelo órgão técnico, a Lei nº 10.235/1986, em seu art. 18, já permite ao contribuinte requerer avaliação contraditória quando entender inadequados os parâmetros utilizados na apuração do valor venal do imóvel para fins de IPTU.

Ilegalidade potencial nas obras privadas: o benefício ficaria condicionado à realização de obra por terceiro particular, permitindo, em última análise, que a atividade de uma construtora ou outro agente privado determine os imóveis potencialmente beneficiados pela redução tributária.

Ausência de necessidade da medida: a proposta busca compensar transtornos temporários sem considerar que, após a conclusão das obras, os imóveis situados em seu entorno podem experimentar valorização permanente, o que, segundo a SUREM, também evidencia a desproporcionalidade da medida.

Em conclusão, a SUREM considerou o projeto de difícil operacionalização e juridicamente frágil, manifestando-se contrariamente ao seu prosseguimento.

3 - DAS CONSIDERAÇÕES APRESENTADAS PELA SUBSECRETARIA DO TESOURO MUNICIPAL (DOC. SEI! Nº 164454305):

A SUTEM destacou que o Projeto de Lei nº 1490/2025 institui benefício tributário com potencial de renúncia de receita. Apontou que a proposição não atende integralmente aos requisitos do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, especialmente por não demonstrar que a renúncia foi considerada na estimativa de receita e que não afetará as metas de resultados fiscais, nos termos do inciso I, nem estar acompanhada de medidas de compensação mediante aumento de receita, conforme previsto no inciso II. Diante disso, a SUTEM concluiu que o projeto não deve prosperar sem o prévio atendimento das exigências da LRF, notadamente quanto à compatibilidade da renúncia com as metas fiscais do Município e à adoção das respectivas medidas compensatórias.

Do exposto, verifica-se que há posicionamento uníssono dos órgãos técnicos desta Secretaria da Fazenda quanto à inviabilidade do prosseguimento do presente PL. Em suma, não obstante os aspectos meritórios, a proposta não encontra sustentação jurídica/técnica que possibilite seu avanço.

Passa-se a manifestação desta Coordenadoria Jurídica.

Preliminarmente, cumpre destacar que a proposição parte de preocupação legítima ao buscar estabelecer mecanismo de compensação em favor dos imóveis diretamente afetados, durante determinado período, por impactos extraordinários decorrentes da execução de obras públicas ou privadas, tais como restrições de acesso, alterações na circulação, ruído, poeira e outros transtornos capazes de interferir na utilização e fruição do imóvel. A finalidade perseguida pelo legislador não se mostra, em si mesma, incompatível com o interesse público, na medida em que busca conferir tratamento diferenciado a situações que, em tese, ultrapassam os inconvenientes ordinariamente associados à dinâmica urbana e à realização de intervenções no espaço público e privado. Todavia, a concretização desse objetivo por meio de instrumento de natureza tributária exige especial cautela.

A concessão de benefício fiscal, ainda que temporário e orientado por finalidade extrafiscal ou compensatória, deve guardar compatibilidade com os pressupostos jurídicos que estruturam o sistema tributário nacional. Não se trata, portanto, de afastar, em abstrato, a possibilidade de utilização do IPTU como instrumento de política pública, mas de verificar se o critério eleito pelo legislador para a concessão da vantagem tributária guarda relação juridicamente adequada com o tributo e se sua disciplina observa os princípios da legalidade, da isonomia, da capacidade contributiva, da segurança jurídica e da razoabilidade.

Com efeito, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU tem como hipótese de incidência a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado em zona urbana, nos termos do art. 32 do Código Tributário Nacional. Trata-se, portanto, de imposto de natureza predominantemente patrimonial, cuja incidência decorre da relação jurídica do contribuinte com o imóvel, não estando condicionada à utilização plena e ininterrupta do bem, tampouco à inexistência de interferências externas que possam, temporariamente, afetar sua fruição. Nesse sentido, os transtornos decorrentes da realização de obras, ainda que relevantes e capazes de gerar impactos ou restrições temporárias à utilização do imóvel, não descaracterizam, por si sós, o vínculo jurídico-tributário que fundamenta a incidência do imposto.

