



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Diadema, 10 de agosto de 2026

OF.ML. Nº 023/2026

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência e seus Ilustres Pares, o incluso Projeto de Lei Complementar, que versa sobre a instituição do Programa Municipal de Regularização de Transmissões Imobiliárias, reduz temporariamente a alíquota do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis — ITBI, institui o parcelamento do imposto por meio de instrumentos de crédito e revoga o parcelamento administrativo direto com o Município no tocante a esse tributo.

A medida corresponde a uma realidade fiscal e fundiária objetivamente apurada, consistente no levantamento do Departamento de Rendas que identificou 28.920 imóveis registrados nos cadastros municipais na condição de compromissário primário, isto é, transmissões já formalizadas por instrumento particular ou público, porém ainda não levadas a registro e cujo ITBI não foi recolhido em definitivo.

Esse estoque representa, a um só tempo, receita tributária não realizada e insegurança jurídica sobre a titularidade dos bens. O exame do perfil desses titulares revela que 63,9% do estoque — 18.487 imóveis — vinculam-se a espólios, associações e cooperativas habitacionais e ao Poder Público, situações em que a conclusão da transmissão esbarra em entraves estruturais.

Justifica-se, assim, uma intervenção indutora e temporária que reduza o custo de regularizar e converta esse passivo latente em arrecadação efetiva e em segurança registral. Entre as medidas propostas, destacam-se:

- A redução, por 120 (cento e vinte) dias corridos, da alíquota do ITBI de 2,5% para 1,5%, aplicável exclusivamente às transmissões do estoque de imóveis já formalizados até 30 de junho de 2026 e ainda não registrados, condicionada ao recolhimento e ao registro do título no mesmo período;
- A instituição do parcelamento por instrumento de crédito, com recebimento integral e imediato do tributo pelo Município e assunção do risco de inadimplência pela instituição financeira; e



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

- A revogação do parcelamento administrativo direto, resguardados os parcelamentos já em curso até sua quitação.

Cumpre esclarecer que quanto pagamento por instrumento de crédito, não se cuida de o Município parcelar tributo ou assumir risco financeiro, mas tão somente de modernizar o meio de pagamento.

O ITBI permanece sendo recolhido à vista, ou seja, o Município recebe o valor integral na data do processamento da operação, e quem parcela é o próprio contribuinte, perante a instituição financeira, exatamente como em qualquer compra no comércio.

O eventual inadimplemento das parcelas é risco exclusivo da instituição financeira, não cabendo à Fazenda Pública inscrever em dívida ativa, ajuizar execução fiscal ou gerir cobrança.

Por incidir exclusivamente sobre o estoque de imóveis hoje sem registro perante o Município — e não sobre o fluxo regular de transmissões imobiliárias já sujeitas à tributação plena —, a medida projeta receita nova estimada em R\$ 4.899.337,00 (quatro milhões, oitocentos e noventa e nove mil, trezentos e trinta e sete reais), já no primeiro exercício de vigência, com efeito recorrente adicional em IPTU nos exercícios seguintes, sem que se abra mão de receita hoje efetivamente arrecadada pelo Município.

O Demonstrativo de Impacto Orçamentário-Financeiro que acompanha a presente proposta detalha essa estimativa e sua conformidade com o art. 14 da Lei Complementar federal nº 101, de 2000.

Por se tratar de iniciativa que fortalece a arrecadação municipal, promove a regularização fundiária e amplia a segurança jurídica dos diademenses, e considerando o relevante interesse público de que se reveste, solicito a apreciação da matéria, contando com o elevado espírito público dos nobres Vereadores para sua aprovação.

Pelo aduzido, resulta claro que a presente propositura vai ao encontro do interesse público.

São estas, senhores Vereadores, em linhas gerais, as razões que motivaram o envio do presente Projeto de Lei Complementar, o qual, tenho a certeza, encontrará o amparo do amplo consenso desse Legislativo.



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Nesta conformidade, aguarda este Executivo venha esse Colendo Legislativo acolher e aprovar o incluso Projeto de Lei, convertendo-o em diploma legal, o mais breve possível.

Valho-me do ensejo para enviar a Vossa Excelência e demais componentes desse Sodalício os protestos de elevada estima e lúdima consideração.

