

Os imóveis na 5ª alíquota do IPTU Progressivo no Tempo em 2024

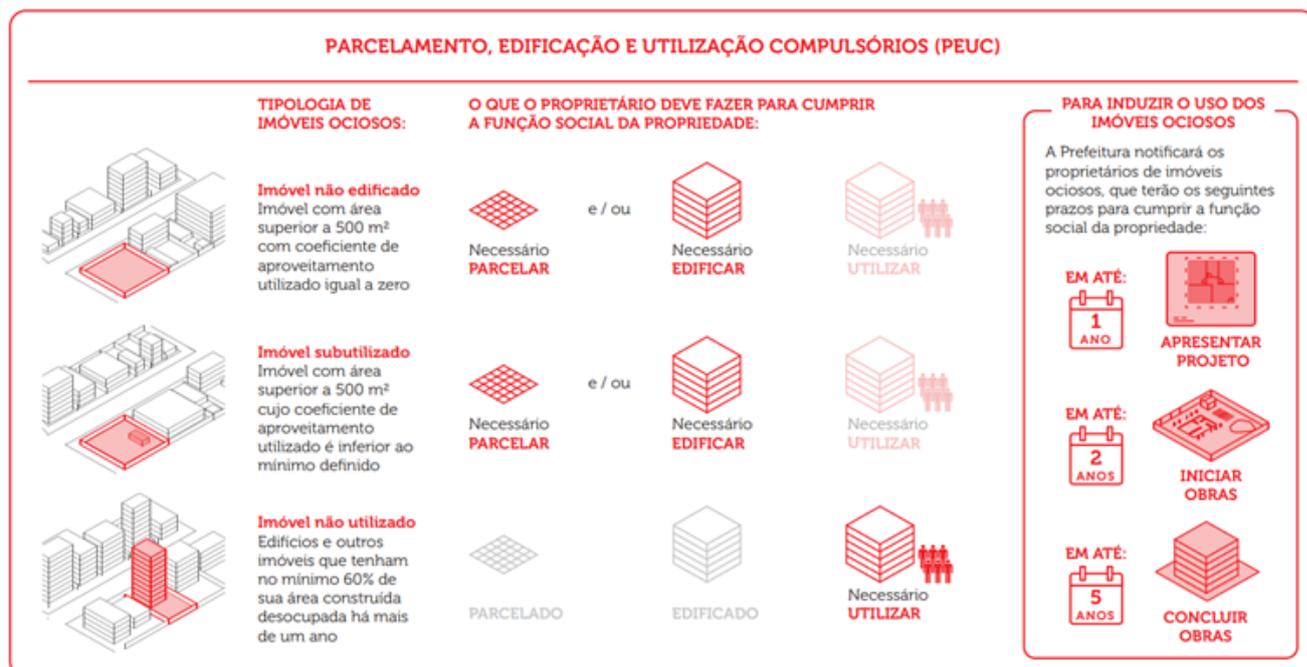
Introdução

A Constituição de 1988 reconheceu que a propriedade urbana deve cumprir uma função social, e para isso, definiu instrumentos de política urbana que podem ser usados para induzir o seu cumprimento pelos proprietários(as), como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), o Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTUp) e a desapropriação com títulos da dívida pública (desapropriação sanção). Tais instrumentos, que têm o objetivo de evitar a degradação urbana e promover o devido aproveitamento da infraestrutura existente, foram regulamentados, no âmbito federal, pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). No Município de São Paulo, os Planos Diretores Estratégicos de 2002 (Lei nº 13.430/2002) e de 2014 (Lei nº 16.050/2014 revisada pela Lei nº 17.975/2023), os normatizaram, seguidos pelo detalhamento da Lei específica (Lei nº 15.234/2010) e o Decreto Municipal nº 55.638/2014, posteriormente alterado pelo Decreto Municipal nº 57.562/2016.

Em São Paulo, o PEUC é aplicável à três situações de ociosidade: solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. O primeiro se refere a glebas ou lotes acima de 500 m² cujo coeficiente de aproveitamento é igual a zero; o segundo, a glebas ou lotes acima de 500 m² com edificação menor do que o coeficiente de aproveitamento mínimo definido para a zona de uso onde se encontra, conforme legislação específica incidente; e, o terceiro, a edificações acima do coeficiente de aproveitamento mínimo que tenham, no mínimo, 60% (sessenta por cento) de sua área construída desocupada por mais de 01 (um) ano ininterrupto, conforme demonstra o esquema da figura 1.

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

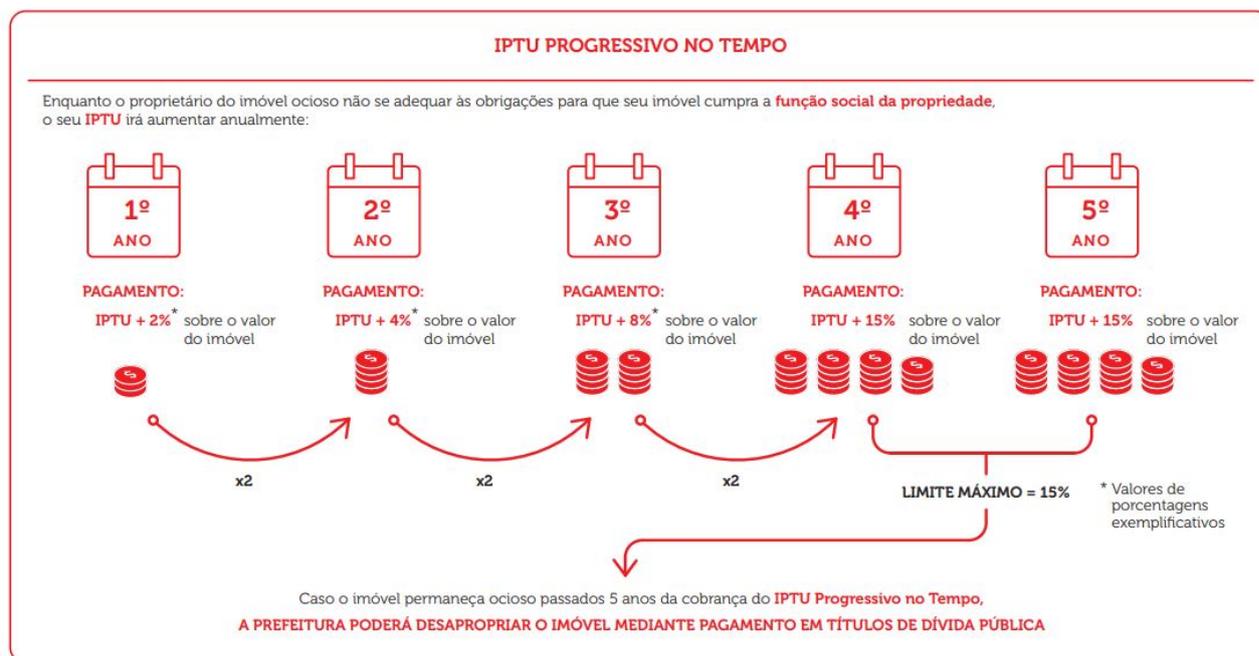
Figura 01: Aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana



Fonte: Plano Diretor Ilustrado, 2015.