Além das questões relativas ao fundamento jurídico da desoneração pretendida, verifica-se que a proposta não estabelece parâmetros suficientemente determinados para a identificação das situações concretamente alcançadas pelo benefício. A concessão de vantagem tributária exige especial rigor na definição de seus pressupostos de fruição, justamente por implicar afastamento, ainda que parcial e temporário, da regra geral de tributação e tratamento diferenciado entre contribuintes submetidos, em princípio, ao mesmo regime jurídico. A norma instituidora deve, por isso, estabelecer critérios objetivos, claros e verificáveis, de modo a permitir não apenas sua adequada aplicação administrativa, mas também o controle de sua legalidade e a aferição da isonomia entre os contribuintes.

No caso em análise, contudo, a proposição utiliza circunstâncias como a duração da obra, a existência de restrição de acesso e a ocorrência de níveis elevados de ruído ou poeira como elementos de caracterização das situações beneficiadas, sem conferir, contudo, suficiente densidade normativa a tais conceitos. Não se define, com precisão, o que deve ser entendido por “restrição de acesso”, qual o parâmetro para caracterização de “níveis elevados” de ruído ou poeira, tampouco quais elementos objetivos deverão ser considerados para aferir a intensidade do impacto sobre cada imóvel. A amplitude dessas expressões pode fazer com que situações materialmente semelhantes recebam tratamentos distintos ou, inversamente, que situações substancialmente diversas sejam enquadradas de maneira uniforme.

Essa deficiência assume particular relevância porque a aplicação da medida dependeria da avaliação de uma multiplicidade de obras realizadas no território municipal, com características, duração, extensão e impactos bastante distintos entre si. A ausência de critérios legais suficientemente precisos transferiria à Administração parcela significativa da definição dos próprios pressupostos de fruição do benefício, ampliando o espaço de subjetividade na análise dos pedidos e dificultando a adoção de procedimentos uniformes para situações equivalentes.

Importa rememorar, nesse ponto, que o princípio da legalidade tributária assume especial relevo na disciplina dos benefícios fiscais, exigindo que a vantagem tributária encontre fundamento em lei e que seus elementos essenciais estejam nela suficientemente delimitados. A regulamentação administrativa pode disciplinar aspectos procedimentais e operacionais necessários à execução da lei, mas não substituir a definição legislativa dos pressupostos materiais que condicionam a

fruição da vantagem tributária. No mesmo sentido, a exigência de determinação dos elementos essenciais do benefício mostra-se necessária para assegurar previsibilidade aos contribuintes e impedir que a Administração disponha de margem de apreciação incompatível com a objetividade que deve reger a atuação tributária. Corrobora o quanto exposto entendimento consolidado na jurisprudência, segundo o qual a outorga de benefícios fiscais depende de previsão legal específica, com a devida delimitação dos critérios objetivos e das condições para sua fruição, sob pena de violação aos princípios da legalidade, da tipicidade tributária e da separação de poderes:

Ação Direta de inconstitucionalidade. Lei n. 4.530, de 11 de abril de 2016, do Município de Barra Mansa, que "Dispõe sobre a autorização do poder executivo a implantar, no Município de Barra Mansa, o PIF - Programa de Incentivo Fiscal às empresas contribuintes do ISSQN, quando gerarem o primeiro emprego, na forma que estabelece". Alegação de violação do artigo 7º da Constituição do Estado do Rio de Janeiro (Princípio da separação dos Poderes), o artigo 47, III, da Lei Orgânica Municipal (iniciativa exclusiva do Prefeito para dispor sobre matéria orçamentária e autorização para a abertura de créditos ou concessão de auxílios e subvenções), este último com correspondentes nos artigos 61, § 1º, II, b da Constituição da República e 145, XII, da Constituição do Estado do Rio de Janeiro, e, violação ao princípio da legalidade e tipicidade tributária. Quanto a alegação de vício formal, não há possibilidade do acolhimento das razões iniciais expostas pelo representante, uma vez que a iniciativa para tratar de matéria tributária é concorrente, além de que o Supremo Tribunal Federal já assentou que tal iniciativa concorrente se aplica ainda que exista proposta com o intuito de concessão de benefício fiscal, como é o caso. Precedentes. **Por outro lado, em relação a alegada inconstitucionalidade material, de fato, a Lei impugnada, ao conferir autorização genérica, com poucos parâmetros, para que o Poder Executivo Municipal, mediante ato infralegal, conceda benefício fiscal, viola o princípio da legalidade e tipicidade tributária. O artigo 150, § 6º da Constituição da República, que é dispositivo de reprodução obrigatória para os Estados e Municípios, assevera, expressamente, que a concessão de subsídio ou isenção, crédito presumido, anistia ou remissão, redução de base de cálculo, relativos a Impostos, só pode ser concedido mediante lei específica, federal, estadual ou municipal, com os parâmetros necessários a tal concessão.** O tributo deve estar estabelecido na Lei, com os elementos básicos para a sua instituição (hipótese de incidência, sujeitos ativo e passivo, base de cálculo e alíquota), razão pela qual não se faz possível a delegação ao Chefe do Poder Executivo de tais aspectos essenciais da norma jurídica tributária. Outrossim, a delegação ampla e genérica, tal qual realizada, viola, igualmente o Princípio da separação de Poderes, pois transfere ao Executivo a função de legislar, conferida ao Poder Legislativo. Nesse sentido, precedentes do C. Supremo Tribunal Federal, deste Eg. Órgão Especial e o parecer do Ministério Público. Procedência da representação, para declarar a inconstitucionalidade da Lei n. 4.530, de 11 de abril de 2016, do Município de Barra Mansa, com efeitos ex-tunc. (TJ-RJ - ADI: 00640091020168190000, Relator: Des(a). HELDA LIMA MEIRELES, Data de Julgamento: 17/08/2020, OE - SECRETARIA DO TRIBUNAL PLENO E ORGAO ESPECIAL, Data de Publicação: 19/08/2020) (g.n.).