Atenciosamente,

Diadema, 10 de agosto de 2026

TAKAHARU YAMAUCHI

Prefeito Municipal



Assinaturas do documento



"OF.ML. Nº 023-2026"

Código para verificação: **0KSSBWKI**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



TAKAHARU YAMAUCHI (CPF: ***.963.558-**) em 13/08/2026 às 23:38:27 (GMT-03:00)
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://eprocesso.diadema.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PE 1000078/1989** e o código **0KSSBWKI** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 023, DE 10 DE AGOSTO DE 2026

DISPÕE sobre a Instituição do Programa Municipal de Regularização de Transmissões Imobiliárias e reduz temporariamente a alíquota do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis — ITBI; institui o parcelamento do imposto por meio de instrumentos de crédito; revoga a Lei Complementar nº 197, de 2004, no que se refere ao ITBI; e dá outras providências;

TAKAHARU YAMAUCHI, Prefeito do Município de Diadema, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais;

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar.

CAPÍTULO I**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. Esta Lei Complementar institui medidas de reforma do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso inter vivos — ITBI, compreendendo:

- I. a instituição do Programa Municipal de Regularização de Transmissões Imobiliárias, com redução temporária da alíquota do imposto;
- II. a instituição do parcelamento do imposto por meio de instrumentos de crédito; e
- III. a revogação do parcelamento administrativo direto com o Município, na forma do Capítulo IV desta Lei Complementar.

CAPÍTULO II**DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO E DA REDUÇÃO TEMPORÁRIA
DA ALÍQUOTA**

Art. 2º. Fica instituído o Programa Municipal de Regularização de Transmissões Imobiliárias, destinado a estimular as transmissões onerosas de bens imóveis cujos títulos hajam sido formalizados até 30 de



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 023, DE 10 DE AGOSTO DE 2026**

junho de 2026 e ainda não submetidas a registro, com o necessário recolhimento do ITBI, mediante a redução temporária da alíquota do imposto, nos termos deste Capítulo.

Art. 3º. Durante o prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos, contados da data de início de vigência desta lei, a alíquota do ITBI será reduzida de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) para 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) nas hipóteses de transmissões a qualquer título, de que trata o art. 6º, inciso II, da Lei nº 999, de 1989.

Parágrafo único. A redução de que trata este artigo aplica-se uniformemente, sem diferenciação por faixa de valor do imóvel.

Art. 4º. O benefício de que trata este Capítulo fica condicionado:

- a) à formalização do instrumento de transmissão até 30 de junho de 2026;
- b) ao recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, no período definido no art. 3º, desta Lei Complementar; e
- c) ao registro do título de transmissão no Registro de Imóveis competente no período definido no art. 3º desta Lei Complementar.

Art. 5º. Findo o prazo previsto no art. 3º, restabelece-se automaticamente a alíquota ordinária do imposto, independentemente de novo ato normativo.

Parágrafo único. Na hipótese de ocorrer o recolhimento do ITBI no prazo definido no art. 3º e não ocorrer o registro do título no mesmo período, será devida a complementação do ITBI, conforme a alíquota utilizada para o recolhimento e a alíquota de 2,5%.

Art. 6º. O Poder Executivo adotará as medidas operacionais necessárias à plena fruição do benefício, especialmente a disponibilização de emissão digital da guia de recolhimento já com a alíquota reduzida, dispensada a intervenção individualizada da fiscalização para cada emissão.

CAPÍTULO III
DO PARCELAMENTO POR INSTRUMENTO DE CRÉDITO



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 023, DE 10 DE AGOSTO DE 2026**

Art. 7º. O pagamento parcelado do ITBI dar-se-á, exclusivamente, por meio de instrumentos de crédito, notadamente cartão de crédito, em até 12 (doze) prestações mensais, observado o disposto nesta Lei.

§ 1º. O recolhimento do imposto considera-se efetuado, para todos os fins, na data do processamento da operação de crédito, hipótese em que o Município receberá o valor integral do tributo, independentemente do número de prestações pactuadas entre o contribuinte e a instituição financeira.

§ 2º. O risco de inadimplência das prestações é integralmente assumido pela instituição financeira emissora do instrumento de crédito, não cabendo ao Município qualquer responsabilidade ou ônus decorrente do inadimplemento das parcelas pelo contribuinte.

§ 3º. A guia de recolhimento emitida sob esta modalidade indicará a quitação integral do imposto na data de processamento, para fins de registro da transmissão perante o Registro de Imóveis competente.

§ 4º. Os custos de intermediação financeira da operação observarão o disposto em convênio firmado pelo Município, nos termos do art. 7º.

CAPÍTULO IV**DA REVOGAÇÃO DO PARCELAMENTO ADMINISTRATIVO**

Art. 8º. Fica revogada a Lei Complementar nº 197, 31 de março de 2004, no que se refere ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis — ITBI, vedado, a partir da vigência desta Lei Complementar, o parcelamento administrativo do imposto diretamente com o Município.