Verificados indícios de ociosidade, a Prefeitura deve notificar o(a) proprietário(a) para que cumpra com as obrigações legais e promova o adequado aproveitamento do imóvel. Caso os(as) proprietários(as) descumpram os prazos ou as obrigações previstas na legislação, deve ser aplicada alíquotas progressivas de IPTU (IPTUp) sob o imóvel, majoradas anualmente por 05 (cinco) anos consecutivos até que seja atingida a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), que permanece sendo aplicada até que o proprietário cumpra a função social da propriedade ou até que o imóvel seja desapropriado.

Figura 02: Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo – IPTUp



Fonte: Plano Diretor Ilustrado, 2015.

A Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade – CEPEUC, criada em 2014, é o órgão responsável pela aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), conforme o Decreto Municipal nº 60.061/2021. CEPEUC também monitora os imóveis que se mantêm descumpridores da Função Social da Propriedade, sendo responsável por encaminhar a listagem desses imóveis à Secretaria Municipal da Fazenda (SF) para que seja aplicado o IPTUp.

Em 2024, a aplicação do PEUC em São Paulo completou 10 (dez) anos, e, considerando que nos últimos anos alguns dos imóveis notificados para PEUC chegaram na 5ª alíquota do IPTUp, a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade na cidade alcançou uma nova etapa, ou seja, o planejamento em relação aos imóveis passíveis de desapropriação. Considerando essa situação, a última revisão do Plano Diretor Estratégico, realizada em 2023 pela Lei Municipal nº 17.975/2023, previu essa situação, e incluiu a possibilidade da elaboração de um Plano Estratégico de Gestão e

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

Destinação dos imóveis descumpridores da função social da propriedade, conforme artigo 91, §2º:

§ 2º O Executivo poderá elaborar Plano Estratégico de Gestão e Destinação dos imóveis descumpridores da função social da propriedade, observado o interesse público e as diretrizes desta Lei, com o objetivo de planejamento da destinação dos imóveis após o 5º ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo e para delinear estratégias de ação territorial intersecretarial para orientar e priorizar as áreas onde se mostra mais apropriada a aplicação de ações voltadas ao combate à ociosidade urbana, em consonância com a Política de Desenvolvimento Urbano definida por esta Lei.

Dessa forma, o presente relatório sistematiza e caracteriza os imóveis na 5ª alíquota do IPTUp, com o objetivo de fornecer insumos para o planejamento e destinação desses imóveis. Além disso, as análises sobre esses imóveis constituem importante auxílio no processo de avaliação sobre a aplicação do PEUC na cidade de São Paulo, podendo trazer elementos para orientar melhor sua aplicação. Assim, inicialmente será apresentado um panorama geral a respeito do universo de imóveis notificados para PEUC entre 2014 e 2024, com enfoque, em seguida, para o total deste universo que ainda não cumpriu integralmente com as obrigações legais previstas e, portanto, encontram-se em situação de monitoramento, em especial os imóveis em IPTUp. Por fim, serão apresentados dados dos imóveis que, em 2024, se encontram há no mínimo 05 (cinco) anos com incidência de alíquota majorada de IPTUp, e que poderiam ser objeto de desapropriação por parte da administração municipal. Adicionalmente, foi feita uma comparação com os dados dos imóveis que se encontravam nessa situação no ano anterior, 2023, a fim de identificar possíveis alterações na situação desse universo de imóveis.

Metodologia

Os dados apresentados neste relatório referem-se ao intervalo entre 2014, ano em que se iniciou a aplicação de PEUC na cidade de São Paulo, e 30 de novembro de 2024. No entanto, será dado especial enfoque para a situação atual dos imóveis, ou seja, a incidência de IPTUp no exercício de 2024.

Os dados utilizados se basearam na lista consolidada pela Secretaria Municipal da Fazenda (SF) de contribuintes que tiveram a alíquota de IPTU majorada no ano de 2024. O acesso a essas informações está previsto na Portaria Conjunta SF/SMUL nº 01 de 15 de fevereiro de 2023, feita através do processo administrativo SEI nº 6068.2023/0010962-4.

Importante destacar que, a unidade mínima utilizada por CEPEUC em suas atividades é o número do contribuinte, também chamado Setor-Quadra-Lote (SQL), que é uma unidade fiscal vinculada à Secretaria Municipal da Fazenda. No entanto, de forma comum, ao tratar de contribuintes notificados, utiliza-se a denominação “imóvel”, unidade distinta do SQL. Segundo a definição adotada por CEPEUC, o imóvel representa a edificação presente no lote, por vezes composta por mais de um SQL. Por exemplo, um edifício condominial é um imóvel composto por diversos apartamentos (unidades autônomas), os quais possuem um SQL próprio para cada um. Assim, neste estudo, “contribuinte” refere-se às unidades fiscais (SQL) e “imóveis” diz respeito às agregações de SQLs em uma mesma edificação ou endereço. Essa distinção é importante, uma vez que em um edifício condominial com diversas unidades autônomas, por exemplo, cada uma das unidades é contabilizada nos dados apresentados. Isso porque, cada unidade pode ter proprietários diferentes, que tomam providências diferentes em relação às obrigações do PEUC, e, por consequência, podem apresentar alíquotas de IPTU diversas.

