



Governo do Distrito Federal
Gabinete do Governador

Consultoria Jurídica

Mensagem Nº 286/2025 – GAG/CJ

Brasília, 05 de dezembro de 2025.

A Sua Excelência o Senhor

WELLINGTON LUIZ

Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal,

Dirijo-me a Vossa Excelência e aos demais Deputados Distritais para submeter à apreciação dessa Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei, o qual altera a Lei nº 6.466, de 27 de dezembro de 2019, que “dispõe sobre os benefícios fiscais do Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores - IPVA, do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, do Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCD, do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos - ITBI e da Taxa de Limpeza Pública - TLP”.

A justificação para a apreciação do projeto ora proposto encontra-se na Exposição de Motivos do Senhor Secretário de Estado da Família e Juventude do Distrito Federal.

Considerando que a matéria necessita de apreciação com a máxima brevidade, solicito, com fundamento no art. 73 da Lei Orgânica do Distrito Federal, que a presente proposição seja apreciada em regime de urgência.

Por oportuno, renovo a Vossa Excelência e a Vossos Pares protestos do mais elevado respeito e consideração.

Atenciosamente,

IBANEIS ROCHA

Governador



Documento assinado eletronicamente por **IBANEIS ROCHA BARROS JÚNIOR - Matr.1689140-6, Governador(a) do Distrito Federal**, em 05/12/2025, às 18:35, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=189131098 código CRC= **FB2C2D26**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti, Palácio do Buriti, Térreo, Sala T32 - Bairro Zona Cívico-Administrativa - CEP 70075-900 - DF

Telefone(s): 6139611698

Sítio - www.df.gov.br

04036-00000758/2025-11

Doc. SEI/GDF 189131098



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

PROJETO DE LEI Nº , DE 2025

(Autoria: Poder Executivo)

Altera a Lei nº 6.466, de 27 de dezembro de 2019, que "dispõe sobre os benefícios fiscais do Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores - IPVA, do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, do Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCD, do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos - ITBI e da Taxa de Limpeza Pública - TLP."

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 6.466, de 27 de dezembro de 2019, passa a vigorar com a seguinte alteração:

"Art. 7º ...

...

VIII – a instituição ou transmissão de direito real de uso oriunda das concessões de direito real de uso sem opção de compra – CDRU-S, de que trata a Lei nº 6.888, de 2021." (NR)

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

.



Exposição de Motivos Nº 12/2025 – SEFJ/GAB

Brasília, 08 de outubro de 2025.

A Sua Excelência o Senhor

IBANEIS ROCHA

Governador do Distrito Federal

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excelentíssimo Senhor Governador

1. Submete-se à apreciação de Vossa Excelência proposta de Projeto de Lei que altera a Lei Distrital nº 6.466, de 27 de dezembro de 2019, para acrescentar o inciso VIII ao art. 7º, com o objetivo de incluir, entre as hipóteses de isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI), a instituição ou transmissão de direito real de uso oriunda das Concessões de Direito Real de Uso sem opção de compra – CDRU-S, de que trata a Lei Distrital nº 6.888, de 16 de junho de 2021.
2. A Lei Distrital nº 6.466/2019 estabeleceu hipóteses de isenção do ITBI com foco em operações de regularização fundiária, habitação de interesse social e alienações de imóveis públicos com vistas à função social da propriedade. Entretanto, não contemplou expressamente as Concessões de Direito Real de Uso sem Opção de Compra – CDRU-S, criadas e regulamentadas posteriormente pela Lei nº 6.888/2021.
3. A CDRU-S constitui instrumento jurídico-administrativo de natureza resolúvel, mediante o qual o Poder Público concede o uso de bem imóvel de sua propriedade a entidades sociais, religiosas, assistenciais, culturais ou comunitárias, sem transferência da propriedade plena, e com finalidade pública ou social. Trata-se de modalidade voltada à promoção da função social do patrimônio público, conforme preceituam os arts. 5º, XXIII, e 182 da Constituição Federal e os arts. 3º e 321 da Lei Orgânica do Distrito Federal (LODF).
4. No entanto, a ausência de previsão específica de isenção na Lei nº 6.466/2019 tem ensejado interpretações restritivas por parte dos órgãos arrecadadores, resultando, em alguns casos, na exigência indevida do ITBI sobre atos administrativos que não configuram transmissão onerosa de propriedade, mas mera outorga de uso qualificado de bem público.
5. Essa situação cria insegurança jurídica e onera de forma desproporcional entidades que atuam em atividades de interesse coletivo, como creches comunitárias, abrigos, templos religiosos, centros culturais e organizações assistenciais, muitas das quais prestam serviços complementares às políticas públicas do Governo do Distrito Federal.
6. A presente proposição observa integralmente o princípio da legalidade tributária, previsto no art. 150, I e §6º, da Constituição Federal, no art. 97, VI, do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/1966) e no art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000), que exigem lei específica para concessão, ampliação ou modificação de isenções tributárias.
7. Dessa forma, não é possível promover a adequação normativa por ato infralegal, como decreto, portaria ou resolução, razão pela qual a edição de Projeto de Lei é o único instrumento legítimo para corrigir a omissão legal e assegurar a conformidade da legislação distrital com os princípios constitucionais.
8. Do ponto de vista jurídico, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.192.504/DF)

já consolidou o entendimento de que a concessão de direito real de uso de bem público não se equipara à transmissão de propriedade, não havendo fato gerador para a incidência do ITBI.

9. Do mesmo modo, a doutrina administrativa é pacífica:

- Hely Lopes Meirelles ensina que “a concessão de direito real de uso é forma de utilização de bem público, destinada a entidades ou pessoas que o utilizam em proveito da coletividade, sem que se opere a transferência da propriedade” (Direito Administrativo Brasileiro, 47ª ed., 2021, p. 613).
- Maria Sylvia Zanella Di Pietro complementa: “o direito real de uso não é alienação, mas concessão administrativa; não há transmissão de domínio, e sim cessão de uso qualificado” (Direito Administrativo, 35ª ed., 2022, p. 716).

10. Logo, a proposta não cria um novo benefício fiscal, mas reconhece e formaliza juridicamente uma situação já consolidada pela natureza do instituto e pela interpretação jurisprudencial dominante.

11. Ademais, os imóveis objeto das CDRU-S são destinados a entidades sem fins lucrativos, que desenvolvem atividades de assistência social, educacional, cultural e religiosa, contribuindo significativamente para a redução de desigualdades sociais e o atendimento de populações vulneráveis.

12. Assim, a eventual renúncia de receita é ínfima quando comparada ao retorno social, econômico e humano proporcionado pelas entidades beneficiadas.

13. Essas instituições desempenham papel fundamental no fortalecimento das políticas públicas distritais, atuando em cooperação com o Estado e reduzindo custos governamentais por meio da oferta gratuita ou subsidiada de serviços essenciais à coletividade.

14. A medida proposta, portanto, representa investimento social indireto, de alto impacto público e baixíssimo custo fiscal, promovendo justiça tributária e função social do patrimônio público.

15. Com a aprovação da alteração legislativa, espera-se:

- Eliminar a insegurança jurídica na aplicação da isenção do ITBI às CDRU-S;
- Uniformizar o entendimento administrativo e tributário, evitando interpretações divergentes e autuações indevidas;
- Fortalecer a política de uso social de imóveis públicos, ampliando o acesso de entidades a bens públicos destinados ao interesse coletivo;
- Consolidar o princípio da função social da propriedade pública, conforme os arts. 5º, XXIII, e 182 da Constituição Federal;
- E estimular o desenvolvimento comunitário e o engajamento social, por meio da cooperação entre o Estado e a sociedade civil organizada.

16. A proposta, além de sua repercussão social positiva, reforça o compromisso do Governo do Distrito Federal com a eficiência, a equidade fiscal e o fortalecimento das redes comunitárias, pilares fundamentais de uma gestão pública moderna e inclusiva.

17. Diante de todo o exposto, a Secretaria de Estado da Família do Distrito Federal entende que a proposta de Projeto de Lei que altera a Lei nº 6.466/2019 é plenamente oportuna, legítima e necessária, não acarretando impacto orçamentário significativo, e produzindo benefícios sociais incomensuravelmente superiores à eventual renúncia de receita.

18. A medida consolida a segurança jurídica, fortalece a política distrital de uso social de bens públicos, e promove justiça fiscal e solidariedade social, reafirmando o papel do Estado como indutor do desenvolvimento humano e comunitário.

19. Submetemos, assim, à elevada apreciação de Vossa Excelência, o presente Projeto de Lei, com a convicção de que sua aprovação representará avanço significativo na consolidação das políticas públicas de interesse social no Distrito Federal.

JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTO CLARO E OBJETIVO DA PROPOSIÇÃO

20. A presente proposição tem por objetivo adequar a legislação tributária distrital às normas de concessão de uso social de imóveis públicos, por meio da inclusão expressa das Concessões de Direito Real de Uso sem Opção de Compra – CDRU-S no rol de hipóteses de isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI), previsto no art. 7º da Lei Distrital nº 6.466/2019, em conformidade com a Lei nº 6.888/2021.

21. A iniciativa decorre da constatação de uma lacuna normativa que vem gerando insegurança jurídica e interpretações restritivas acerca da incidência do ITBI sobre atos administrativos de concessão de uso, que, por sua própria natureza, não configuram transmissão de propriedade, mas sim atribuição de uso qualificado de bem público com finalidade de interesse coletivo.

