



CÂMARA MUNICIPAL
DO RIO DE JANEIRO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

EMENTA:

DISPÕE SOBRE A FLEXIBILIZAÇÃO TRIBUTÁRIA E A CONCESSÃO DE REMISSÃO, ISENÇÃO E DIFERIMENTO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU) APLICÁVEL A IMÓVEIS ATINGIDOS POR CALAMIDADE PÚBLICA CLIMÁTICA E A LOCADORES QUE CONCEDAM BENEFÍCIOS LOCATÍCIOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor(es): VEREADORA TAINÁ DE PAULA

A CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

DECRETA:

Art. 1º Fica autorizada a flexibilização tributária referente ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para imóveis situados no território do Município durante a vigência de estado de calamidade pública decretado em razão de eventos climáticos extremos.

§ 1º A flexibilização de que trata esta Lei será concedida por meio de isenção, remissão ou diferimento do tributo, utilizando-se a extrafiscalidade para auxiliar na recuperação da área degradada e evitar o abandono de imóveis.

§ 2º A flexibilização só será possível quando o estado de calamidade pública for formalizado pela Administração Pública Municipal.

Art. 2º Farão jus à remissão total ou isenção do IPTU os imóveis que sofrerem danos físicos diretos e visíveis causados por enchentes, inundações ou que tenham sido interditados pela Defesa Civil por risco iminente de deslizamento, resultando na perda temporária ou definitiva da utilidade econômica e dos atributos do domínio.

§ 1º A concessão do benefício para imóveis atingidos dependerá de requerimento administrativo, instruído com vistoria, laudo da Defesa Civil ou do órgão de urbanismo que ateste a gravidade do dano.

§ 2º Nos casos de destruição ou interdição total do imóvel, atestando-se que o valor venal residual foi extinto ou negativado, o IPTU será suspenso ou extinto por perda do objeto da locação e da propriedade.

Art. 3º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder descontos ou remissão parcial do IPTU a locadores de imóveis não diretamente danificados, desde que comprovem ter abdicado voluntariamente do reajuste contratual do aluguel ou concedido descontos no valor da locação em favor de locatários em situação de vulnerabilidade durante o período da calamidade.

Art. 4º Nos casos em que o contrato de locação estabelecer que o locatário é o responsável financeiro pelo pagamento do IPTU, o desconto concedido pelo Município deverá ser repassado obrigatória e integralmente ao inquilino.

Parágrafo único. O não repasse do benefício por parte do locador, mantendo-se a cobrança integral do imposto ao locatário, configura enriquecimento sem causa, sujeitando o infrator às sanções legais.





Art. 5º Fica autorizado a postergação do pagamento do IPTU para todos os imóveis comerciais localizados nas áreas afetadas, visando preservar o fluxo de caixa das empresas, a base futura de arrecadação e evitar a vacância estrutural.

Art. 6º Para cumprimento do disposto no art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF, o Município deverá apresentar o impacto orçamentário-financeiro, resguardando-se, no entanto, a flexibilização e a suspensão de metas fiscais previstas no Artigo 65 da referida lei enquanto perdurar o estado de calamidade.

Art. 7º O Poder Executivo regulamentará esta Lei, estabelecendo os prazos, o escalonamento progressivo de descontos conforme a gravidade apurada pela Defesa Civil e as formas de comprovação documental.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário Teotônio Villela, 19 de Maio de 2026.

Plenário Teotônio Villela, 11 de junho de 2026.

JUSTIFICATIVA

A competência legislativa do Município para disciplinar a matéria decorre do art. 30, incisos I e II, da Constituição Federal, que assegura aos municípios legislar sobre assuntos de interesse local. Ao mesmo tempo, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) é de competência municipal, conforme previsto no art. 156, I, da Carta Magna.

Em cenários de calamidade climática, a manutenção da cobrança integral de tributos sobre propriedades que perderam sua função econômica ou que foram destruídas confronta o princípio da capacidade contributiva (Art. 145, §1º, CF) e pode configurar verdadeiro confisco. A jurisprudência pátria tem compreendido que a propriedade envolve o uso e o gozo, atributos que desaparecem em inundações ou interdições.