Figura 03: Tipos de imóveis



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

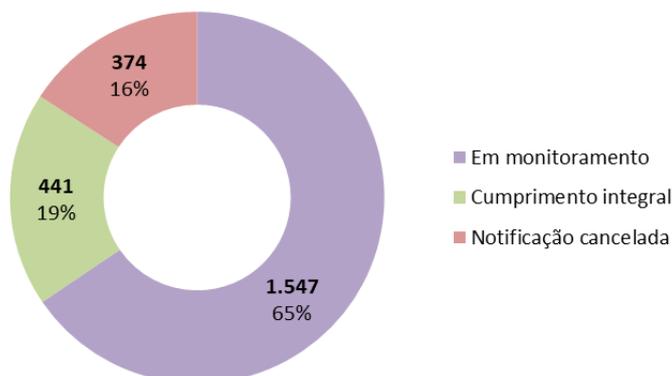
Portanto, além dos dados por SQL refletirem melhor a situação quanto ao cumprimento da função social da propriedade, também permitem representar a complexidade dos procedimentos administrativos para a correta aplicação do PEUC. Apenas o catálogo do Anexo 01 apresenta os dados por imóvel, com a finalidade de uma melhor visualização de suas características físicas e territoriais.

Dados gerais sobre aplicação de PEUC em São Paulo

De 2014 a 2024, a Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (CEPEUC) **notificou 2.362 contribuintes** para fins de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC). Do total de 2.362 contribuintes notificados, **441 contribuintes cumpriram integralmente** com as obrigações previstas na legislação, dando uso ou edificando; e outros **374 tiveram notificação cancelada**. Dessa forma, desse universo de notificados, **1.547 contribuintes** estão em situação de monitoramento, ou seja, ainda aguardam o cumprimento das obrigações prevista no art. 96 da Lei Municipal nº 16.050/2014.

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

Figura 04 - Gráfica da situação dos contribuintes notificados para fins de PEUC entre 2014 e 2024



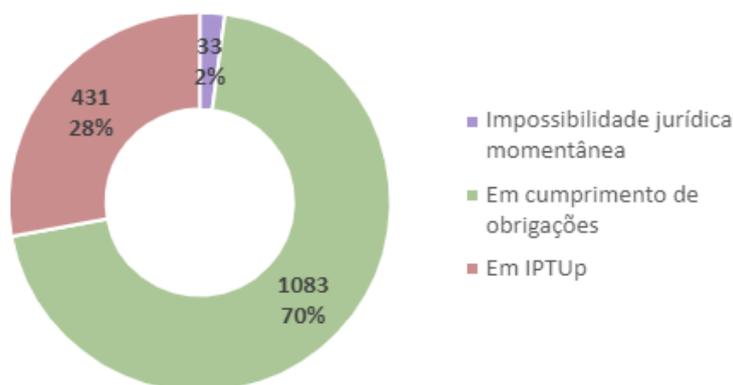
Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

A etapa de monitoramento abarca todo o período em que os processos administrativos atuados para os contribuintes com notificação para PEUC permanecem ativos. Ao tratar do monitoramento temos três situações principais:

- Processos dentro dos prazos legais de cumprimento das obrigações;
- Processos cujos prazos de cumprimento das obrigações já expiraram e, portanto, estão em IPTU Progressivo no Tempo;
- Processos em situação de impossibilidade jurídica momentânea, nos termos do art.94 da Lei Municipal nº 16.050/2014 e do 8º do Decreto 55.638/2014.

Dos 1.547 contribuintes em monitoramento, atualmente, **431 contribuintes estão em IPTUp, 1.083 em cumprimento de obrigações e 33 em impossibilidade jurídica momentânea.**

Figura 05 - Gráfica dos contribuintes em situação de monitoramento em 2024



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

Importante ressaltar que além dos **431** contribuintes encaminhados para IPTUp que tiveram suas alíquotas majoradas, ainda há outros **48 contribuintes que possuem imunidade tributária**, e apesar de se manterem descumpridores da função social da propriedade, não há possibilidade de majoração das alíquotas de IPTU, uma vez que estão resguardados por situação tributária específica.

De todos os contribuintes notificados e que foram encaminhados para a aplicação de IPTUp, ao longo dos anos, verifica-se uma tendência dos proprietários em manter o descumprimento da função social dos seus imóveis apesar da incidência de IPTUp. Como exemplo, **dos 21 contribuintes que receberam IPTUp em 2016, 13 chegaram até a 5ª alíquota, o que representa uma taxa de aproximadamente 61%**, e destes, 12 ainda permanecem na 5ª alíquota no ano de 2024.

Tabela 01 - nº de contribuintes por alíquota aplicada por SF, por ano

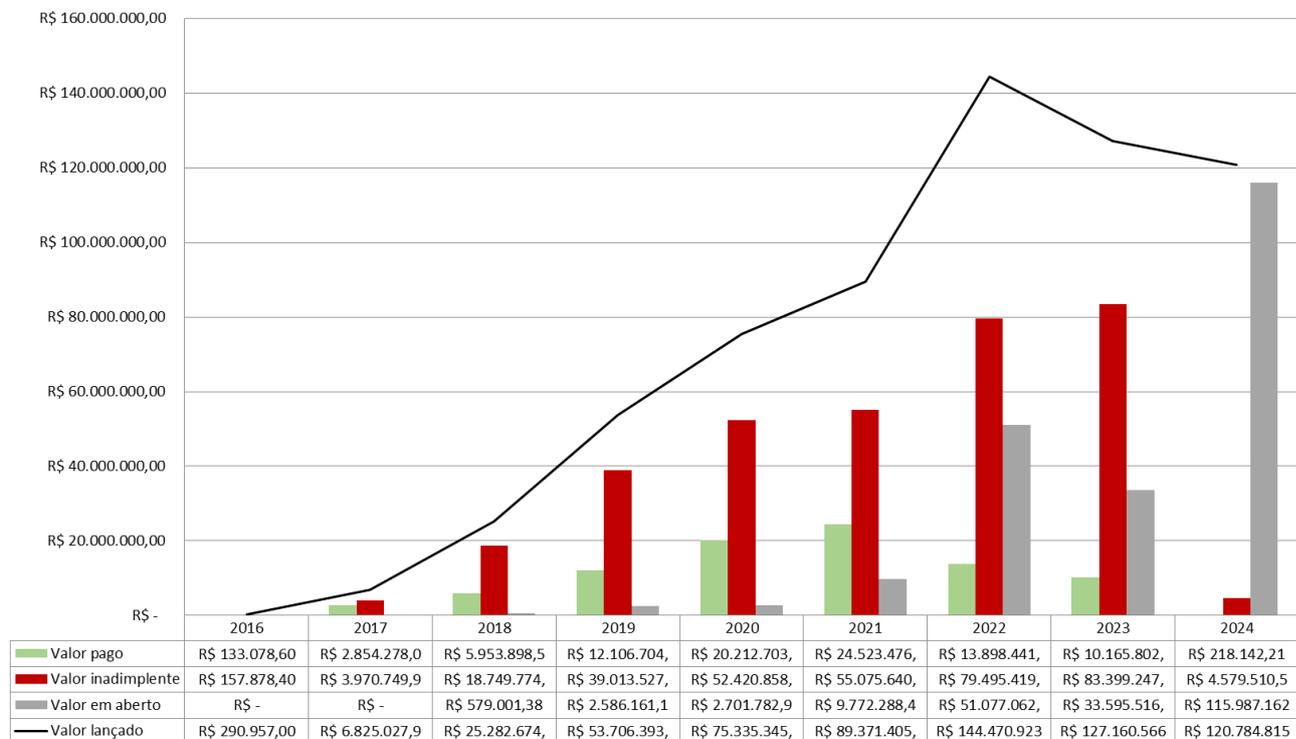
Ano	nº de imóveis									Total em IPTUp
	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª (1x)	5ª (2x)	5ª (3x)	5ª (4x)	5ª (5x)	
2016	21									21
2017	216	21								237
2018	125	198	16							339
2019	85	109	180	13						389
2020	23	81	82	151	13					350
2021	147	19	64	71	92	13				406
2022	102	144	18	48	63	56	13			444
2023	11	100	132	14	37	53	53	12		411
2024	52	09	99	129	14	32	39	45	12	431