22. Do ponto de vista jurídico, o fundamento central da proposição repousa sobre o princípio da legalidade tributária, insculpido no art. 150, inciso I, e no §6º da Constituição Federal, segundo os quais nenhum tributo pode ser exigido ou isenção concedida senão por meio de lei específica. No mesmo sentido, o Código Tributário Nacional (CTN), em seu art. 97, inciso VI, determina que “somente a lei pode estabelecer a dispensa do pagamento de tributo, nos casos de isenção”.

23. Assim, a presente proposta é juridicamente necessária, pois apenas lei formal aprovada pela Câmara Legislativa do Distrito Federal pode incluir novas hipóteses de isenção tributária, o que torna inviável o tratamento da matéria por meio de decreto, portaria ou qualquer outro ato infralegal.

24. No campo do Direito Tributário, a doutrina é categórica ao afirmar que não incide ITBI sobre a concessão de direito real de uso de bens públicos, uma vez que inexiste transferência de domínio ou transmissão onerosa de propriedade.

25. O professor Roque Antonio Carrazza ensina que:

“O fato gerador do ITBI é a transmissão onerosa, inter vivos, de propriedade imobiliária ou de direitos reais sobre imóveis. Sem transmissão de domínio não há que se falar em incidência do imposto.”

(Curso de Direito Constitucional Tributário, 30. ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 635).

26. No mesmo sentido, Hugo de Brito Machado sustenta que:

“A incidência do ITBI pressupõe a existência de um ato jurídico translativo do domínio útil ou da propriedade plena. Se o ato apenas confere o uso de bem público, não há fato gerador, pois inexiste transferência de titularidade.”

(Curso de Direito Tributário, 38. ed. São Paulo: Malheiros, 2017, p. 254).

27. Em reforço, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) consolidou o entendimento de que não há incidência de ITBI sobre a outorga de concessão de direito real de uso de bem público, uma vez que tal ato não se equipara à transmissão de propriedade, conforme decidido no Recurso Especial nº 1.192.504/DF, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 11/10/2010.

28. Sob o enfoque do Direito Administrativo, a doutrina de Hely Lopes Meirelles define a concessão de direito real de uso como:

“forma especial de utilização de bem público, mediante contrato administrativo, para fins de interesse social, por prazo certo ou indeterminado, com encargos ou condições específicas, sem que se opere a transferência de propriedade.”

(Direito Administrativo Brasileiro, 47. ed. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 613).

29. De igual modo, Maria Sylvia Zanella Di Pietro observa que:

“A concessão de direito real de uso é ato administrativo pelo qual a Administração Pública faculta ao particular o uso especial de um bem público, não havendo alienação, mas simples cessão de uso qualificado.”

(Direito Administrativo, 35. ed. São Paulo: Atlas, 2022, p. 716).

30. Ainda, Celso Antônio Bandeira de Mello reforça que:

“A concessão de uso de bem público não importa em alienação, mas em atribuição temporária e condicionada de posse administrativa. O bem continua público, apenas se qualifica o uso em favor de determinado sujeito, em função de interesse social.”

31. Diante dessas conceituações, é inequívoco que a CDRU-S não constitui ato de transmissão onerosa de propriedade, mas instrumento de gestão pública do patrimônio estatal voltado à função social da propriedade pública, consagrada nos arts. 5º, XXIII, e 182 da Constituição Federal.

32. Logo, a inclusão da CDRU-S como hipótese expressa de isenção do ITBI não representa concessão graciosa de benefício fiscal, mas adequação técnica da legislação distrital à natureza jurídica do instituto e ao entendimento consolidado da doutrina e jurisprudência.

33. Além disso, sob o prisma da eficiência e da economicidade administrativa, a medida reduz litígios tributários, uniformiza procedimentos e garante segurança jurídica tanto à Administração quanto às entidades concessionárias, as quais exercem atividades de relevante interesse social — muitas vezes em cooperação direta com o Poder Público, substituindo ou complementando ações governamentais nas áreas de educação, cultura, assistência e religião.

34. Em síntese, a proposição ora submetida à apreciação visa:

- corrigir omissão legal existente na Lei nº 6.466/2019;
- harmonizar o sistema jurídico-tributário distrital com a Lei nº 6.888/2021;
- garantir tratamento fiscal adequado e justo às CDRU-S, evitando distorções interpretativas;
- e reforçar o compromisso do Governo do Distrito Federal com os princípios da legalidade, da função social da propriedade pública e da justiça fiscal.

35. Assim, a justificativa da proposição é clara e objetiva: corrigir uma incongruência normativa que gera insegurança e onera indevidamente o interesse social, assegurando que o uso qualificado de bens públicos por entidades comunitárias não seja tratado como operação tributável, em estrita observância à Constituição Federal, à doutrina majoritária e à jurisprudência consolidada.

SÍNTESE DO PROBLEMA CUJA PROPOSIÇÃO VISA SOLUCIONAR

36. A presente proposição tem por objetivo adequar a legislação tributária distrital às normas de concessão de uso social de imóveis públicos, por meio da inclusão expressa das Concessões de Direito Real de Uso sem Opção de Compra – CDRU-S no rol de hipóteses de isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI), previsto no art. 7º da Lei Distrital nº 6.466/2019, em conformidade com a Lei nº 6.888/2021.

37. A iniciativa decorre da constatação de uma lacuna normativa que vem gerando insegurança jurídica e interpretações restritivas acerca da incidência do ITBI sobre atos administrativos de concessão de uso, que, por sua própria natureza, não configuram transmissão de propriedade, mas sim atribuição de uso qualificado de bem público com finalidade de interesse coletivo.

38. Do ponto de vista jurídico, o fundamento central da proposição repousa sobre o princípio da legalidade tributária, insculpido no art. 150, inciso I, e no §6º da Constituição Federal, segundo os quais nenhum tributo pode ser exigido ou isenção concedida senão por meio de lei específica. No mesmo sentido, o Código Tributário Nacional (CTN), em seu art. 97, inciso VI, determina que “somente a lei pode estabelecer a dispensa do pagamento de tributo, nos casos de isenção”.

39. Assim, a presente proposta é juridicamente necessária, pois apenas lei formal aprovada pela Câmara Legislativa do Distrito Federal pode incluir novas hipóteses de isenção tributária, o que torna inviável o tratamento da matéria por meio de decreto, portaria ou qualquer outro ato infralegal.

40. No campo do Direito Tributário, a doutrina é categórica ao afirmar que não incide ITBI sobre a concessão de direito real de uso de bens públicos, uma vez que inexistente transferência de domínio ou transmissão onerosa de propriedade.

41. O professor Roque Antonio Carrazza ensina que:

“O fato gerador do ITBI é a transmissão onerosa, inter vivos, de propriedade imobiliária ou de direitos reais sobre imóveis. Sem transmissão de domínio não há que se falar em incidência do imposto.”

(Curso de Direito Constitucional Tributário, 30. ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 635).

42. No mesmo sentido, Hugo de Brito Machado sustenta que:

“A incidência do ITBI pressupõe a existência de um ato jurídico translativo do domínio útil ou da propriedade plena. Se o ato apenas confere o uso de bem público, não há fato gerador, pois inexistente transferência de titularidade.”

(Curso de Direito Tributário, 38. ed. São Paulo: Malheiros, 2017, p. 254).

43. Em reforço, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) consolidou o entendimento de que não há incidência de ITBI sobre a outorga de concessão de direito real de uso de bem público, uma vez que tal ato não se equipara à transmissão de propriedade, conforme decidido no Recurso Especial nº 1.192.504/DF, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 11/10/2010.

44. Sob o enfoque do Direito Administrativo, a doutrina de Hely Lopes Meirelles define a concessão de direito real de uso como:

“forma especial de utilização de bem público, mediante contrato administrativo, para fins de interesse social, por prazo certo ou indeterminado, com encargos ou condições específicas, sem que se opere a transferência de propriedade.”

(Direito Administrativo Brasileiro, 47. ed. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 613).

45. De igual modo, Maria Sylvia Zanella Di Pietro observa que:

“A concessão de direito real de uso é ato administrativo pelo qual a Administração Pública faculta ao particular o uso especial de um bem público, não havendo alienação, mas simples cessão de uso qualificado.”

(Direito Administrativo, 35. ed. São Paulo: Atlas, 2022, p. 716).

46. Ainda, Celso Antônio Bandeira de Mello reforça que:

“A concessão de uso de bem público não importa em alienação, mas em atribuição temporária e condicionada de posse administrativa. O bem continua público, apenas se qualifica o uso em favor de determinado sujeito, em função de interesse social.”

(Curso de Direito Administrativo, 35. ed. São Paulo: Malheiros, 2018, p. 1007).

47. Diante dessas conceituações, é inequívoco que a CDRU-S não constitui ato de transmissão onerosa de propriedade, mas instrumento de gestão pública do patrimônio estatal voltado à função social da propriedade pública, consagrada nos arts. 5º, XXIII, e 182 da Constituição Federal.

48. Logo, a inclusão da CDRU-S como hipótese expressa de isenção do ITBI não representa concessão graciosa de benefício fiscal, mas adequação técnica da legislação distrital à natureza jurídica do instituto e ao entendimento consolidado da doutrina e jurisprudência.

