PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

A presente Proposta visa estimular a zeladoria urbana e a revitalização estética do Município por meio de uma contrapartida tributária direta ao cidadão.

É notório que a conservação das fachadas impacta não apenas o valor venal dos imóveis, mas a própria sensação de segurança, harmonia e bem-estar coletivo.

Diferente de leis meramente autorizativas, esta norma institui um direito vinculado ao contribuinte que cumpre requisitos objetivos, eliminando o máximo possível a discricionariedade do administrador. A previsão de aprovação tácita após 30 dias de inércia da Administração Pública garante que o benefício não seja obstruído por entraves burocráticos, por exemplo.

Ao prever o rateio automático entre os condôminos na proporção de suas frações ideais, o projeto resolve a limitação técnica de o condomínio não ser o sujeito passivo do IPTU, garantindo que o benefício chegue ao proprietário que efetivamente custeou a melhoria.

A exigência de notas fiscais de empresas e de teto para a concessão evitam simulações ou superfaturamentos, protegendo o erário municipal.

Diante do exposto, por se tratar de proposição de interesse local, com objeto bem delimitado (pintura), operacionalização tributária correta (benefício no lançamento do contribuinte) e controle fiscal e procedimental, submetemos o presente Projeto à apreciação, esperando sua aprovação.

Sala das Sessões, 2 de março de 2026.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 009/26

Inclui art. 82-C na Lei Complementar nº 7, de 7 dezembro de 1973, instituindo o benefício de redução do IPTU para pintura de fachadas em imóveis urbanos e estabelecendo rito procedimental para sua concessão.

Art. 1º Fica incluído art. 82-C na Lei Complementar nº 7, de 7 dezembro de 1973, conforme segue:

“Art. 82-C. O Município concederá redução do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) ao contribuinte de imóvel edificado que realizar pintura da fachada visível a partir de logradouro público, com vistas à melhoria da paisagem urbana, observados os requisitos, limites e condições previstos neste artigo.

§ 1º O benefício será aplicado a imóveis residenciais, comerciais e condomínios edilícios, podendo ser pleiteado uma vez a cada 10 (dez) anos.

§ 2º Para fins deste artigo, considera-se pintura da fachada o conjunto de serviços de manutenção estética e protetiva superficial, consistentes em limpeza, preparo de superfície, aplicação de selador, fundo, tinta e acabamento, vedadas intervenções de reforma, restauração, reabilitação ou recuperação estrutural.

§ 3º Para a concessão da redução, o contribuinte ou, quando se tratar de condomínio edilício, seu representante, deverá apresentar:

I – nota fiscal de aquisição de tintas e insumos de pintura;

II – nota fiscal de prestação de serviços emitida por pessoa jurídica; e

III – relatório fotográfico comprovando a situação da fachada antes e após a conclusão da pintura.

§ 4º A redução do imposto de que trata o *caput* deste artigo será:

I – aplicada ao IPTU do exercício subsequente ao da certificação da conclusão da pintura; e

II – proporcional às despesas elegíveis reconhecidas, limitada ao menor dentre:

a) o montante do IPTU lançado para o exercício de fruição; e

b) o somatório das despesas elegíveis reconhecidas na certificação.

§ 5º Consideram-se despesas elegíveis exclusivamente as diretamente vinculadas à pintura de fachada, compreendendo, no mínimo:

I – lavagem, limpeza e remoção superficial de sujidade;

II – lixamento e raspagem superficial;

III – aplicação de fundo, selador e tinta; e

IV – acabamento e retoques.

§ 6º Não são consideradas despesas elegíveis, para todos os fins deste artigo:

I – correções de reboco, recomposição de partes, tratamento de fissuras, impermeabilizações, troca de revestimentos, reparos de concreto, recuperação estrutural, reforços ou quaisquer obras de reforma, restauração, reabilitação ou recuperação;

II – intervenções internas;

III – comunicação visual, letreiros, painéis, luminosos e publicidade; e

IV – taxas, multas, juros, despesas administrativas genéricas e quaisquer gastos não comprovados por documentação fiscal idônea.

§ 7º No caso de condomínios edilícios, o desconto será rateado entre as unidades autônomas na proporção de suas frações ideais, mediante requerimento único protocolado pelo síndico ou representante legal.

§ 8º Nos imóveis submetidos ao regime de condomínio edilício ou de multipropriedade com unidades autônomas, o requerimento e a instrução do pedido poderão ser apresentados pelo condomínio ou pelo administrador, na qualidade de representante dos contribuintes, mediante:

I – ata de assembleia que aprove a contratação do serviço de pintura e autorize a representação para fins do benefício; e

II – relação das unidades beneficiadas e respectivas frações ideais, ou critério equivalente constante do ato constitutivo.

§ 9º Na hipótese de concessão de redução de IPTU elencada no § 8º deste artigo:

I – o certificado municipal indicará as unidades vinculadas, a área de fachada considerada e o valor das despesas elegíveis reconhecidas;

II – a redução será individualmente apropriada no lançamento do IPTU de cada unidade autônoma, rateada na proporção da fração ideal, ou critério equivalente do ato constitutivo; e

III – nenhum lançamento poderá resultar em redução superior ao IPTU devido pela própria unidade no exercício de fruição, sendo vedadas restituição ou compensação em qualquer hipótese.

§ 10. Nos imóveis unifamiliares e nos demais casos em que não haja unidades autônomas, o requerimento será apresentado pelo próprio contribuinte, aplicando-se integralmente as exigências previstas nesta Lei Complementar.

§ 11. O requerimento do benefício será analisado pelo órgão competente no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias úteis.

§ 12. Transcorrido o prazo previsto no § 12 deste artigo sem decisão administrativa, o benefício será considerado tacitamente aprovado, sendo o desconto aplicado no lançamento tributário do exercício subsequente.

§ 13. A renúncia fiscal anual decorrente deste artigo fica limitada ao montante de 1.000.000 (um milhão) de Unidades Financeiras Municipais (UFMs), observada a ordem cronológica de protocolo.”

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.