Fonte: Planilha consolidada SF, 2024.

Os dados sugerem que, uma vez encaminhados para o IPTUp, os contribuintes tendem a permanecer nessa situação, mesmo que suas alíquotas sejam majoradas. De forma complementar, os dados de arrecadação reforçam essa percepção, tendo em vista a alta taxa de inadimplência de IPTU Progressivo. Dos valores líquidos lançados, **apenas 25%, em média, é pago por ano**. O gráfico abaixo demonstra a comparação entre os valores lançados, valores pagos e em aberto e os valores de inadimplência por ano.

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

Figura 06 - Gráfico comparativo do histórico de lançamento e arrecadação de IPTUp

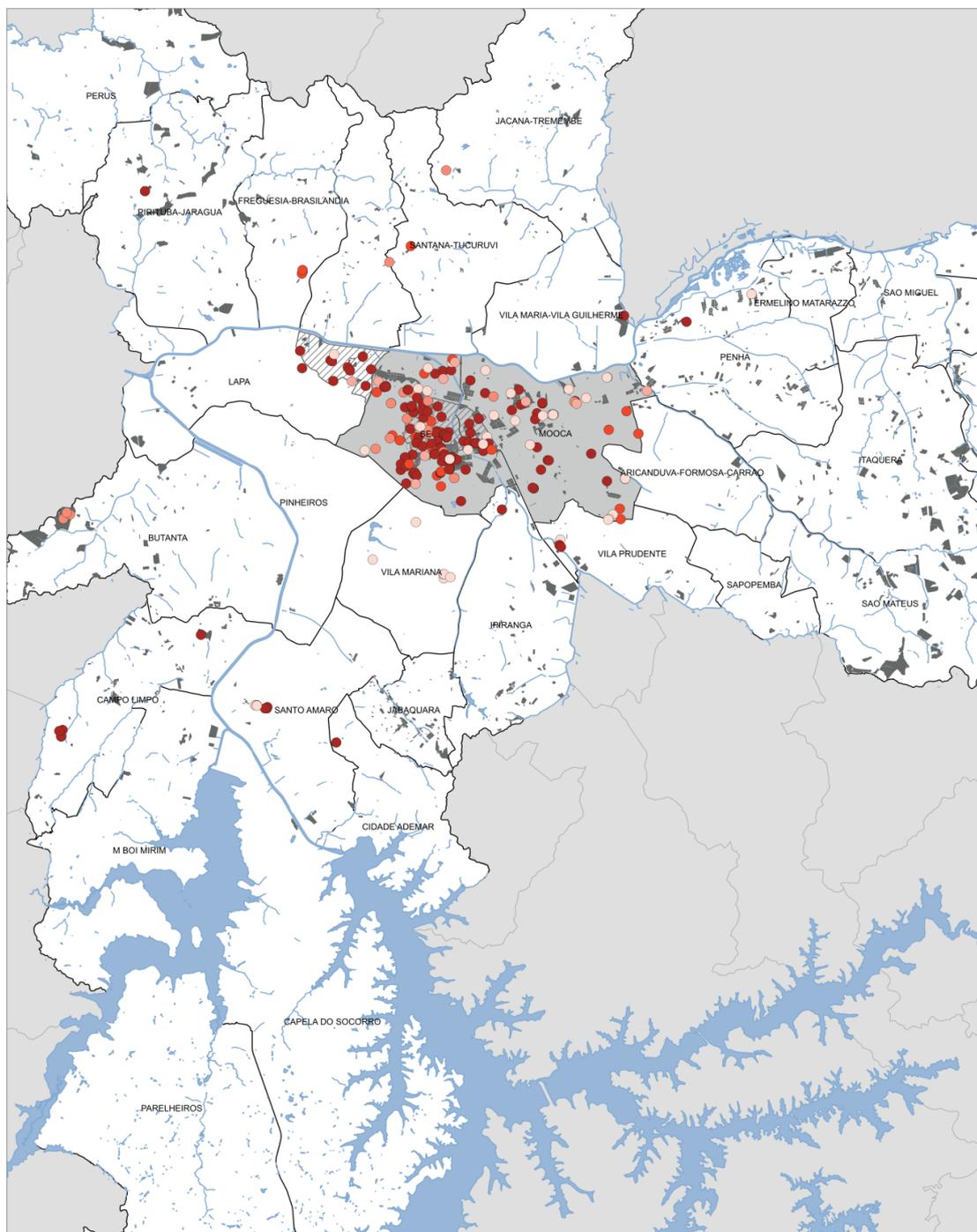


Fonte: SF/DECAD, 2024.

O mapa da figura 06 demonstra a localização dos contribuintes que estão em IPTUp, por alíquota. Verifica-se a concentração desses imóveis na região central da cidade. Esse dado reflete a opção territorial de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, focada nas áreas definidas no art. 91 do PDE/2014 e que posteriormente, foram priorizados pelo Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU como principais a Subprefeitura da Sé, Mooca, Operação Urbana Água Branca, ZEIS e Eixo da Transformação Urbana de Santo Amaro.