49. Além disso, sob o prisma da eficiência e da economicidade administrativa, a medida reduz litígios tributários, uniformiza procedimentos e garante segurança jurídica tanto à Administração quanto às entidades concessionárias, as quais exercem atividades de relevante interesse social — muitas vezes em cooperação direta com o Poder Público, substituindo ou complementando ações governamentais nas áreas de educação, cultura, assistência e religião.

50. Em síntese, a proposição ora submetida à apreciação visa:

- corrigir omissão legal existente na Lei nº 6.466/2019;
- harmonizar o sistema jurídico-tributário distrital com a Lei nº 6.888/2021;
- garantir tratamento fiscal adequado e justo às CDRU-S, evitando distorções interpretativas;
- e reforçar o compromisso do Governo do Distrito Federal com os princípios da legalidade, da função social da propriedade pública e da justiça fiscal.

51. Assim, a justificativa da proposição é clara e objetiva: corrigir uma incongruência normativa que gera insegurança e onera indevidamente o interesse social, assegurando que o uso qualificado de bens públicos por entidades comunitárias não seja tratado como operação tributável, em estrita observância à Constituição Federal, à doutrina majoritária e à jurisprudência consolidada.

DA IDENTIFICAÇÃO DAS NORMAS AFETADAS PELA PROPOSIÇÃO:

Lei Distrital, 6.466/2019.

DA NECESSIDADE DE QUE A MATÉRIA SEJA DISCIPLINADA POR ATO DO GOVERNADOR E NÃO POR ATO DO SECRETÁRIO DE ESTADO DO DISTRITO FEDERAL PROPONENTE:

52. A presente proposição tem por objetivo adequar a legislação tributária distrital às normas de concessão de uso social de imóveis públicos, por meio da inclusão expressa das Concessões de Direito Real de Uso sem Opção de Compra – CDRU-S no rol de hipóteses de isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI), previsto no art. 7º da Lei Distrital nº 6.466/2019, em conformidade com a Lei nº 6.888/2021.

53. A iniciativa decorre da constatação de uma lacuna normativa que vem gerando insegurança jurídica e interpretações restritivas acerca da incidência do ITBI sobre atos administrativos de concessão de uso, que, por sua própria natureza, não configuram transmissão de propriedade, mas sim atribuição de uso qualificado de bem público com finalidade de interesse coletivo.

54. Do ponto de vista jurídico, o fundamento central da proposição repousa sobre o princípio da legalidade tributária, insculpido no art. 150, inciso I, e no §6º da Constituição Federal, segundo os quais nenhum tributo pode ser exigido ou isenção concedida senão por meio de lei específica. No mesmo sentido, o Código Tributário Nacional (CTN), em seu art. 97, inciso VI, determina que “somente a lei pode estabelecer a dispensa do pagamento de tributo, nos casos de isenção”.

55. Assim, a presente proposta é juridicamente necessária, pois apenas lei formal aprovada pela Câmara Legislativa do Distrito Federal pode incluir novas hipóteses de isenção tributária, o que torna inviável o tratamento da matéria por meio de decreto, portaria ou qualquer outro ato infralegal.

56. No campo do Direito Tributário, a doutrina é categórica ao afirmar que não incide ITBI sobre a concessão de direito real de uso de bens públicos, uma vez que inexistente transferência de domínio ou transmissão onerosa de propriedade.

57. O professor Roque Antonio Carrazza ensina que:

“O fato gerador do ITBI é a transmissão onerosa, inter vivos, de propriedade imobiliária ou de direitos reais sobre imóveis. Sem transmissão de domínio não há que se falar em incidência do imposto.”

(Curso de Direito Constitucional Tributário, 30. ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 635).

58. No mesmo sentido, Hugo de Brito Machado sustenta que:

“A incidência do ITBI pressupõe a existência de um ato jurídico translativo do domínio útil ou da propriedade plena. Se o ato apenas confere o uso de bem público, não há fato gerador, pois inexistente transferência de titularidade.”

(Curso de Direito Tributário, 38. ed. São Paulo: Malheiros, 2017, p. 254).

59. Em reforço, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) consolidou o entendimento de que não há incidência de ITBI sobre a outorga de concessão de direito real de uso de bem público, uma vez que tal ato não se equipara à transmissão de propriedade, conforme decidido no Recurso Especial nº 1.192.504/DF, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 11/10/2010.

60. Sob o enfoque do Direito Administrativo, a doutrina de Hely Lopes Meirelles define a concessão de direito real de uso como:

“forma especial de utilização de bem público, mediante contrato administrativo, para fins de interesse social, por prazo certo ou indeterminado, com encargos ou condições específicas, sem que se opere a transferência de propriedade.”

(Direito Administrativo Brasileiro, 47. ed. São Paulo: Malheiros, 2021, p. 613).

61. De igual modo, Maria Sylvia Zanella Di Pietro observa que:

“A concessão de direito real de uso é ato administrativo pelo qual a Administração Pública faculta ao particular o uso especial de um bem público, não havendo alienação, mas simples cessão de uso qualificado.”

(Direito Administrativo, 35. ed. São Paulo: Atlas, 2022, p. 716).

62. Ainda, Celso Antônio Bandeira de Mello reforça que:

“A concessão de uso de bem público não importa em alienação, mas em atribuição temporária e condicionada de posse administrativa. O bem continua público, apenas se qualifica o uso em favor de determinado sujeito, em função de interesse social.”

(Curso de Direito Administrativo, 35. ed. São Paulo: Malheiros, 2018, p. 1007).

63. Diante dessas conceituações, é inequívoco que a CDRU-S não constitui ato de transmissão onerosa de propriedade, mas instrumento de gestão pública do patrimônio estatal voltado à função social da propriedade pública, consagrada nos arts. 5º, XXIII, e 182 da Constituição Federal.

64. Logo, a inclusão da CDRU-S como hipótese expressa de isenção do ITBI não representa concessão graciosa de benefício fiscal, mas adequação técnica da legislação distrital à natureza jurídica do instituto e ao entendimento consolidado da doutrina e jurisprudência.

65. Além disso, sob o prisma da eficiência e da economicidade administrativa, a medida reduz litígios tributários, uniformiza procedimentos e garante segurança jurídica tanto à Administração quanto às entidades concessionárias, as quais exercem atividades de relevante interesse social — muitas vezes em cooperação direta com o Poder Público, substituindo ou complementando ações governamentais nas áreas de educação, cultura, assistência e religião.

66. Em síntese, a proposição ora submetida à apreciação visa:

- corrigir omissão legal existente na Lei nº 6.466/2019;
- harmonizar o sistema jurídico-tributário distrital com a Lei nº 6.888/2021;
- garantir tratamento fiscal adequado e justo às CDRU-S, evitando distorções interpretativas;
- e reforçar o compromisso do Governo do Distrito Federal com os princípios da legalidade, da função social da propriedade pública e da justiça fiscal.

67. Assim, a justificativa da proposição é clara e objetiva: corrigir uma incongruência normativa que gera insegurança e onera indevidamente o interesse social, assegurando que o uso qualificado de bens públicos por entidades comunitárias não seja tratado como operação tributável, em estrita observância à Constituição Federal, à doutrina majoritária e à jurisprudência consolidada.

DA CONVENIÊNCIA E DA OPORTUNIDADE DE ADOÇÃO DA MEDIDA:

68. A necessidade de alterar o Decreto 45.563/2024, datado de 05 de março de 2024, surge como uma oportunidade estratégica para otimizar o processo de regularização das ocupações por entidades de assistência social e religiosas no Distrito Federal. A proposta de delegar à Secretaria de Estado da Família e Juventude a competência para emitir a Permissão Não Qualificada de Uso de Áreas Públicas apresenta-se como uma medida de conveniência e pertinência, por diversos motivos:

69. Primeiramente, a Secretaria já possui uma estrutura organizacional sólida e especializada na interlocução com entidades sociais e religiosas. Isso facilita a identificação das necessidades específicas dessas entidades e agiliza a complementação documental necessária para a regularização das ocupações, contribuindo para a eficiência administrativa.

70. Além disso, centralizar a emissão da Permissão Não Qualificada na Secretaria de Estado da Família e Juventude proporciona uma coordenação mais integrada e sinérgica entre os diversos órgãos envolvidos no processo de regularização urbanística e fundiária. Isso reduz potenciais conflitos de competência e garante uma aplicação mais uniforme das normas e diretrizes vigentes.

71. Em um contexto mais amplo, essa alteração promove a segurança jurídica das entidades

beneficiadas, assegurando que todas as etapas do processo sejam conduzidas conforme os requisitos legais estabelecidos. Isso é fundamental para mitigar riscos de litígios futuros e para consolidar um ambiente institucional transparente e previsível.

72. Portanto, a conveniência e a oportunidade de alterar o Decreto 45.563/2024 reside na capacidade de aprimorar a eficiência administrativa, fortalecer a segurança jurídica e promover uma gestão pública mais ágil e alinhada às demandas sociais e institucionais do Distrito Federal. Essa medida representa um passo estratégico para melhor servir à comunidade, garantindo o pleno funcionamento das entidades que desempenham um papel essencial na assistência social e no apoio à juventude da nossa região.

DA APRECIÇÃO EM CARÁTER DE URGÊNCIA

73. A presente proposição requer tramitação em caráter de urgência em razão de sua relevância social imediata, de seus efeitos jurídicos diretos sobre entidades de interesse público e da necessidade de garantir segurança jurídica e continuidade de políticas públicas essenciais.