A dificuldade se acentua no que concerne aos próprios percentuais de desconto previstos na proposição. Além de não serem estabelecidos critérios objetivos que permitam determinar, a partir das características concretas da obra, quando será aplicável o desconto ordinário de 10% ou o percentual de até 20%, a redação do § 2º do art. 2º apresenta divergência entre o percentual grafado em algarismos e aquele

expresso por extenso. A questão, para além de seu aspecto meramente redacional, adquire inequívoca relevância jurídica, na medida em que a extensão do benefício tributário deve ser definida de maneira certa e inequívoca pelo próprio legislador, não podendo permanecer sujeita a posterior escolha discricionária da Administração. Ao vincular o direito ao desconto à intensidade dos impactos decorrentes das obras, o projeto não delimita, portanto, com suficiente precisão as circunstâncias que justificariam a aplicação de cada percentual. A deficiência pode comprometer a segurança jurídica e a isonomia na aplicação da norma, especialmente diante da diversidade de obras, de suas características e dos diferentes graus de impacto que podem produzir sobre os imóveis situados em seu entorno.

Merece atenção, ainda, a correspondência entre a finalidade declarada da proposição e a escolha do proprietário do imóvel como destinatário do benefício. Os transtornos descritos na justificativa atingem, em regra, quem efetivamente reside, trabalha ou desenvolve atividades no local, não havendo necessária coincidência entre essas pessoas e o titular do direito de propriedade. A concessão de desconto no IPTU, contudo, alcançará diretamente o sujeito passivo do imposto, ainda que este não suporte pessoalmente os efeitos decorrentes da obra. Pode-se verificar, assim, a concessão do benefício a proprietário que não reside nem exerce atividade no imóvel e que, portanto, não experimenta diretamente os transtornos que justificariam a medida. Tal circunstância enfraquece a relação de adequação entre a finalidade compensatória anunciada e o critério jurídico eleito para a definição dos beneficiários, conforme apontado pelo órgão técnico.

Cumprido considerar, ainda, que a vinculação do benefício à realização de obras privadas introduz elemento adicional de complexidade jurídica. Nessa hipótese, a concessão da vantagem tributária decorreria de circunstância relacionada à atuação de terceiro particular, estranho à relação jurídico-tributária estabelecida entre o Município e o contribuinte do IPTU. Em última análise, a realização, a localização, a extensão e as características de empreendimento privado poderiam determinar a criação de situação jurídica favorável a determinados proprietários, circunstância que reclama exame particularmente rigoroso quanto à objetividade do critério de diferenciação e à sua compatibilidade com os princípios que regem a tributação municipal. A questão se mostra especialmente sensível porque o benefício tributário não decorreria de uma condição própria do contribuinte ou do imóvel considerada em sua relação com a hipótese de incidência do IPTU, mas de evento relacionado à atividade econômica desenvolvida por terceiro. A utilização desse fator como elemento determinante para a concessão da vantagem exige, portanto, justificativa jurídica e finalística suficientemente consistente, sob pena de se estabelecer diferenciação tributária cuja relação com a capacidade contributiva ou com a própria finalidade da medida não se revele adequadamente demonstrada.