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

Figura 07 - Mapa dos contribuintes em IPTU no exercício de 2024



IPTU Progressivo

- 1ª Aliquota
- 2ª Aliquota
- 3ª Aliquota
- 4ª Aliquota
- 5ª Aliquota
- ▨ Operação Urbana (Água Branca e Centro)
- ZEIS 2-3-5
- Subprefeituras - Sé e Mooca
- Represas

IMÓVEIS EM IPTU PROGRESSIVO
1:100.000

Imóveis na 5ª alíquota do IPTU Progressivo no Tempo em 2024

As notificações para cumprimento da função social foram iniciadas pela Prefeitura de São Paulo em 2014, o que significa que os proprietários notificados nesse ano tiveram até 2015 para cumprir as obrigações que lhes foram impostas e aqueles que não cumpriram passaram a receber a majoração da alíquota de IPTU a partir do exercício de 2016, ano, portanto, que foi iniciada a aplicação do IPTUp em São Paulo. Dessa forma, considerando os prazos legais, é importante destacar que apenas os imóveis notificados entre 2014 e 2018 seriam capazes de chegar na 5ª alíquota do IPTUp em 2024, e, portanto, estariam passíveis de desapropriação.

Em 2024, foi encaminhado para a Secretaria Municipal da Fazenda uma listagem indicando **431 contribuintes para aplicação de IPTUp**, destes, **142 contribuintes** tiveram suas alíquotas majoradas por 05 (cinco) anos consecutivos ou mais, os quais equivalem a um universo de **128 imóveis**. A maioria deles também está localizado no centro e centro expandido da cidade, refletindo a estratégia territorial adotada para aplicação do instrumento, conforme já mencionado. Há especial concentração no distrito da República, Sé e Liberdade, como demonstra a tabela 02. O mapa da figura 07, qualifica melhor a distribuição territorial indicando a localização dos contribuintes por tipo de ociosidade (considerando os enquadramentos do tipo de ociosidade, conforme previstos no Art. 90 da Lei 16.050/2014 - Não Utilizado, Não Edificado e Subutilizados). É possível constatar uma maior presença de contribuintes enquadrados como “Não Utilizados” no centro histórico da cidade, e contribuintes enquadrados como “Não Edificados” na região do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

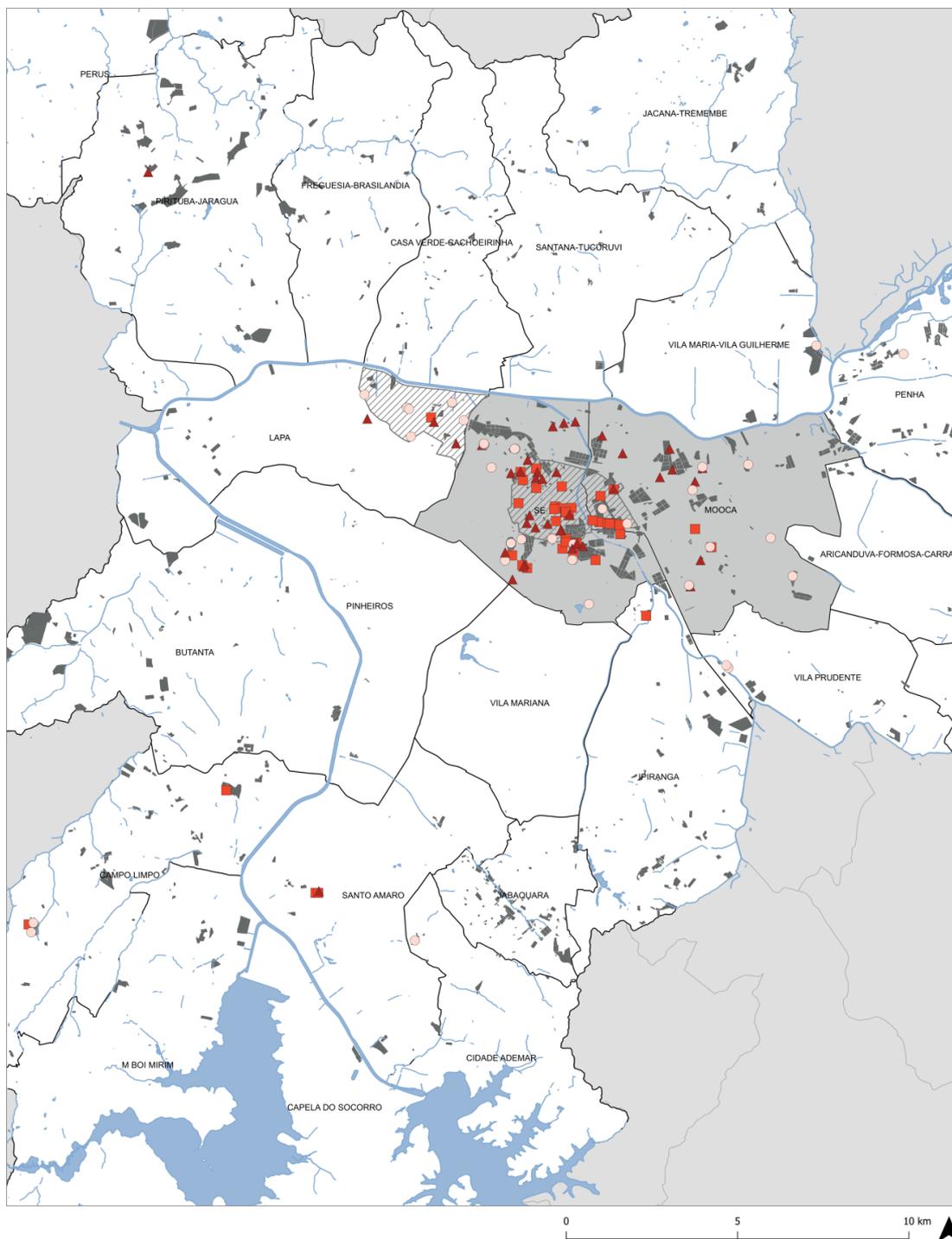
Tabela 02 – Distribuição por distrito e subprefeitura dos contribuintes na 5ª alíquota do IPTU em 2024