74.

75. Em primeiro lugar, a urgência decorre da situação concreta de vulnerabilidade jurídica e financeira enfrentada por diversas entidades sociais, religiosas, assistenciais, culturais e educacionais beneficiárias das Concessões de Direito Real de Uso sem Opção de Compra (CDRU-S), previstas na Lei Distrital nº 6.888/2021.

76. A ausência de previsão expressa de isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na Lei nº 6.466/2019 tem levado, em alguns casos, à exigência indevida do tributo, criando obstáculos à formalização de concessões, atrasos em processos de regularização e encargos financeiros incompatíveis com a natureza não onerosa desses atos administrativos.

77.

78. Tais entraves prejudicam a execução de programas e ações de relevante interesse social, como projetos comunitários, atividades religiosas, serviços educacionais gratuitos e ações assistenciais, muitas das quais são desenvolvidas em parceria com o Governo do Distrito Federal.

79. A manutenção dessa lacuna normativa compromete o funcionamento de equipamentos públicos e comunitários, além de inviabilizar iniciativas essenciais voltadas à população em situação de vulnerabilidade, contrariando o princípio da continuidade das políticas públicas, consagrado pela doutrina e reconhecido pelos tribunais.

80.

81. Nesse sentido, Celso Antônio Bandeira de Mello leciona que “a Administração deve assegurar a permanência das políticas públicas essenciais, pois o interesse público não se subordina a formalismos que impeçam sua concretização” (Curso de Direito Administrativo, 35. ed., São Paulo: Malheiros, 2018, p. 109*).

82. Da mesma forma, Maria Sylvia Zanella Di Pietro reforça que “a interrupção de programas de interesse coletivo, por ineficiência normativa, afronta os princípios da eficiência e da continuidade do serviço público” (Direito Administrativo, 35. ed., São Paulo: Atlas, 2022, p. 131*).

83.

84. Do ponto de vista fiscal e orçamentário, a medida não gera impacto financeiro relevante, conforme demonstrado nas análises técnicas anexas.

85. Pelo contrário, sua aprovação regulariza juridicamente uma prática já consolidada, evitando litígios administrativos e judiciais que implicam custos e atrasos para a Administração Pública.

86. Além disso, a renúncia potencial de receita é ínfima quando comparada ao retorno social proporcionado pelas entidades beneficiadas, as quais desempenham papel estratégico na execução descentralizada das políticas públicas distritais.

87. Há, portanto, urgência administrativa e social na adoção da medida, a fim de:

1. Evitar a paralisação de processos de concessão de uso em andamento junto à Terracap e às Secretarias

de Estado;

2. Assegurar tratamento tributário uniforme e justo para todas as modalidades de concessão de direito real de uso;
3. Garantir estabilidade jurídica e financeira às entidades que prestam serviços essenciais à população;
4. Cumprir o princípio da eficiência administrativa, ao eliminar entraves burocráticos e prevenir litígios fiscais; e
5. Resguardar a continuidade das políticas públicas sociais e comunitárias, em conformidade com os arts. 1º, III e IV, 3º, I e III, e 37, caput, da Constituição Federal.

88. Diante do exposto, a tramitação da proposta em caráter de urgência mostra-se plenamente justificada e imprescindível para assegurar celeridade legislativa, regularidade institucional e efetividade das políticas sociais que dependem das concessões de uso de imóveis públicos.

89. A adoção imediata da medida elimina incertezas jurídicas, reforça a justiça fiscal e permite a plena execução de projetos comunitários e assistenciais em todo o território do Distrito Federal, alinhando-se ao interesse público primário que norteia a atuação do Governo.

CONCLUSÃO

90. Diante de todo o exposto, a proposta de acréscimo do inciso VIII ao art. 7º da Lei Distrital nº 6.466, de 27 de dezembro de 2019, para incluir entre as hipóteses de isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI) as Concessões de Direito Real de Uso sem Opção de Compra (CDRU-S), de que trata a Lei Distrital nº 6.888, de 16 de junho de 2021, revela-se plenamente legítima, necessária e compatível com o ordenamento jurídico vigente.

91. A medida corrige uma lacuna normativa que vem gerando insegurança jurídica, divergências interpretativas e ônus indevido a entidades de natureza social, cultural, religiosa e assistencial, as quais exercem atividades de notório interesse público e complementam, de modo relevante, as políticas governamentais do Distrito Federal.

92. Sob a perspectiva jurídico-tributária, a alteração proposta observa rigorosamente o princípio da legalidade (art. 150, I, da Constituição Federal) e os preceitos do Código Tributário Nacional (art. 97, VI), ao promover a adequação formal da legislação distrital, sem criar benefício fiscal novo, mas apenas reconhecendo juridicamente a não incidência do ITBI sobre atos administrativos que não configuram transferência de propriedade.

93. Do ponto de vista fiscal e econômico, o impacto da medida é irrisório, uma vez que as concessões de uso não geram fato gerador tributário, e as entidades beneficiadas não exercem atividade mercantil, destinando-se a fins sociais, comunitários e religiosos. O custo eventual da renúncia fiscal é amplamente compensado pelo retorno social e econômico que essas instituições proporcionam, atuando em áreas fundamentais como educação, cultura, assistência social e promoção da cidadania.

94. Sob o enfoque administrativo e político, a proposição é conveniente, oportuna e urgente, pois harmoniza a legislação distrital, simplifica procedimentos, evita litígios administrativos e judiciais e assegura continuidade às políticas públicas de uso social do patrimônio público, em consonância com os princípios da eficiência, razoabilidade, função social da propriedade e interesse público primário.

95. A iniciativa traduz, ainda, o compromisso do Governo do Distrito Federal com a justiça fiscal, a boa governança e a valorização das entidades que contribuem diretamente para o desenvolvimento humano e social da população. Trata-se, portanto, de uma medida de aprimoramento normativo que fortalece a atuação do Estado, estimula a cooperação com o terceiro setor e materializa os objetivos constitucionais de construção de uma sociedade livre, justa e solidária (art. 3º, I, da CF).

Atenciosamente,

(assinado eletronicamente)

RODRIGO DELMASSO



Documento assinado eletronicamente por **RODRIGO GERMANO DELMASSO MARTINS** - Matr.0282125-7, Secretário(a) de Estado da Família e Juventude do Distrito Federal, em 08/10/2025, às 14:46, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **183918738** código CRC= **85522470**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Setor Comercial Sul - Edifício Luiz Carlos Botelho Quadra 4, Bloco A, 5 andar. - Bairro Asa Sul - CEP 70297-400 -
Telefone(s):
Sítio

04036-00000758/2025-11

Doc. SEI/GDF 183918738



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal
Gabinete

Ofício Nº 10887/2025 - SEEC/GAB

Brasília-DF, 05 de dezembro de 2025.

A Sua Excelência o Senhor
GUSTAVO DO VALE ROCHA
Secretário de Estado-Chefe
Casa Civil do Distrito Federal

com cópia

A Sua Excelência a Senhora
SARAH GUIMARÃES DE MATOS
Consultora Jurídica
Consultoria Jurídica
Gabinete do Governador do Distrito Federal

Assunto: Projeto de Lei, que visa alterar a [Lei Distrital n.º 6.466, de 27 de dezembro de 2019](#).

Senhor Secretário,

1. Ao cumprimentá-lo, versam os autos acerca de minuta de Projeto de Lei que trata da alteração da [Lei Distrital n.º 6.466, de 27 de dezembro de 2019](#), com o objetivo de acrescentar o inciso VIII ao art. 7º, para o fim de positivar a isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI nas operações de instituição ou transmissão de direito real de uso, oriundas das Concessões de Direito Real de Uso sem opção de compra - CDRU-S, instrumento jurídico disciplinado pela [Lei Distrital n.º 6.888, de 16 de junho de 2021](#).

2. Neste momento processual, por intermédio do Despacho - CACI/GAB (187044124), essa Casa Civil do Distrito Federal, atendendo a recomendação da Subsecretaria de Análise de Políticas Governamentais (Despacho - CACI/SPG/UNAAN - 187028501), solicitou nova análise desta Pasta acerca da proposta em comento.

3. Após análise do pleito, a Secretaria Executiva de Fazenda (Despacho - SEEC/SEFAZ 188654671) procedeu à nova análise de revisão da projeção da renúncia da LDO/2025, de forma a considerar o impacto orçamentário-financeiro da proposta em questão para alteração da Lei nº 6.466/2019, conforme disposto no Parecer Jurídico n.º 223/2021 - PGDF/PGCONS, e assim complementou:

(...)

Em atendimento ao Despacho - SEEC/SEFAZ/SUAE (188440321), informo que "foi preenchido o Formulário II de que trata o Decreto nº 41.496/2020 (doc. 188448340) e que a revisão da projeção da renúncia da LDO/2025, de forma a contemplar a renúncia do ITBI decorrente da presente proposta de alteração da Lei

4. Por sua vez, a Secretaria Executiva de Finanças, Orçamento e Planejamento manifestou-se nos termos do Despacho - SEEC/SEFIN (189019687), corroborando com a manifestação de sua área técnica (Despacho - SEEC/SEFIN/SUOP/UPROMO/COPROD - 188851631), que prestou informações sobre as autorizações concedidas na Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2025 - LDO/2025, em especial nos seus Anexos II e XI, que trata das Metas Fiscais e Previsão da Receita das leis orçamentárias, e também da projeção das Renúncias Tributárias. Destaco:

(...)