No que se refere às questões referentes à renúncia de receitas e incompatibilidade do presente PL com os preceitos da Lei de Responsabilidade Fiscal, notadamente pela não apresentação das medidas de compensação, corroboramos com o exposto pelas unidades técnicas. Pela magnitude e sensibilidade da matéria, impõe-se sublinhar que a instituição de estímulos fiscais, encontra-se submetida a estrita observância dos cânones constitucionais e legais que regem a responsabilidade fiscal. A Lei Complementar nº 101, de 2000, diploma estruturante do regime de responsabilidade na gestão das finanças públicas, estabelece um conjunto normativo rigoroso destinado a assegurar a solidez e o equilíbrio das contas estatais, sendo a renúncia de receita uma das hipóteses que mais reclamam cautela e fundamentação.

No âmbito desse regramento, o art. 14 da referida Lei Complementar estabelece

condição indispensável para a validade de qualquer iniciativa que importe redução de arrecadação: a elaboração prévia de estimativas precisas do impacto orçamentário e financeiro, bem como a indicação de medidas de compensação aptas a neutralizar a frustração de receita projetada. A inobservância desses requisitos configura violação direta aos princípios que orientam a gestão fiscal responsável, podendo acarretar vícios de legalidade e nulidade do ato concessivo. Destacamos:

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 umas das seguintes condições:

I - **demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária**, na forma do artigo 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.

§ 1º. A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.

§ 2º. Se o ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício de que trata o “caput” deste artigo decorrer da condição contida no inciso II, o benefício só entrará em vigor quando implementadas as medidas referidas no mencionado inciso.

§ 3º. O disposto neste artigo não se aplica:

I - às alterações das alíquotas dos impostos previstos nos incisos I, II, IV e V do artigo 153 da Constituição, na forma do seu § 1º (g.n.).

Em apertada síntese, o artigo 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal apresenta disciplina precisa e inequívoca quanto aos requisitos formais e materiais que condicionam a validade de leis instituidoras de benefícios ou incentivos fiscais, sob a ótica da responsabilidade fiscal dos agentes públicos. Trata-se de comando normativo que impõe rigor procedimental, notadamente no tocante à demonstração prévia dos impactos orçamentário-financeiros e à identificação de medidas compensatórias idôneas.

Cumprе ressaltar, ademais, os excertos a seguir transcritos, extraídos do Manual de Demonstrativos Fiscais - 15ª Edição (2026)^[1], documento técnico elaborado pela Secretaria do Tesouro Nacional, que delimitam o conceito de renúncia de receitas e explicitam, de forma categórica, a obrigatoriedade legal de previsão de mecanismos compensatórios aptos a preservar o equilíbrio das contas públicas:

A renúncia compreende incentivos fiscais, anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado. A renúncia pode ser destinada ao setor comercial ou industrial, programa de governo ou, ainda, a um beneficiário individual (Pessoa Física ou

Jurídica). Exemplos: Concessão de crédito presumido ao Setor Hoteleiro, Isenção de Imposto de Renda para pessoas com mais de 65 anos, etc.

E ainda:

O Demonstrativo da Estimativa e Compensação da Renúncia de Receita visa a atender ao art. 4º, § 2º, inciso V, da Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF, e será acompanhado de análise dos critérios estabelecidos para as renúncias de receitas e suas respectivas compensações, a fim de dar maior consistência aos valores apresentados.

Quando da elaboração do Demonstrativo da Estimativa e Compensação da Renúncia de Receita, o ente deverá indicar quais condições irá utilizar para cada renúncia de receita, a fim de atender ao disposto no caput do art. 14 da LRF.

Cumpre ressaltar que, a fim de atender aos princípios emanados pela LRF, é necessário que o valor da compensação, prevista no demonstrativo, seja suficiente para cobrir o valor da renúncia fiscal respectiva.

Para a concessão da renúncia, o ente deverá cumprir o que foi previsto no Demonstrativo da Estimativa e Compensação da Renúncia de Receita, constante da LDO para o respectivo exercício orçamentário.

Se o ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício decorrer da condição contida no inciso II do art. 14 da LRF, o benefício só entrará em vigor quando implementadas as medidas de compensação.