Subprefeitura	Distrito	Contribuintes	Porcentagem por subprefeitura
Sé	Liberdade	15	60,6%
	República	27	
	Cambuci	3	
	Sé	15	
	Bela Vista	12	
	Santa Cecília	11	
	Bom Retiro	3	
Mooca	Mooca	7	21,8%
	Brás	12	
	Belém	7	
	Tatuapé	1	
	Água Rasa	2	
	Pari	2	
Cidade Ademar	Cidade Ademar	1	0,7%
Butantã	Raposo Tavares	0	0%
Campo Limpo	Vila Andrade	1	2,8%
	Capão Redondo	3	
Ipiranga	Ipiranga	0	0%
Lapa	Barra Funda	12	8,5%
Vila Maria / Vila Guilherme	Vila Maria	1	0,7%
Penha	Cangaíba	1	0,7%
Santo Amaro	Santo Amaro	3	2,1%
Sapopemba	Sapopemba	0	0%
Vila Prudente	Vila Prudente	2	1,4%
Pirituba-Jaraguá	Jaraguá	1	0,7%
Total		142	100%

Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

Figura 08 - Mapa dos contribuintes na 5ª alíquota do IPTU em 2024



Tipologias - Imóveis em 5ª Alíquota

- Não Edificado
- ▲ Subutilizado
- Não Utilizado

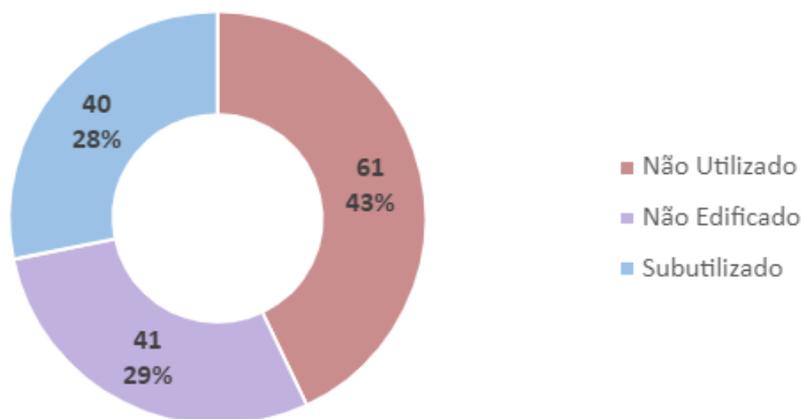
- ▨ Operação Urbana (Água Branca e Centro)
- ZEIS 2-3-5
- ▨ Subprefeituras - Sé e Mooca
- Represas

TIPOLOGIAS
1:70.000

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

Considerando os 142 contribuintes, verifica-se a predominância de contribuintes enquadrados “Não Utilizados”, conforme figura 08:

Figura 09 - Gráfico do enquadramento de ociosidade dos contribuintes na 5ª alíquota do IPTUp em 2024



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Entretanto, ao se verificar a tipologia arquitetônica desses contribuintes, constata-se uma maior quantidade de terrenos sem edificação, que somados representam os imóveis enquadrados como Não Edificado (NE) e Subutilizado (SU). Importante mencionar que, os imóveis Subutilizados que possuem edificações remanescentes como guaritas e coberturas provisórias, foram categorizados na tipologia de terreno, contabilizando sua área construída conforme indica tabela abaixo:

Tabela 03 – Tipologia arquitetônica dos contribuintes na 5ª alíquota do IPTUp em 2024

Tipologia	Contribuintes	Área do terreno (m ²)	Área construída (m ²)
Terreno	81	224.698	11.619*
Térreo	9	5.529	4.142
Térreo + 1 a 2 andares	19	11.668	21.593
Térreo + 3 a 4 andares	4	10.593	14.463
Térreo + acima de 4 andares	29	10.340	39.447
Total	142	262.828	91.264

*Área construída não computável para efeitos de PEUC.

Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

Em relação ao zoneamento, a maior parte dos contribuintes na 5ª alíquota do IPTUp em 2024 está demarcado como ZEIS (2,3 ou 5), conforme tabela 04, o que, como mencionado anteriormente, é um reflexo da estratégia de priorização adotada por CEPEUC nos últimos anos.

Tabela 04 – Zona de Uso dos contribuintes na 5ª alíquota do IPTUp em 2024

Zoneamento	Contribuintes	Porcentagem
ZEIS (2,3 ou 5)	70	49%
ZC	29	20%
ZEU/ZEUP/ZEM/ZEMP	23	16%
ZM	16	11%
ZDE-1	03	2%
ZEPAM*	01	1%
Total	142	100%

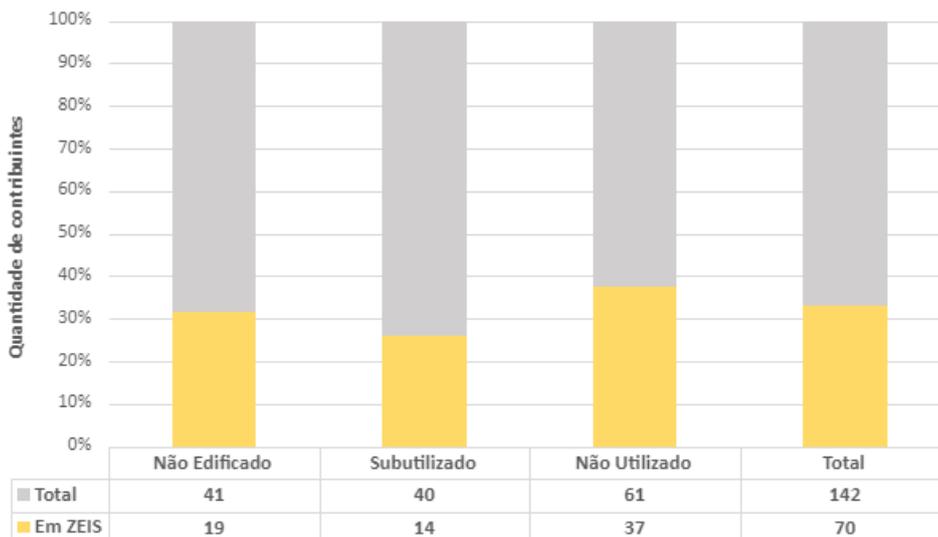
*Pela Lei nº 16.402/2016 o imóvel estava demarcado como ZEU e por isso compunha as listagens de IPTUp. A partir da promulgação da Lei 18.177/2024 o imóvel se tornou ZEPAM.

Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024 e Lei Municipal nº 18.177/2024.