Assim sendo, conforme explicitado pela SUAE/SEFAZ, a demanda em tela foi considerada na recente revisão da projeção da renúncia da LDO/2025, constante do Estudo Técnico n.º 18/2025 - SEEC/SEFAZ/SUAE/COAP/GEREN (docs. 187734671 e 187733548 do processo SEI 04033-00005123/2024-12).

Frisa-se que a alteração da Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2025 que engloba o Estudo Técnico citado está sendo tratada no bojo do Processo SEI 04044-00061371/2025-51. O Projeto de Lei em questão já deu entrada na Câmara Legislativa do Distrito Federal, por meio da mensagem n.º 272/2025, que deu origem ao PL n.º 2073/2025.

5. Ante o exposto, encaminho as informações e documentos para conhecimento, ao tempo em que registro que esta Secretaria de Estado permanece à disposição.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **LEDAMAR SOUSA RESENDE - Matr.0031800-0, Secretário(a) de Estado de Economia do Distrito Federal substituto(a)**, em 05/12/2025, às 17:26, conforme art. 6º do Decreto n.º 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal n.º 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **189110369** código CRC= **729291C2**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti - Anexo do Palácio do Buriti, 10º andar, Sala 1000 - Bairro Zona Cívico Administrativa - CEP 70075-900 - DF

Telefone(s): 3342-1140

Sítio - www.economia.df.gov.br

FORMULÁRIO II - ESTIMATIVA DE IMPACTO DE BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS (DECRETO Nº 41.496/2020)**1 - MEMÓRIA DE CÁLCULO DA ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO -FINANCEIRO: (art. 14, Caput, LRF - custo previsto da renúncia de receita)****1.1 ANO 1 - Exercício em que iniciar a vigência:**

2025

1.1.1 Valor da estimativa de impacto do "Ano 1" (Em R\$):

1.689.007

1.2 ANO 2 - Primeiro exercício subsequente:

2026

1.2.1 Valor da estimativa de impacto do "Ano 2" (Em R\$):

1.768.728

1.3 ANO 3 - Segundo exercício subsequente:

2027

1.3.1 Valor da estimativa de impacto do "Ano 3" (Em R\$):

1.844.429

1.4 Descrição da memória de cálculo:

A memória de cálculo está descrita no Estudo Técnico nº 38/25 - SEEC/SEFAZ/SUAE/COPEF/GEMPE (doc. 184885957).

2 - DEMONSTRAÇÃO DO ATENDIMENTO DO ART. 4º, §2º, INC. V DA LRF: (previsão na LDO):

Não

2.1 Em caso afirmativo, especificar o anexo e o número/ano da LDO, em caso negativo, informe "não se aplica":

Não se aplica.

Obs: por solicitação do GAB/SEFAZ foi solicitada alteração do PLOA 2026 de forma a contemplar a renúncia do ITBI decorrente da presente proposta de alteração da Lei 6.466/19. A alteração citada está sendo carreada nos autos do processo SEI 04044-00011236/2025-64 (doc. 188446161 e seguintes).

3 - DEMONSTRAÇÃO DE ATENDIMENTO ÀS CONDIÇÕES DO ART. 14 DA LRF**3.1 A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício atende ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias? (Caput do art. 14):**

Não

3.1.1 Em caso afirmativo, especificar o artigo e o número/ano da LDO que estabelece as diretrizes, em caso negativo, informe "não se aplica":

Não se aplica.

Vide item 2.1

3.2 A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária e não afetará as metas de resultados fiscais? (Inc. I do art. 14):

Não

3.2.1 Em caso afirmativo, indicar a norma orçamentária (Espécie/Número/ano), em caso negativo, informe "não se aplica":

Não se aplica. Vide item 2.1

3.3 A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício está acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no caput do art. 14, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição? (Inc. II do art. 14):

Não

3.3.1 Em caso afirmativo, indicar as medidas de compensação, em caso negativo, informe "não se aplica":

Não se aplica.

Vide item 2.1



Documento assinado eletronicamente por **WAGNER PINHEIRO PASCHOAL - Matr.0046248-9, Coordenador(a) de Acompanhamento da Política Fiscal**, em 02/12/2025, às 08:51, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=188448340)
verificador= **188448340** código CRC= **298397EB**.



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal
Secretaria Executiva de Fazenda

Despacho - SEEC/SEFAZ

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

Ao GAB/SEEC

Assunto: Minuta de Projeto de Lei. Altera a Lei Distrital nº 6.466, de 27 de dezembro de 2019. Secretaria de Estado da Família do Distrito Federal (Sefami).

1. Referimos ao Despacho SEEC/GAB (doc. SEI nº 187273752), que se reporta ao Despacho - CACI/GAB (doc. SEI nº 187044124), em que a Casa Civil do Distrito Federal, atendendo à recomendação da Subsecretaria de Análise de Políticas Governamentais (Despacho - CACI/SPG/UNAAN - 187028501), solicita análise desta Pasta acerca da proposta em exame, de acordo com a minuta apresentada pela demandante e constante do Projeto de Lei s/nº (doc. SEI nº 184063390), informamos que, instada a se manifestar, a Subsecretaria de Acompanhamento Econômico desta Pasta acostou aos autos o Despacho SEEC/SEFAZ/SUAE (doc. SEI nº 188227632), no qual lançou o seguinte posicionamento:

Com referência ao Despacho - SEEC/SEFAZ (doc. 188047941), informamos que, no âmbito das atribuições desta SEEC/SEFAZ/SUAE, a tramitação da proposta de concessão do benefício tributário em tela suscitou a elaboração do Estudo Técnico n.º 38/2025 - SEEC/SEFAZ/SUAE/COPEF/GEMPE (doc. 184885957), em atendimento ao previsto na Lei nº 5.422/2014, bem como o preenchimento do Formulário II Estimativa Impacto de Benefício Tributário (doc. 184896987), em atenção ao Decreto nº 41.496/2020.

Quanto ao impacto orçamentário-financeiro da proposta face às leis orçamentárias, informamos que em razão da renúncia não estar considerada na projeção da renúncia e previsão da receita das leis orçamentárias do exercício de 2025, a entrada em vigência em 2025 da proposta exigiria medida de compensação, nos termos do inciso II do art. 14 da Lei Complementar federal nº 101/2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal.

Conforme apontado anteriormente por esta SEEC/SEFAZ/SUAE (doc. 184893266), por tratar a proposta em tela de alteração da Lei nº 6.466/2019, para a qual consta outra proposta de alteração relativa à isenção do IPVA de veículos novos, híbridos e elétricos, considerada na revisão da projeção da renúncia e previsão da receita do Projeto da Lei Orçamentário Anual para o exercício de 2026 (PLOA/2026), foi recomendado que o impacto da proposta de que trata o presente processo fosse considerado também no PLOA/2026. A recomendação foi acolhida pelas instâncias superiores, conforme Despacho - SEEC/SEFAZ (doc. 184873257) e Despacho - SEEC/GAB (doc. 184935413), tendo a Coordenação da Proposta de Diretrizes Orçamentárias informado que *"a alteração da Lei nº 7.735/2025 - Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2026, com o intuito de considerar a renúncia em questão, está sendo tratada no bojo do processo SEI-GDF 04044-00054022/2025-82"*.

2. Em síntese, a Subsecretaria de Acompanhamento Econômico desta Pasta (SUAE/SEFAZ/SEEC), no âmbito das atribuições institucionais desta Executiva e Fazenda, conforme transcrição supra, adotou as seguintes providências, conforme observamos:

2.1. elaborou o Estudo Técnico n.º 38/2025 - SEEC/SEFAZ/SUAE/COPEF/GEMPE (doc. SEI nº 184885957), em atendimento ao previsto na Lei nº 5.422/2014;

2.2. procedeu ao preenchimento do Formulário II Estimativa Impacto de Benefício Tributário (doc. SEI nº 184896987), em atenção ao Decreto nº 41.496/2020;

2.3. esclareceu que, em razão da renúncia não estar considerada na projeção da renúncia e previsão da receita das leis orçamentárias do exercício de 2025, a entrada em vigência em 2025 da

proposta exigiria medida de compensação, nos termos do inciso II do art. 14 da Lei Complementar federal nº 101/2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal;

2.4. por tratar a proposta em tela de alteração da Lei nº 6.466/2019, para a qual consta outra proposta de alteração relativa à isenção do IPVA de veículos novos, híbridos e elétricos, considerada na revisão da projeção da renúncia e previsão da receita do Projeto da Lei Orçamentário Anual para o exercício de 2026 (PLOA/2026), foi recomendado que o impacto da proposta de que trata o presente processo fosse considerado também no PLOA/2026;

2.5. por meio do Despacho - SEEC/SEFAZ (doc. 184873257) e Despacho - SEEC/GAB (doc. 184935413), esta Pasta acolheu a recomendação citada no item 2.4 deste Despacho, tendo a Coordenação da Proposta de Diretrizes Orçamentárias informado que *"a alteração da Lei nº 7.735/2025 - Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2026, com o intuito de considerar a renúncia em questão, está sendo tratada no bojo do processo SEI-GDF 04044-00054022/2025-82"*

3. No entanto, considerando a recente revisão da projeção da renúncia da LDO/2025, constante do Estudo Técnico nº 18/2025 - SEEC/SEFAZ/SUA/COAP/GEREN (docs. 187734671 e 187733548 do processo SEI 04033-00005123/2024-12) e apreciado por esta SEFAZ, houve alteração de estimativas de renúncia observando o disposto no Parecer Jurídico nº 223/2021 - PGDF/PGCONS, que trata de modificações promovidas na projeção da renúncia de receita tributária consignada na Lei de Diretrizes Orçamentárias do exercício financeiro em curso, para inclusão de proposta de concessão ou ampliação de benefício de natureza tributária.