Complementando o quanto delineado, revela-se oportuno transcrever ementa de julgado proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, cuja fundamentação enfrenta diretamente a temática da renúncia de receitas. O aresto explicita, com precisão, os pressupostos formais e materiais que condicionam a admissibilidade e o regular prosseguimento de Projetos de Lei que importem diminuição de arrecadação, reafirmando a imperatividade de observância integral dos requisitos estabelecidos no artigo 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal:

EMENTA: EMBARGOS DECLARATÓRIOS. OMISSÃO EXISTENTE. ACOLHIMENTO. ISSQN - MUNICÍPIO DE DIVINÓPOLIS. INCENTIVO FISCAL. RENÚNCIA DE RECEITA: LC MUNICIPAL Nº 117/2006. INOBSERVÂNCIA DA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL: LC 101/2000. A LC 101/2000 impõe condições e limites para a renúncia de receitas como forma de controle de sua utilização pelos entes federativos. A concessão de incentivos fiscais, na forma prevista na LC nº 117/2006 decorre de renúncia de receita e, portanto, **torna-se necessário que a lei esteja acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro e de medidas compensatórias (aumento de receitas, derivadas da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo ou majoração ou criação de tributo ou contribuição), ou, ainda, de demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, ou a de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias, o que não se verifica na Lei em questão.** Ao suprimir do Projeto de Lei enviado pelo Executivo a medida compensatória nele prevista (que era veiculada pelo art. 3º), o Legislativo local tornou a Lei exposta à omissão que a LRF condena e impregna de vício (art. 14, par.2º). Embargos acolhidos com efeitos infringentes. (TJ-MG - ED: 10223110066667003 Divinópolis, Relator: Wander Marotta, Data de Julgamento: 19/11/2014, Câmaras Cíveis / 7ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 21/11/2014) (g.n.)

Na mesma esteira, revela-se pertinente a transcrição de excerto da ementa proferida na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2543049-26.2024.8.13.0000, igualmente apreciada pelo Egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais, em que a Corte reitera a necessidade de estrita observância das balizas constitucionais e legais que regulam a renúncia de receitas:

[...] III. RAZÕES DE DECIDIR A iniciativa para legislar sobre matéria tributária, incluindo isenções fiscais, não é privativa do Chefe do Executivo, mas sim concorrente, conforme entendimento consolidado pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 682 da Repercussão Geral. O art. 113 do ADCT da Constituição Federal exige que toda proposição legislativa que crie ou altere despesa obrigatória ou renúncia de receita seja acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro, exigência que também decorre da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC nº 101/2000, art. 14). A ausência da estimativa do impacto financeiro na Lei Complementar nº 211/2024 caracteriza vício de inconstitucionalidade formal, conforme precedentes do STF e do TJMG, pois compromete o equilíbrio fiscal do Município e afronta os princípios da responsabilidade fiscal e da moralidade administrativa.

IV. DISPOSITIVO E TESE Pedido procedente. Tese de julgamento: A iniciativa legislativa em matéria tributária, incluindo isenções, é concorrente e não privativa do Chefe do Executivo. A concessão de isenção tributária sem a prévia estimativa de impacto orçamentário-financeiro exigida pelo art. 113 do ADCT e pela Lei de Responsabilidade Fiscal é formalmente inconstitucional. (TJ-MG - Ação Direta Inconst: 25430492620248130000, Relator.: Des .(a) Fernando Caldeira Brant, Data de Julgamento: 23/04/2025, Órgão Especial / ÓRGÃO ESPECIAL, Data de Publicação: 30/04/2025)

Em total beneplácito ao disposto acima, mostra-se oportuno consignar que o Tribunal de Contas do Município de São Paulo [\[2\]](#) reiteradamente vem apontando a ausência de controle da Municipalidade no que toca aos procedimentos de renúncia de receitas, sobretudo quanto aos resultados socioeconômicos esperados dos benefícios tributários concedidos. Além disso, o Relatório TC/005344/2020 questiona, nos itens 3.9.2 e seguintes, as renúncias de receitas no Município de São Paulo, com valor estimado de R\$ 13,3 bilhões em 2019, e suas implicações no tocante à Lei de Responsabilidade Fiscal, apontando até mesmo que “há indícios de infração à lei de improbidade administrativa, quanto à desobediência dos artigos da LRF” (item 3.9.2.6).