Focando-se nas ZEIS 2, 3 e 5, dos 142 contribuintes em IPTUp na 5ª alíquota, **70** estão nessas áreas. Isso significa que, **49%** da listagem deveria ter sua destinação feita de forma prioritária para habitação popular, e, portanto, estariam passíveis de estudos habitacionais e urbanísticos por parte de órgãos públicos e/ou privados para implantação de Habitações de Interesse Social – HIS.

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

Figura 10 – Quantidade de contribuintes na 5ª alíquota do IPTUp em 2024 em ZEIS



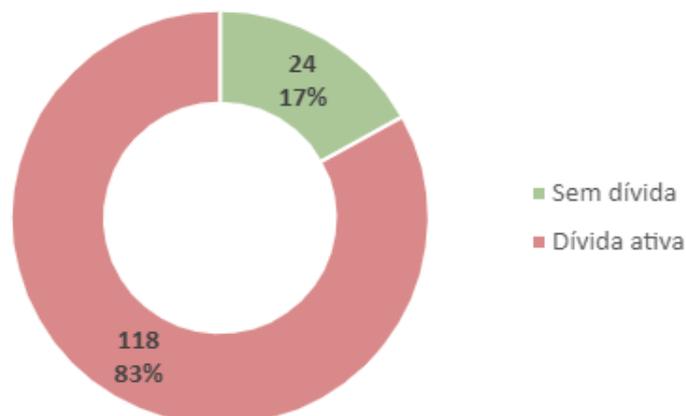
Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Segundo dados da Procuradoria Geral do Município (PGM), quanto às dívidas desses contribuintes, verifica-se que a maior parte deles está em dívida ativa com o município. Dos 142 contribuintes, apenas 24 não possuem dívidas em aberto (17%). Os demais **83% possuem dívidas** que variam entre R\$ 38.582,30 a R\$ 16.388.672,78, ou seja, a média das dívidas de IPTU é de R\$ 2.652.224,36. Quando comparamos o valor das dívidas com o valor venal dos imóveis, verifica-se que há diversas situações, as quais variam entre valores em que a dívida representa 1% do valor do imóvel, até 228%.

A inclusão na dívida ativa do município aplica-se a contribuintes que se encontram em situações nas quais já se exauriu o prazo em que o proprietário pode pagar suas obrigações com multas e juros, podendo a dívida ser ajuizada a qualquer momento. Para o presente relatório, foi considerado o valor total de dívida ativa em aberto, tanto ajuizadas como não ajuizadas, somados aos encargos.

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

Figura 11 - Gráfico dos contribuintes na 5ª alíquota do IPTUp em 2024 com dívida de IPTU



Fonte: Procuradoria Geral do Município - PGM (data base: novembro/2024)¹

Importante esclarecer que esses dados se referem a dívidas de IPTU de maneira geral, e não apenas de IPTU Progressivo no Tempo. Até a data do relatório, não há dados desagregados por contribuinte quanto a dívida exclusiva de IPTU.

Em suma, verifica-se que os contribuintes na 5ª alíquota do IPTUp em 2024 são predominantemente terrenos que demandam edificação para o cumprimento da função social, além disso, concentram-se em áreas demarcadas como ZEIS e que possuem uma média de valor da dívida de 69% em relação ao valor venal do imóvel.

¹ Portal da Dívida Ativa: <https://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br/>

Comparativo: imóveis na 5ª alíquota do IPTUp em 2023 e 2024

No intuito de aprofundar os estudos dos contribuintes que se encontram em 5ª alíquota de IPTUp, realizamos um comparativo entre os anos de 2023 e 2024, tendo em vista 2023 ter sido o primeiro ano de sistematização e análise dos contribuintes nessa condição. No entanto, importante ressaltar que o estudo realizado no ano de 2023 e que foi objeto do Informe Urbano nº 62², utilizou base de dados distinta. O estudo foi realizado em junho de 2023, como resposta a uma demanda do Ministério Público, e, no entanto, nesse período, os dados de lançamento das alíquotas de IPTUp ainda não haviam sido consolidadas pela Secretaria Municipal da Fazenda e o estudo foi realizado com a listagem encaminhada por CEPEUC, portanto não com a listagem de contribuintes que tiveram as alíquotas efetivamente lançadas. É possível haver diferença entre essas duas listagens, tendo vista contribuintes que tiveram alteração cadastral por englobamento ou desmembramento, por exemplo, ou contribuintes com imunidade tributárias. No presente relatório, optou-se pela utilização dos dados atualizados de SF para ambos os anos, 2023 e 2024³, e que representam o efetivo lançamento das alíquotas, permitindo um maior rigor na análise, especialmente quanto à situação atual desses imóveis.

Com relação aos números gerais, observa-se que houve uma redução dos contribuintes em 5ª alíquota do IPTUp, que passaram de **154 SQLs em 2023 para 142 SQLs em 2024**. Esses dados destacam que há certa dinâmica na listagem de imóveis passíveis de

² Disponível em:

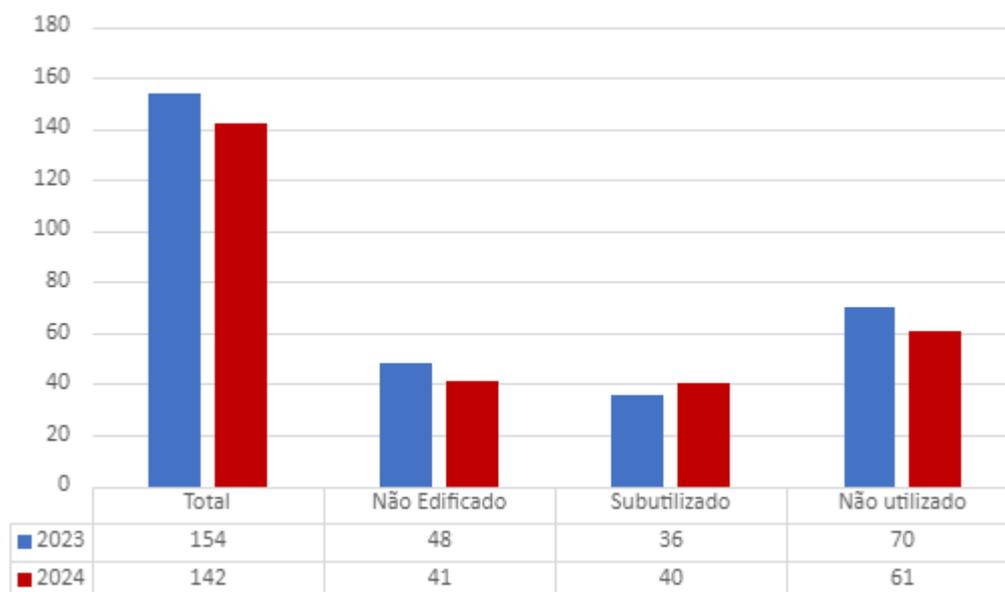
https://capital.sp.gov.br/web/licenciamento/w/desenvolvimento_urbano/dados_estatisticos/informes_urbanos/359334