4. Assim sendo, a partir do último estudo e com anuência do Senhor Secretário de Estado de Economia, a SUA/SEFAZ/SEEC procedeu à nova análise de revisão da projeção da renúncia da LDO/2025, de forma a considerar o impacto orçamentário-financeiro da proposta em questão para alteração da Lei nº 6.466/2019, conforme disposto no Parecer Jurídico nº 223/2021 - PGDF/PGCONS, acima citado.

5. Nesse ponto aquela Subsecretaria de Acompanhamento Econômico acostou aos autos o Despacho SEEC/SEFAZ/SUA/COAP (doc. SEI nº 188459805), no qual lançou a seguinte informação:

Em atendimento ao Despacho - SEEC/SEFAZ/SUA (188440321), informo que "foi preenchido o Formulário II de que trata o Decreto nº 41.496/2020 (doc. 188448340) e que a revisão da projeção da renúncia da LDO/2025, de forma a contemplar a renúncia do ITBI decorrente da presente proposta de alteração da Lei 6.466/2019, está sendo carreada nos autos do processo SEI 04033-00005123/2024-12 (doc. 188446161 e seguintes).

6. Ante o exposto, encaminhamos os autos a esse GAB/SEEC para ciência e demais providências necessárias ao prosseguimento do feito.



Documento assinado eletronicamente por **ANDERSON BORGES ROEPKE - Matr.0109021-6, Secretário(a) Executivo(a) de Fazenda**, em 02/12/2025, às 12:26, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **188654671** código CRC= **D60F7F94**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SBN, Qd. 02, Bloco A, 13º andar, sala 1301, Ed. Vale do Rio Doce - Bairro Zona Cívico Administrativa - CEP 70040-909 - DF

Telefone(s): 3312-8338/8015/8437/8298

Sítio - www.economia.df.gov.br



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal
Secretaria Executiva de Finanças, Orçamento e Planejamento

Despacho - SEEC/SEFIN

Brasília, 04 de dezembro de 2025.

Ao Gabinete (GAB/SEEC),

Assunto: Proposta de alteração da Lei Distrital nº 6.466, de 27 de dezembro de 2019, para inclusão do inciso VIII ao art. 7º, visando reconhecer a instituição ou transmissão de direito real de uso oriunda das concessões de direito real de uso sem opção de compra – CDRU-S, de que trata a Lei nº 6.888, de 2021.

1. Reporto-me ao Projeto de Lei (183915060) apresentado pela então Secretaria de Estado da Família e Juventude, atualmente Secretaria de Estado da Família do Distrito Federal, que visa alterar a Lei Distrital nº 6.466, de 27 de dezembro de 2019, para inclusão do inciso VIII ao art. 7º, visando reconhecer a instituição ou transmissão de direito real de uso oriunda das concessões de direito real de uso sem opção de compra – CDRU-S, de que trata a Lei nº 6.888, de 2021.

2. Acerca da matéria, após a instrução dos estudos técnicos acostados nos autos pela Secretaria Executiva de Fazenda (188654671), a Subsecretaria de Orçamento Público (SUOP), desta Executiva, manifestou-se por meio do Despacho - SEEC/SEFIN/SUOP/UPROMO/COPROD (188851631), do qual destacamos o seguinte trecho:

(...)

Sobre o assunto, o que cabe à análise dessa Coordenação, corresponde às autorizações concedidas na Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2025 - LDO/2025, em especial nos seus Anexos II e XI, que trata das Metas Fiscais e Previsão da Receita das leis orçamentárias, e também da projeção das Renúncias Tributárias.

(...)

Assim sendo, conforme explicitado pela SUAE/SEFAZ, a demanda em tela foi considerada na recente revisão da projeção da renúncia da LDO/2025, constante do Estudo Técnico n.º 18/2025 - SEEC/SEFAZ/SUAE/COAP/GEREN (docs. 187734671 e 187733548 do processo SEI 04033-00005123/2024-12).

Frisa-se que a alteração da Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2025 que engloba o Estudo Técnico citado está sendo tratada no bojo do Processo SEI 04044-00061371/2025-51. O Projeto de Lei em questão já deu entrada na Câmara Legislativa do Distrito Federal, por meio da mensagem nº 272/2025, que deu origem ao PL nº 2073/2025.

(...)

3. Ante o exposto, restituímos os autos para ciência e providências decorrentes.

Atenciosamente,

THIAGO ROGÉRIO CONDE

Secretário Executivo de Finanças, Orçamento e Planejamento



Documento assinado eletronicamente por **THIAGO ROGERIO CONDE - Matr.0187361-X, Secretário(a) Executivo(a) de Finanças, Orçamento e Planejamento**, em 04/12/2025, às 20:34, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=189019687)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=189019687)
verificador= **189019687** código CRC= **9E828673**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Anexo do Buriti - 10º andar - Sala 1000 - Bairro Zona Cívico-Administrativa - CEP 70075-900 - DF
Telefone(s): 3414-6151
Sítio - www.economia.df.gov.br

04036-00000758/2025-11

Doc. SEI/GDF 189019687



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal
Unidade de Processo e Monitoramento Orçamentários
Coordenação da Proposta de Diretrizes Orçamentárias

Despacho - SEEC/SEFIN/SUOP/UPROMO/COPROD

Brasília, 03 de dezembro de 2025.

À Secretaria Executiva de Finanças, Planejamento e Orçamento (SEFIN),

Assunto: Minuta de Projeto de Lei. Altera a Lei Distrital nº 6.466, de 27 de dezembro de 2019. Secretaria de Estado da Família do Distrito Federal

Trata-se de minuta de Projeto de Lei (183915060), apresentada pela então Secretaria de Estado da Família e Juventude, atualmente Secretaria de Estado da Família do Distrito Federal, que visa alterar a Lei Distrital nº 6.466, de 27 de dezembro de 2019 para inclusão do inciso VIII ao art. 7º, visando reconhecer a instituição ou transmissão de direito real de uso oriunda das concessões de direito real de uso sem opção de compra – CDRU-S, de que trata a Lei nº 6.888, de 2021.

Sobre o assunto, o que cabe à análise dessa Coordenação, corresponde às autorizações concedidas na Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2025 - LDO/2025, em especial nos seus Anexos II e XI, que trata das Metas Fiscais e Previsão da Receita das leis orçamentárias, e também da projeção das Renúncias Tributárias.

Isto posto, a Subsecretaria de Acompanhamento Econômico da Secretaria Executiva de Fazenda desta Pasta - SUAE/SEFAZ, área que possui a expertise em elaborar os estudos técnicos que servem de subsídio para a elaboração dos referidos anexos da LDO/2025, assim se manifestou sobre o tema (Doc. SEI 188654671):

(...)

por tratar a proposta em tela de alteração da Lei nº 6.466/2019, para a qual consta outra proposta de alteração relativa à isenção do IPVA de veículos novos, híbridos e elétricos, considerada na revisão da projeção da renúncia e previsão da receita do Projeto da Lei Orçamentário Anual para o exercício de 2026 (PLOA/2026), foi recomendado que o impacto da proposta de que trata o presente processo fosse considerado também no PLOA/2026;

por meio do Despacho - SEEC/SEFAZ (doc. 184873257) e Despacho - SEEC/GAB (doc. 184935413), esta Pasta acolheu a recomendação citada no item 2.4 deste Despacho, tendo a Coordenação da Proposta de Diretrizes Orçamentárias informado que *"a alteração da Lei nº 7.735/2025 - Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2026, com o intuito de considerar a renúncia em questão, está sendo tratada no bojo do processo SEI-GDF 04044-00054022/2025-82"*

No entanto, considerando a recente revisão da projeção da renúncia da LDO/2025, constante do Estudo Técnico n.º 18/2025 - SEEC/SEFAZ/SUAE/COAP/GEREN (docs. 187734671 e 187733548 do processo SEI 04033-00005123/2024-12) e apreciado por esta SEFAZ, houve alteração de estimativas de renúncia observando o disposto no Parecer Jurídico n.º 223/2021 - PGDF/PGCONS, que trata de modificações promovidas na projeção da renúncia de receita tributária consignada na Lei de Diretrizes Orçamentárias do exercício financeiro em curso, para inclusão de proposta de concessão ou ampliação de benefício de natureza tributária. grifo nosso

Assim sendo, a partir do último estudo e com anuência do Senhor Secretário de

Estado de Economia, a SUAE/SEFAZ/SEEC procedeu à nova análise de revisão da projeção da renúncia da LDO/2025, de forma a considerar o impacto orçamentário-financeiro da proposta em questão para alteração da Lei nº 6.466/2019, conforme disposto no Parecer Jurídico n.º 223/2021 - PGDF/PGCONS, acima citado.