Parágrafo único. Os parcelamentos administrativos de ITBI formalizados sob a vigência da Lei Complementar nº 197, de 31 de março de 2004, anteriormente à publicação desta Lei Complementar, permanecem regidos pela legislação então vigente até sua integral quitação.

CAPÍTULO V**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 9º. As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

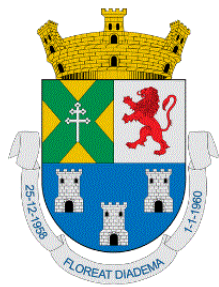
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 023, DE 10 DE AGOSTO DE 2026

Art. 10. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei Complementar nº 197, 31 de março de 2004.

Diadema, 10 de agosto de 2026

TAKAHARU YAMAUCHI

Prefeito Municipal



Assinaturas do documento



"PLC 023 - DISPÕE sobre a Instituição do Programa Municipal de Regularização de Transmissões Imobili"

Código para verificação: **6S56POPW**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



TAKAHARU YAMAUCHI (CPF: ***.963.558-**) em 13/08/2026 às 23:38:10 (GMT-03:00)
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://eprocesso.diadema.sp.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PE 1000078/1989** e o código **6S56POPW** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



Departamento de Rendas

DEMONSTRATIVO DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO

Art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal)

CAMPO	CONTEÚDO
Medida	Redução temporária da alíquota do ITBI de 2,5% para 1,5%, pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos, exclusivamente para as transmissões relativas ao estoque de imóveis com título formalizado até 30 de junho de 2026 e ainda não registrado (levantamento de 28.920 imóveis, base 06/05/2026).
Natureza	Incentivo de Regularização Imobiliária na modalidade de redução de alíquota, aplicável a estoque hoje sem arrecadação (art. 14, §1º, LRF) — enquadramento como renúncia sujeito a confirmação da Procuradoria-Geral, vide Seção 4.
Exercício de início	Exercício de publicação da lei.
Triênio de referência	Exercício de início e os dois subsequentes.
Fundamento de adequação	Análise apresentada por cautela sob a ótica do art. 14, II, da LRF — medidas de compensação por aumento de receita — ainda que a Seção 4 demonstre que a receita projetada não corresponde, em rigor, a renúncia de receita já arrecadada.

1. Objeto e enquadramento legal:

O presente demonstrativo trata da redução temporária da alíquota do ITBI de 2,5% para 1,5%, por 120 dias corridos, restrita às transmissões do estoque de imóveis identificado no levantamento de compromissários primários (28.920 imóveis, base de 06/05/2026), nos termos do art. 4º, alínea "a", da minuta.

Por se tratar de estoque hoje sem registro e, conseqüentemente, sem recolhimento de ITBI, a receita projetada pela medida constitui, em sua totalidade, receita nova ao Município — circunstância que pode afastar, no rigor técnico, a própria caracterização de "renúncia de receita" nos termos do art. 14 da LC federal nº 101/2000, já que não há arrecadação preexistente da qual se esteja abrindo mão. Ainda assim, e até manifestação conclusiva da Procuradoria-Geral do Município sobre esse ponto, este demonstrativo apresenta a análise também pela via cautelar do art. 14, II (medidas de compensação por aumento de receita), de modo a assegurar a regularidade fiscal da proposta sob qualquer um dos dois enquadramentos possíveis.



Departamento de Rendas

2. Estimativa da receita projetada:

A estimativa parte diretamente do estoque de 28.920 imóveis identificado no levantamento cadastral de compromissários primários (base de 06/05/2026), e não de extrapolação do fluxo regular de guias do Município. Aplica-se um percentual de adesão prudencial sobre esse estoque fixo, com ticket médio de ITBI de R\$ 5.647 por guia à alíquota de 1,5% — parâmetro já utilizado na versão anterior deste demonstrativo para o segmento de imóveis do perfil popular/institucional que compõe o estoque (espólios, associações e cooperativas habitacionais, Poder Público).

Essa metodologia é preferível à extrapolação por precedente histórico (utilizada na versão anterior, com base no crescimento de 69% de guias observado na campanha da LC nº 238/2006) por dois motivos: (i) não depende de um precedente de outro exercício, cujas condições de mercado e de estoque podem não ser comparáveis às atuais; e (ii) tem como referência um universo finito e conhecido — o próprio levantamento de 28.920 imóveis —, o que torna a estimativa mais transparente e verificável.