A presente proposta utiliza a "extrafiscalidade", transformando o IPTU não apenas em um meio de arrecadar, mas em uma ferramenta indutora de comportamentos e correção de distorções socioeconômicas. Ao permitir que os locadores que sofrem perdas diretas deixem de pagar o tributo, garantimos que os recursos economizados possam ser redirecionados para a rápida reforma e recuperação do imóvel, evitando a "vacância estrutural" e a degradação urbana em cascata.

Além disso, o projeto estabelece uma política pública fundamental: conceder benefícios fiscais aos locadores como contrapartida para que eles abdicuem de reajustar ou cobrem aluguéis menores de inquilinos em situação de vulnerabilidade. Essa engenharia financeira ajuda a balancear o regime contratual civil sem violar a livre iniciativa, garantindo teto àqueles que precisam e fôlego financeiro ao locador que teve sua renda prejudicada. Caso o inquilino seja o pagador contratual do IPTU, este deverá ser o beneficiário final do desconto, prevenindo o enriquecimento sem causa por parte do locador.

Esta medida inspira-se em modelos de sucesso na gestão tributária, como a Lei nº 14.493/2007 do município de São Paulo, e obedece às flexibilizações trazidas pelo Art. 65 da Lei de Responsabilidade Fiscal para tempos de crise extrema.





Diante da urgência do tema para a reconstrução econômica de nosso Município, peço a aprovação dos nobres pares.

LEGISLAÇÃO CITADA

Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000 — Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências (citada no art. 6º, com referência específica aos arts. 14 e 65).

Dispositivos aludidos:

"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.

§ 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 art. 153 da Constituição, na forma do seu § 1º;

II – ao cancelamento de débito cujo montante seja inferior ao dos respectivos custos de cobrança."

"Art. 65. Na ocorrência de calamidade pública reconhecida pelo Congresso Nacional, no caso da União, ou pelas Assembleias Legislativas, na hipótese dos Estados e Municípios, enquanto perdurar a situação:

I – serão suspensas a contagem dos prazos e as disposições estabelecidas nos arts. 23, 31 e 70;





II – serão dispensados o atingimento dos resultados fiscais e a limitação de empenho prevista no art. 9º.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto no caput no caso de estado de defesa ou de sítio, decretado na forma da Constituição.

§ 1º Na ocorrência de calamidade pública reconhecida pelo Congresso Nacional, nos termos de decreto legislativo, em parte ou na integralidade do território nacional e enquanto perdurar a situação, além do previsto nos incisos I e II do caput: (Incluído pela Lei Complementar nº 173, de 27 de maio de 2020)

I – serão dispensados os limites, condições e demais restrições aplicáveis à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios, bem como sua verificação, para:

- a) contratação e aditamento de operações de crédito;
- b) concessão de garantias;
- c) contratação entre entes da Federação; e
- d) recebimento de transferências voluntárias;

II – serão dispensados os limites e afastadas as vedações e sanções previstas e decorrentes dos arts. 35, 37 e 42, bem como será dispensado o cumprimento do disposto no parágrafo único do art. 8º desta Lei Complementar, desde que os recursos arrecadados sejam destinados ao combate à calamidade pública;

III – serão afastadas as condições e as vedações previstas nos arts. 14, 16 e 17 desta Lei Complementar, desde que o incentivo ou benefício e a criação ou o aumento da despesa sejam destinados ao combate à calamidade pública.

§ 2º O disposto no § 1º deste artigo, observados os termos estabelecidos no decreto legislativo que reconhecer o estado de calamidade pública:

I – aplica-se:

- a) às unidades da Federação atingidas e localizadas no território em que for reconhecido o estado de calamidade pública pelo Congresso Nacional e enquanto perdurar o referido estado de calamidade;
- b) aos atos de gestão orçamentária e financeira necessários ao atendimento de despesas relacionadas ao cumprimento do decreto legislativo;

II – não afasta as disposições relativas a transparência, controle e fiscalização.

§ 3º No caso de aditamento de operações de crédito garantidas pela União com amparo no disposto no § 1º deste artigo, a garantia será mantida, não sendo necessária a alteração dos contratos de garantia e de contragarantia vigentes."