Nesta linha de intelecção, revela-se igualmente pertinente a menção à ementa de julgamento proferido pelo Egrégio Tribunal de Contas da União, cujos fundamentos dialogam diretamente com as exigências constitucionais e legais aplicáveis à renúncia de receitas, reiterando a necessidade de que tais medidas sejam sempre acompanhadas de robusta motivação, estudos de impacto fidedignos e mecanismos compensatórios eficazes, sob pena de violação ao dever de gestão fiscal responsável:

CONSULTA FORMULADA PELO MINISTRO DE ESTADO DA FAZENDA ACERCA DA MELHOR INTERPRETAÇÃO DO ART. 14 DA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL NO QUE CON CERNE ÀS MEDIDAS DE COMPENSAÇÃO EXIGIDAS PELA LEI EM DECORRÊNCIA DE RENÚNCIAS FISCAIS. DÚVIDA SOBRE O PERÍODO A SER CONSIDERADO, PARA FINS DE CUMPRIMENTO DA EXIGÊNCIA DE COMPENSAÇÃO, ESPECIALMENTE NOS CASOS EM QUE A ELEVAÇÃO DE ALÍQUOTAS DE TRIBUTOS DEVE OBSERVAR A ANTERIORIDADE NONAGESIMAL. CONHECIMENTO. RESPOSTA AO CONSULENTE. ARQUIVAMENTO. 1. Para fins do disposto no art. 14, inciso II e § 2º, da Lei Complementar 101/2000 - Lei de

Responsabilidade Fiscal (LRF), a exigência de implementação de medidas de compensação para concessão ou ampliação de renúncias de receitas é considerada cumprida: 1.1. a partir da elevação de alíquotas de tributos, por meio de lei ou de decreto, na data de publicação da lei ou do decreto, ainda que tais tributos devam obediência ao princípio da anterioridade nonagesimal, desde que o ato normativo que promova a elevação de alíquota se mantenha eficaz ao longo de todo o exercício financeiro e que o valor a ser arrecadado após a noventa, mas no mesmo exercício, seja suficiente para neutralizar o impacto orçamentário-financeiro da renúncia naquele exercício; 1.2. a partir da elevação de alíquotas de tributos, por meio de medida provisória, na data de conversão da medida provisória em lei, ainda que tais tributos devam obediência ao princípio da anterioridade nonagesimal, desde que o ato normativo que promova a elevação de alíquota se mantenha eficaz ao longo de todo o exercício financeiro e que o valor a ser arrecadado após a noventa, mas no mesmo exercício, seja suficiente para neutralizar o impacto orçamentário-financeiro da renúncia naquele exercício; 2. Para os exercícios financeiros seguintes ao da concessão ou ampliação da renúncia de receita, o mecanismo previsto no inciso I do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal exige que a renúncia seja considerada nas estimativas de receita das respectivas leis orçamentárias, na forma do art. 12 dessa mesma Lei, de modo a não afetar as metas fiscais estabelecidas nas respectivas leis de diretrizes orçamentárias; 3. **A temática das renúncias de receitas guarda estreita relação com a sustentabilidade fiscal e a efetividade das políticas públicas, razão pela qual a concessão ou ampliação de uma renúncia, além de atender às exigências específicas do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, também deve pautar-se pelos pressupostos gerais da gestão fiscal responsável insculpidos no § 1º do art. 1º desse mesmo diploma legal, quais sejam: planejamento, transparência, prevenção de riscos e correção de desvios** (TCU 00385020161, Relator: RAIMUNDO CARREIRO, Data de Julgamento: 17/02/2016) (g.n.).

O sobredito, como não poderia deixar de ser, é corroborado pelos Tribunais de Contas dos Estados, conforme pode se observar em excerto de julgamento de denúncia pelo TCE-MG:

Os Projetos de Leis que criam ou ampliam despesas com pessoal deverão ser instruídos com a estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que devam entrar em vigor e nos dois subsequentes, com a indicação da fonte de custeio, a comprovação de que a criação ou o aumento da despesa não afetará as metas de resultados fiscais previstas na LDO, e as medidas de compensação com o aumento da receita ou diminuição da despesa de forma permanente, conforme orientação desta Corte exarada nos autos da Consulta n. 885.888, de minha relatoria [...] (TCE-MG - DEN: 837585, Relator: CONS. EM EXERC. GILBERTO DINIZ, Data de Julgamento: 08/08/2013, Data de Publicação: 02/04/2014)