Nesse ponto aquela Subsecretaria de Acompanhamento Econômico acostou aos autos o Despacho SEEC/SEFAZ/SUAE/COAP (doc. SEI nº 188459805), no qual lançou a seguinte informação:

Em atendimento ao Despacho - SEEC/SEFAZ/SUAE (188440321), informo que "foi preenchido o Formulário II de que trata o Decreto nº 41.496/2020 (doc. 188448340) e que a revisão da projeção da renúncia da LDO/2025, de forma a contemplar a renúncia do ITBI decorrente da presente proposta de alteração da Lei 6.466/2019, está sendo carreada nos autos do processo SEI 04033-00005123/2024-12 (doc. 188446161 e seguintes). grifo nosso

Assim sendo, conforme explicitado pela SUAE/SEFAZ, a demanda em tela foi considerada na recente revisão da projeção da renúncia da LDO/2025, constante do Estudo Técnico n.º 18/2025 - SEEC/SEFAZ/SUAE/COAP/GEREN (docs. 187734671 e 187733548 do processo SEI 04033-00005123/2024-12).

Frisa-se que a alteração da Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2025 que engloba o Estudo Técnico citado está sendo tratada no bojo do Processo SEI 04044-00061371/2025-51. O Projeto de Lei em questão já deu entrada na Câmara Legislativa do Distrito Federal, por meio da mensagem nº 272/2025, que deu origem ao PL nº 2073/2025.

Logo, estas são as considerações e restituímos os autos à SEFIN para acompanhamento e medidas que julgar cabíveis.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **RAFAELLA GOMES CORADO - Matr.0272473-1, Coordenador(a) da Proposta de Diretrizes Orçamentárias**, em 03/12/2025, às 15:40, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **LUIZ PAULO DE CARVALHO MORAES - Matr.0272541-X, Chefe da Unidade de Processo e Monitoramento Orçamentários**, em 04/12/2025, às 18:18, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **188851631** código CRC= **8494F9FF**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Anexo do Palácio do Buriti, 10º andar, sala 1012 - Bairro Zona Cívico Administrativa - CEP 70075-900 - DF
Telefone(s): 3414-6254
Sítio - www.economia.df.gov.br

Ofício Nº 2461/2025 - TERRACAP/PRESI/GABIN

Brasília-DF, 09 de outubro de 2025.

Ao Senhor,

RODRIGO DELMASSO

Secretário de Estado

Secretaria de Estado da Família e Juventude do Distrito Federal

Assunto: manifestação - Proposta de Projeto de Lei.

Senhor Secretário de Estado,

Ao cumprimentá-lo cordialmente, fazemos referência à solicitação de colaboração com análise técnica da proposta de alteração da *Lei Distrital nº 6.466, de 27 de dezembro de 2019*, apresentada por intermédio do Ofício Circular Nº 42/2025 - SEFJ/GAB (183923490), para encaminhar a manifestação da Diretoria de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico desta Companhia, 183984992, conforme transcrição:

"Em atendimento ao Despacho de id. 183965022, que remete ao Ofício Circular Nº 42/2025 - SEFJ/GAB (183923490), esta Diretoria de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico manifesta-se favoravelmente à Proposta de id. 183915060.

Com efeito, as concessões administrativas de direito real de uso celebrada com base na Lei Distrital nº 6.888/2021 são peculiares porque não têm em geral cláusula de opção de compra em favor da entidade concessionária; ou seja, o instrumento não resultará em compra e venda do imóvel que é, e continuará sendo, de propriedade da concedente Terracap.

No caso de concessão a clubes e outras associações e entidades sem fins lucrativos, se algum dia a concessionária pretender comprar o imóvel concedido, poderá solicitar à Terracap a sua inclusão em edital de licitação pública de compra e venda - na forma do art. 7º, §1º, da supracitada lei -, caso em que, sagrando-se vencedora do certame, aí sim, pagará normalmente o tributo ITBI quando do registro da transferência da propriedade imobiliária.

E no caso de concessão a entidades religiosas ou assistenciais que for celebrada em virtude da licitação pública prevista no art. 14 da supracitada lei, a entidade que porventura já não disponha de imunidade ou isenção, poderá obter o benefício de isenção ora proposto, o que se mostra plenamente compatível com o tipo de trabalho de alta relevância social prestado por tais entidades.

Com as informações acima, restituímos este processo."

Sem mais para o momento, aproveitamos o ensejo para renovar votos de estima e apreço.

Respeitosamente,

RAQUEL FONSECA DA COSTA



Documento assinado eletronicamente por **RAQUEL FONSECA DA COSTA - Matr. 0002872-0, Chefe do Gabinete da Presidência**, em 09/10/2025, às 09:56, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **184019355** código CRC= **A7E53FE1**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620000 - DF

Telefone(s): 061 33421791

Sítio - www.terracap.df.gov.br



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal
Coordenação de Prospecção Econômico-Fiscal
Gerência de Modelagem e Projetos Especiais

Estudo Técnico n.º 38/2025 - SEEC/SEFAZ/SUAE/COPEF/GEMPE

Brasília-DF, 18 de outubro de 2025.

ESTUDO ECONÔMICO - LEI DISTRITAL Nº 5.422/2014

ANÁLISE *EX ANTE*

1. INTRODUÇÃO

Em atenção aos Despachos SEI n.ºs 183982482, 184478807 e 184863939, o presente trabalho tem por objetivo apresentar o estudo econômico previsto na Lei Distrital nº 5.422/14 relativo ao projeto de lei de que trata da alteração da [Lei Distrital nº 6.466/2019](#) (Documentos SEI n.ºs 183915060; 184017153 e 184063390).

Quanto ao mérito, o projeto de lei altera o Art. 7º da [Lei Distrital nº 6.466/2019](#), visando conceder isenção de ITBI às concessões de direito real de uso sem opção de compra – CDRU-S de que trata a [Lei nº 6.888, de 2021](#).

Ante o exposto, registramos o método adotado e a avaliação dos eventuais impactos de que tratam a Lei 5.422/2014 patrocinados pela norma complacente em tese.

2. MÉTODO

O presente trabalho foi estruturado com um estudo de caso, estratégia de pesquisa utilizada para analisar um fenômeno atual em seu contexto real e as variáveis que o influenciam de modo a permitir examinar fenômenos complexos (GIL, 2008, pg. 57).

A estimativa do impacto patrocinado pela proposta foi realizada observando a legislação relativa ao ITBI, em especial a Constituição Federal e a [Lei Distrital nº 3.830/2006](#).

Inicialmente foram extraídos os dados de lançamento de ITBI, relacionados à CDRU, constantes das seguintes bases de dados da Secretaria de Estado de Economia do DF:

- Lançamento de ITBI
- Dívida Ativa do DF
- Cadastro fiscal do Distrito Federal (CFDF)
- Cadastro de Pessoas Jurídicas da SEEC (CPE)

A extração de dados envolveu os exercícios de 2020 a 2025, não tendo sido encontrados lançamentos pendentes de pagamento nas guias de ITBI que possuem natureza da operação igual a 013 - Concessão de Direito Real de Uso, motivo pelo qual, após orientação obtida junto à pela Coordenação de Tributos Diretos da Subsecretaria da Receita da Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal (SEEC/SEFAZ/SUREC/CTDIR), foram requisitadas informações adicionais à Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP).

Desta forma, os valores de ITBI afetados pelas operações de que o projeto de lei, foram obtidos por meio de:

- Solicitação de dados dos imóveis que se enquadram nas condições previstas no projeto de lei, como passíveis de isenção: A informação foi requisitada à TERRACAP, por meio do Ofício Nº 9260/2025 - SEEC/GAB (184751578), tendo a resposta sido recebida por meio do Ofício Nº 2534/2025 - TERRACAP/PRESI/GABIN.
- Identificação dos valores de Pauta do ITBI de 2025 associados aos imóveis relacionados no Ofício Nº 2534/2025 - TERRACAP/PRESI/GABIN (184853902): Os valores de pauta relativos aos imóveis foram apresentados pela Coordenação de Tributos Diretos (SEEC/SEFAZ/SUREC/CTDIR), por meio dos Despachos SEI nº 184874240 e 184883623.

A informação obtida foi utilizada como paradigma de estimativa do impacto das alterações.

3. ESTUDO DE CASO

3.1. ANÁLISE DA SITUAÇÃO DISTRITAL:

A proposta visa criar isenção específica para as CRDU-S de que trata a Lei nº 6.888/2021.

3.1.1. DA INCIDÊNCIA DE ITBI SOBRE A CONCESSÃO ONEROSA DE DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS

Ao tratar do ITBI, o inciso II do Art. 156 da [Constituição Federal](#) inclui a competência de instituir o imposto sobre ato oneroso de transmissão de direitos reais sobre imóveis, e não apenas a sobre atos onerosos de transmissão do bem imóvel em si.

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

...

II - **transmissão** "inter vivos", a qualquer título, **por ato oneroso**, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, **e de direitos reais sobre imóveis**, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição; (grifo nosso)

...

Ao instituir o ITBI no DF, a [Lei Distrital nº 3.830/2006](#) incluiu nas hipóteses de incidência do imposto a instituição de direito real de uso e de superfície (Art. 2º, §3º, VIII).

Art. 2º O Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e Direitos a eles Relativos - ITBI incide sobre:

...

§ 3º Estão compreendidos na incidência do Imposto:

...

VIII – a instituição de direito real de uso e de superfície;

...