Cenário de adesão	Imóveis regularizados	ITBI Ano 1 (receita nova)	IPTU recorrente/ano (a partir do Ano 2)
Conservador — 1%	289	R\$ 1.633.112	R\$ 260.280
Moderado — 2%	578	R\$ 3.266.225	R\$ 520.560
Central — 3%	868	R\$ 4.899.337	R\$ 780.840
Intermediário — 5%	1.446	R\$ 8.165.562	R\$ 1.301.400
Otimista — 7%	2.024	R\$ 11.431.787	R\$ 1.821.960

Adota-se, para efeito deste demonstrativo, o cenário central de 3% de adesão do estoque (868 imóveis), por representar patamar prudente e superior, em volume absoluto, ao cenário baseado em precedente histórico (304 guias, equivalentes a apenas 1,05% do estoque de 28.920 imóveis).

3. Estimativa de impacto no triênio:

Em cumprimento ao art. 14, caput, projeta-se o impacto no exercício de início e nos dois subsequentes, no cenário central de adesão (3%).

Rubrica	Ano 1	Ano 2	Ano 3
ITBI — receita nova (estoque regularizado)	+ R\$ 4.899.337	R\$ 0	R\$ 0



Departamento de Rendas

Rubrica	Ano 1	Ano 2	Ano 3
IPTU recorrente (imóveis incorporados ao cadastro)	R\$ 0	+ R\$ 780.840	+ R\$ 780.840
Impacto líquido no exercício	+ R\$ 4.899.337	+ R\$ 780.840	+ R\$ 780.840
Impacto líquido acumulado	+ R\$ 4.899.337	+ R\$ 5.680.177	+ R\$ 6.461.017

4. Considerações sobre o enquadramento no art. 14 da LRF:

Ainda que se entenda, por cautela, que a redução de alíquota se enquadra formalmente na hipótese do art. 14, §1º, da LRF, a compensação exigida pelo inciso II do mesmo artigo estaria integralmente satisfeita: a própria receita nova de ITBI gerada pela medida (R\$ 4.899.337 no cenário central) supera com folga qualquer leitura de renúncia, e o efeito recorrente de IPTU (R\$ 780.840/ano) reforça a compensação nos exercícios seguintes. De todo modo, recomenda-se que a Procuradoria-Geral do Município se manifeste especificamente sobre se a hipótese configura, ou não, renúncia de receita para os fins do art. 14 — dado que a medida atinge estoque hoje sem arrecadação alguma —, e sobre qual dos incisos I ou II melhor se aplica, à luz da jurisprudência do TCESP já indicada em outros expedientes deste Departamento.

5. Salvaguardas contra erosão da base:

Para preservar a integridade da estimativa, o projeto de lei incorpora salvaguardas que impedem o aproveitamento indevido do benefício e a subdeclaração de valor:

- **Condição temporal:** o benefício exige instrumento de transmissão com data anterior à publicação da lei, direcionando-o exclusivamente à regularização de situações preexistentes;
- **Alíquota uniforme:** a ausência de diferenciação por faixa de valor elimina o incentivo à subdeclaração para enquadramento em faixa inferior; e
- **Restrição ao estoque identificado:** o benefício aplica-se exclusivamente às transmissões enquadradas nas condições do art. 4º, alínea "a" (título formalizado até 30/06/2026) e ainda não registrado), o que impede que o desconto alcance transmissões do fluxo regular corrente — eliminando o risco de perda de receita sobre transações que já ocorreriam e seriam tributadas à alíquota plena independentemente do benefício.



Departamento de Rendas

6. Conclusão

Demonstra-se que a redução temporária da alíquota do ITBI, restrita ao estoque de imóveis com título formalizado até 30 de junho de 2026 e ainda não registrado, projeta receita nova estimada em R\$ 4.899.337 já no exercício de início (cenário central de 3% de adesão), com efeito recorrente de R\$ 780.840 ao ano em IPTU nos exercícios seguintes, perfazendo R\$ 6.461.017,00 acumulados no triênio. Por não corresponder, em rigor técnico, a receita hoje arrecadada da qual se esteja abrindo mão, a medida tende a não se caracterizar como renúncia de receita para os fins do art. 14 da LRF; ainda que assim se entenda por cautela, a compensação exigida pelo inciso II do referido artigo encontra-se integralmente satisfeita pela própria receita gerada pela medida. Opina-se, em qualquer hipótese, pela regularidade fiscal da medida e pela viabilidade de seu encaminhamento, ressalvada manifestação da Procuradoria-Geral do Município sobre o enquadramento específico no art. 14.