Por derradeiro, cumpre aludir ao entendimento hodierno firmado pelo Tribunal de Contas da União no que concerne à eficácia de leis aprovadas em manifesta desconformidade com os comandos da Lei de Responsabilidade Fiscal. O precedente abaixo transcrito evidencia, com precisão técnica, a imprescindibilidade de observância estrita dos requisitos previstos no art. 14 da LRF, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e no art. 113 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, como condição de eficácia plena dos diplomas legislativos que instituem ou ampliem benefícios tributários:

REPRESENTAÇÃO. ANÁLISE DA CONFORMIDADE E DA EFICÁCIA DE BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS DECORRENTES DA LEI 13.799/2019 DIANTE DOS REQUISITOS EXIGIDOS PELA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL, PELA LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS PARA O EXERCÍCIO DE 2019 E PELO ART. 113 DO ATO DAS DISPOSIÇÕES CONSTITUCIONAIS TRANSITÓRIAS. OITIVAS. DEFERIMENTO DE MEDIDA CAUTELAR NO ENCERRAMENTO DO EXERCÍCIO DE 2019. REFERENDO DA LIMINAR. DETERMINAÇÕES. RECOMENDAÇÃO. ALERTA. CIÊNCIAS. 1. **Medida legislativa instituidora de mecanismos de renúncias de receitas aprovada sem a devida adequação orçamentária e financeira e em inobservância ao que determina a legislação vigente de finanças públicas é inexecutável, porquanto embora se trate de norma que, após a sua promulgação, entra no plano da existência e no plano da validade, não entra, ainda, no plano da eficácia, por não atender ao disposto no art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, na Lei de Diretrizes Orçamentárias do exercício e no art. 113 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias; 2. A produção de efeitos de medidas legislativas que cuidem de concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita depende do atendimento prévio, pelo Poder Executivo, das condições estabelecidas no ordenamento jurídico, em especial a Lei de Responsabilidade Fiscal e a respectiva Lei de Diretrizes Orçamentárias.** (TCU - RP: 00060520190, Relator: BRUNO DANTAS, Data de Julgamento: 22/01/2020, Plenário) (g.n.).

Esse entendimento, cumpre registrar, guarda plena consonância com a orientação consolidada pelo Supremo Tribunal Federal, cuja jurisprudência tem reafirmado a imprescindibilidade da estimativa prévia do impacto orçamentário-financeiro como requisito formal inafastável das normas que instituem renúncia fiscal. É o que se infere do julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade a seguir ementada:

Direito constitucional e tributário. Ação direta de inconstitucionalidade. IPVA. Isenção. Ausência de estudo de impacto orçamentário e financeiro. 1. Ação direta contra a Lei Complementar nº 278, de 29 de maio de 2019, do Estado de Roraima, que acrescentou o inciso VIII e o § 10 ao art. 98 da Lei estadual nº 59/1993. As normas impugnadas versam sobre a concessão de isenção do imposto sobre a propriedade de veículos automotores (IPVA) às motocicletas, motonetas e ciclomotores com potência de até 160 cilindradas. 2. Inconstitucionalidade formal. Ausência de elaboração de estudo de impacto orçamentário e financeiro. O art. 113 do ADCT foi introduzido pela Emenda Constitucional nº 95/2016, que se destina a disciplinar “o Novo Regime Fiscal no âmbito dos Orçamentos Fiscal e da Seguridade Social da União”. A regra em questão, porém, não se restringe à União, conforme a sua interpretação literal, teleológica e sistemática. 3. Primeiro, a redação do dispositivo não determina que a regra seja limitada à União, sendo possível a sua extensão aos demais entes. Segundo, a norma, ao buscar a gestão fiscal responsável, concretiza princípios constitucionais como a impessoalidade, a moralidade, a publicidade e a eficiência (art. 37 da CF/1988). Terceiro, a inclusão do art. 113 do ADCT acompanha o tratamento que já vinha sendo conferido ao tema pelo art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, aplicável a todos os entes da Federação. 4. A exigência de estudo de impacto orçamentário e financeiro não atenta contra a forma federativa, notadamente a autonomia financeira dos entes. Esse requisito visa a permitir que o legislador, como poder vocacionado para a instituição de benefícios fiscais, compreenda a extensão financeira de sua opção política. 5. Com base no art. 113 do ADCT, toda “proposição legislativa [federal, estadual, distrital ou municipal] que crie ou altere despesa obrigatória ou renúncia de receita deverá ser acompanhada da estimativa do seu impacto orçamentário e financeiro”, em linha com a previsão do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal. 6. A Lei Complementar do Estado de Roraima nº 278/2019 incorreu em vício de inconstitucionalidade formal, por violação ao