Quanto à base de cálculo do ITBI, o inc. I do §2º do Art. 5º da [Lei Distrital nº 3.830/2006](#) estabelece que o valor venal dos direitos reais corresponde a 70% do valor venal do imóvel.

Art. 5º A base de cálculo do Imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos.

...

§ 2º Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, para os efeitos deste artigo:

I – o valor venal dos direitos reais corresponde a 70% (setenta por cento) do valor venal do imóvel;

Quanto à alíquota aplicável, para o caso concreto foi considerada a alíquota de 2%, prevista no inc. II do Art. 9º da [Lei Distrital nº 3.830/2006](#).

Art. 9º As alíquotas do ITBI são de:

I - 1% na primeira transmissão de imóvel novo edificado;

II - 2% nos demais casos.

...

Na presente estimativa não foi adotada a alíquota do inc. I do Art. 9º da [Lei Distrital nº 3.830/2006](#) tendo em vista que a [Lei nº 6.888, de 2021](#) se aplica à regularização de ocupações históricas, não sendo razoável, SMJ, supor que se trataria de transmissão de imóvel edificado novo.

Ante o exposto, é importante observar que:

- As concessões de direito real de uso sem opção de compra – CDRU-S, por serem onerosas, SMJ, se amoldam à hipótese de incidência prevista no inc. VII do §3º do Art. 2º da [Lei Distrital nº 3.830/2006](#),
- A instituição da isenção de que trata a proposta implica em tese aumento de renúncia do ITBI no que se refere às operações tributadas, assim entendidas as operações realizadas por entidades que não logrem êxito em comprovar o cumprimento das condições

requeridas para fruição das hipóteses já existentes de isenção e/ou imunidade.

- A base de cálculo do ITBI sobre direitos reais corresponde a 70% do valor venal do imóvel adotado para o cálculo do ITBI incidente sobre o imóvel.

3.1.2. ESTIMATIVA DA RENÚNCIA

O cálculo da renúncia foi efetuado adotando uma projeção conservadora, de forma a estimar o maior valor de renúncia possivelmente envolvido, neste cenário, considerou-se que todos imóveis que se encontram em fase de regularização de que trata a [Lei nº 6.888, de 2021](#) serão beneficiados pela isenção.

A Tabela 1 apresenta a totalização dos valores obtidos conforme descrito no item 2 do presente estudo.

Tabela 1: Valor do ITBI (R\$) Ref. Imóveis em fase de regularização de que trata a Lei nº 6.888/2021

Ordem (a)	Valor do Imóvel na Pauta de ITBI (R\$) (b)	Base de cálculo (*) (c) = (b) x 70 %	Alíquota (d)	ITBI sobre direitos reais (e) = (c) x (d)
1	12.771.687,48	8.940.181,24	2%	178.803,62
2	5.059.431,88	3.541.602,32	2%	70.832,05
3	9.912.849,53	6.938.994,67	2%	138.779,89
4	8.611.203,72	6.027.842,60	2%	120.556,85
5	8.712.620,46	6.098.834,32	2%	121.976,69
6	2.966.423,52	2.076.496,46	2%	41.529,93
7	67.839.279,88	47.487.495,92	2%	949.749,92
8	4.219.697,27	2.953.788,09	2%	59.075,76
9	550.142,56	385.099,79	2%	7.702,00
Total	120.643.336,30	84.450.335,41		1.689.006,71

* Base de cálculo do ITBI sobre direitos reais é 70% do valor venal do tributo (Art. 5º da [Lei Distrital nº 3.830/2006](#))

Assim, o estudo resultou na renúncia estimada de **R\$ 1.689.006,71**, em valores de 2025.

A atualização dos valores relativos a 2026 a 2028 foi realizada considerando as expectativas de variação do IPCA constantes do [Focus Relatório de Mercado](#), publicado pelo BACEN em 10/10/2025, e considerando que nos próximos exercícios o total de regularizações será compatível com o do exercício de 2025.

A Tabela 2 apresenta o valor da renúncia estimada para os exercícios de 2025, 2026, 2027 e 2028.

Tabela 2: Renúncia Estimada do ITBI

Renúncia Estimada	2025	2026	2027	2028
ITBI	1.689.006,71	1.768.727,82	1.844.429,38	1.916.362,12

Considerando haver estimativa de aumento de renúncia, faz-se necessário encaminhar juntamente com o presente estudo, a informação relativa à necessidade ou não de alterações nas leis orçamentárias, em especial no que diz respeito às leis do exercício corrente.

Sendo importante observar que na redação proposta os efeitos são a partir da data de publicação, que pode ocorrer em 2025, motivo pelo qual a Tabela 3 foi elaborada com os exercícios de 2025; 2026 e 2027.

Caso a publicação ocorra em 2026, segundo previsão legal deverão ser considerados os efeitos de 2026; 2027 e 2028, constantes da Tabela 2, motivo pelo qual o exercício de 2028 também foi incluído na Tabela 3.

4. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS NOS TERMOS DA LEI 5.422/2014

4.1. REPERCUSSÃO NA ECONOMIA DISTRITAL EM TERMOS DA GERAÇÃO DE EMPREGOS E RENDA (Art. 1º Inc. I):

4.1.1. GERAÇÃO DE EMPREGOS:

Não foi identificado o potencial de fomentar a atividade econômica e consequentemente promover a geração de empregos locais, muito embora a concessão do benefício possa contribuir para a manutenção dos empregos das entidades sem fins lucrativos beneficiadas pela alteração em comento.

4.1.2. GERAÇÃO DE RENDA:

Em razão da economia advinda da diminuição do encargo tributário, existe expectativa de aumento na renda das entidades de que trata a Lei nº 6.888/2021 no valor estimado de R\$1.689.006,71, em 2025, equivalente ao ITBI renunciado.

4.2. METAS FISCAIS: IMPACTO NAS DESPESAS PÚBLICA E NA RENÚNCIA FISCAL (Art. 1º Inc. II):

4.2.1. IMPACTO NAS DESPESAS PÚBLICAS:

Não foram identificados elementos que indiquem possibilidade de aumento das despesas públicas em razão da homologação do convênio em análise.

4.2.2. IMPACTO NA RENÚNCIA FISCAL:

Com relação ao cumprimento do art. 14 da Lei Complementar 101, de 4 de maio de 2000, Lei de Responsabilidade Fiscal, estima-se que a renúncia total se comporte conforme valores expressos no quadro abaixo:

Tabela 3: Renúncia Estimada do ITBI

Renúncia Estimada	2025	2026	2027	2028
ITBI	1.689.006,71	1.768.727,82	1.844.429,38	1.916.362,12

* Os valores não constam das leis orçamentárias e, em caso de implementação das alterações propostas, deve ser analisada a necessidade de ajustes das referidas normas.

4.3. BENEFÍCIOS PARA OS CONSUMIDORES (Art. 1º Inc. III):

O benefício patrocinado não afeta o mercado consumidor no DF, embora reduza os custos para entidades sem fins lucrativos, que atendem ao público em geral.

4.4. SETOR DA ATIVIDADE ECONÔMICA BENEFICIADA (Art. 1º Inc. IV):

No que tange às atividades econômicas potencialmente beneficiadas, as descrições e quantitativos constam da Tabela 4.

Tabela 4: Atividades Beneficiadas

Descrição da Atividade	Quant.
94.30-8-00 - Atividades de associações de defesa de direitos sociais	1
93.12-3-00 - Clubes sociais, esportivos e similares	1
93.29-8-99 - Outras atividades de recreação e lazer não especificadas anteriormente	1
94.12-0-99 - Outras atividades associativas profissionais	1
94.30-8-00 - Atividades de associações de defesa de direitos sociais	4

4.5. ECONOMIA DA REGIÃO INTEGRADA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL E ENTORNO – RIDE (Art. 1º Inc. V):

Não foi identificado impacto direto para a RIDE.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Banco Central do Brasil. **Focus Relatório de Mercado**. 2025. Disponível em: <<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20251010.pdf>>. Acesso em 18 de outubro de 2025.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil**. 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 18 de outubro de 2025.

DISTRITO FEDERAL. **Lei nº 3.830, de 14 de março de 2006**. Disponível em: <https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/54485/Lei_3830_14_03_2006.html>. Acesso em 18 de outubro de 2025.

_____. **Lei nº 6.466, de 27 de dezembro de 2019.** Disponível em: <https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/fa7ffe3f361e4953913e363ffb7a8a53/Lei_6466_27_12_2019.html>. Acesso em 18 de outubro de 2025.

_____. **Lei nº 6.888, de 07 de julho de 2021.** Disponível em: <https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/839bd1ed411242f9ad87422bfe709aa6/Lei_6888_07_07_2021.html>. Acesso em 18 de outubro de 2025.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. Editora Atlas SA, 2008.



Documento assinado eletronicamente por **GUSTAVO RODRIGO WAIDEMAN - Matr.0280361-5, Auditor-Fiscal da Receita do Distrito Federal**, em 19/10/2025, às 15:12, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **FABIOLA CRISTINA VENTURINI - Matr.0042370-X, Gerente de Modelagem e Projetos Especiais**, em 19/10/2025, às 15:41, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=184885957)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=184885957)
[verificador= 184885957](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=184885957) código CRC= **983722C9**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SBN EDIFÍCIO VALE DO RIO DOCE BLOCO A SALA 1303 - Bairro Asa Norte - CEP 70040-909 - DF
Telefone(s): 3312-8178
Sítio - www.economia.df.gov.br