art. 113 do ADCT. 7. Pedido julgado procedente, para declarar a inconstitucionalidade formal da Lei Complementar nº 278, de 29 de maio de 2019, do Estado de Roraima, por violação ao art. 113 do ADCT. 8. **Fixação da seguinte tese de julgamento: “É inconstitucional lei estadual que concede benefício fiscal sem a prévia estimativa de impacto orçamentário e financeiro exigida pelo art. 113 do ADCT.”.** (STF - ADI: 6303 RR 0085122-91.2020.1.00.0000, Relator: ROBERTO BARROSO, Data de Julgamento: 14/03/2022, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 18/03/2022). (g.n.).

À luz de todo o quanto restou demonstrado, conclui-se que o Projeto de Lei sob exame não reúne condições jurídico-formais para avançar, especialmente em razão dos óbices normativos evidenciados e dos impactos relevantes apontados pelas unidades técnicas competentes.

À face do aqui consignado, elevamos o presente a v. descortino para, se de acordo, prosseguimento.

Atenciosamente,

Pedro Ivo Gândra

Auditor-Fiscal Tributário Municipal
Coordenadoria Jurídica

De Acordo:

Chrystian Uski

Coordenadoria Jurídica - Coordenador
OAB/SP 303.136

[1] <https://sisweb.tesouro.gov.br/apex/cosis/manuais/mdf>

[2] TC 72.012.015.17-88; TC nº 010052/2018; TC nº 72-002.436.18-90.



Pedro Ivo Gândra

Auditor(a) Fiscal Tributário Municipal

Em 04/09/2026, às 16:45.



Chrystian Uski

Procurador(a) do Município

Em 04/09/2026, às 17:29.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **164497124** e o código CRC **5A240271**.



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 6010.2026/0002744-9

Encaminhamento SF/COJUR/ATRIBUIÇÃO Nº 164509464

Processo SEI! nº 6010.2026/0002744-9;

Interessado: Câmara Municipal de São Paulo (CMSP);

Assunto: Projeto de Lei nº 1490/2025, de autoria do Legislativo, que institui desconto temporário no IPTU para imóveis diretamente impactados por obras públicas e privadas no Município de São Paulo. Pedido de subsídios.

CASA CIVIL/ATL III

Senhor Procurador,

Em atenção à solicitação dessa Assessoria (doc. SEI! nº 163253575), encaminho o presente com as manifestações da Subsecretaria do Tesouro Municipal (doc. SEI! nº 164454305), da Subsecretaria da Receita Municipal (docs. SEI! nº 164022135, 164352642 e 164184343) e da Coordenadoria Jurídica desta Pasta (doc. nº 164497124), acolhidas por este Gabinete, que demonstram óbices ao prosseguimento do Projeto de Lei nº 1490, de 2025.

Cumpre mencionar que o Tribunal de Contas do Município de São Paulo questiona reiteradamente em seus apontamentos a renúncia de receitas por parte da Municipalidade, como, por exemplo, acontece no TC/000377/2019 e TC/004572/2024. No mesmo sentido, e ainda mais enfaticamente, o Relatório TC/005344/2020 questiona, nos itens 3.9.2 e seguintes, as renúncias de receitas no Município de São Paulo, com valor estimado de R\$ 13,3 bilhões em 2019, e suas implicações no tocante à Lei de Responsabilidade Fiscal, apontando até mesmo que “há indícios de infração à lei de improbidade administrativa, quanto à desobediência dos artigos da LRF” (item 3.9.2.6).

Diante do exposto, e não obstante os meritórios propósitos que embasam a presente iniciativa legislativa, entendemos que o Projeto de Lei em questão não deve prosperar.

Atenciosamente,

Evandro Luis Alpoim Freire
Secretaria Municipal da Fazenda
Chefe do Gabinete



Evandro Luis Alpoim Freire
Chefe de Gabinete
Em 11/09/2026, às 15:32.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **164509464** e o código
CRC **E3ABC7EE**.