³ Além do SEI nº 6068.2023/0010962-4, processo de troca de informações entre SF e CEPEUC em que foi informado a consolidação de lançamento das alíquotas de IPTUp para o ano de 2024 e que foi utilizado como base de dados do presente relatório, há outro processo posterior com atualizações adicionais feita em dezembro de 2024. Entretanto, considerando que todos os dados tratados no presente relatório consideram os números até novembro de 2024, optou-se pela utilização da primeira consolidação informada por SF. Outras alterações e atualizações serão consideradas no relatório de imóveis da 5ª alíquota do próximo ano.

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

desapropriação, ou seja, apesar da inação da maioria dos que permaneceram em 5ª alíquota, há em contraponto, alguns que atenderam a função social da propriedade mesmo tendo alcançado a alíquota máxima de majoração.

Figura 12 - Gráfico comparativo dos contribuintes na 5ª alíquota do IPTUp em 2023 e em 2024



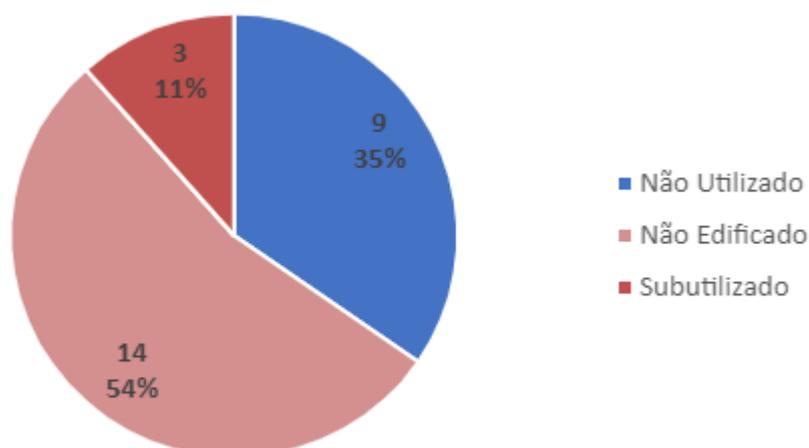
Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Verifica-se, no entanto, que não houve apenas uma redução de 12 contribuintes de um ano para o outro, na verdade dos 154 SQL na 5ª alíquota do IPTUp em 2023, **128 permaneceram na mesma situação**, enquanto **26 cumpriram as obrigações** da função social da propriedade e outros **14 contribuintes novos** passaram a compor a listagem de imóveis com alíquota máxima majorada.

Dos 26 contribuintes que cumpriram as obrigações de PEUC e saíram da 5ª alíquota do IPTUp, verifica-se predominância na tipologia de “Não Edificado” e “Subutilizado”, que somados representam 65% desse total.

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

Figura 13 - Gráfico por enquadramento de ociosidade dos contribuintes que estavam na 5ª alíquota do IPTUp em 2023 e que não compõem mais a listagem de IPTUp em 2024



Fonte: SMUL/CEPEUC, 2024.

Entretanto, dos 26 contribuintes que não estão mais na listagem de IPTUp de 2024, apenas 09 (nove) contribuintes cumpriram integralmente as obrigações de PEUC, no caso, utilizaram ou edificaram dentro dos parâmetros urbanísticos estabelecidos. Do restante, 01 teve sua notificação cancelada, e os outros **16 contribuintes ainda não cumpriram integralmente as obrigações para PEUC**, ou seja, **estão apenas em cumprimento parcial** das obrigações previstas no art.96 do PDE, e, portanto, caso as descumpram novamente, poderão retornar para a listagem de IPTUp e reiniciar a majoração progressiva de suas alíquotas.

Considerações gerais

Os instrumentos indutores da função social da propriedade são mecanismos reconhecidos do avanço na política de desenvolvimento urbano. O Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC), atrelado ao IPTU Progressivo no Tempo e a possibilidade de desapropriação-sanção, têm a finalidade de induzir a ocupação do estoque de imóveis ociosos em áreas dotadas de infraestrutura, evitando o espraiamento urbano. Ainda, quando articuladas com outros instrumentos, como as ZEIS, também teriam o potencial de democratizar o acesso à terra urbana. Devido às poucas experiências de aplicação nos municípios brasileiros, a maior parte do debate em torno desses instrumentos foca nos entraves políticos e institucionais de sua implementação. Entretanto, a partir das experiências concretas existentes de aplicação, como a de São Paulo, alguns autores têm levantado questões relacionadas às finalidades associadas à aplicação do instrumento e a necessidade de alinhamento com a política de desenvolvimento urbano do município (BRAJATO; ROYER, 2023).

Portanto, o relatório dos imóveis na 5ª alíquota do IPTUp em 2024 é importante, não só para compreender o universo dos 142 contribuintes passíveis de desapropriação-sanção por descumprimento da função social da propriedade, mas também para promover reflexões sobre a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade na cidade e seu alinhamento com a política urbana, considerando ter completado 10 anos da aplicação do PEUC e do IPTUp em São Paulo.

Os dados do relatório demonstram que os contribuintes que alcançaram a alíquota máxima de majoração do IPTU Progressivo, refletem diretamente a estratégia de prospecção e notificação adotada no início da aplicação do instrumento, que priorizou as áreas de ZEIS (49% dos contribuintes estão nessas áreas). Além disso, verifica-se que a maior parte possui dívidas de IPTU (83%) de valores variáveis, mas que em alguns casos, pela primeira vez, ultrapassaram o valor venal do imóvel. Considerando apenas os valores de

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

IPTUp, se nota alta taxa de inadimplência, especialmente nos contribuintes em 5ª alíquota, representando, aproximadamente, 70% de inadimplência em relação aos valores líquidos lançados. Vale frisar que, embora o PEUC tenha o IPTU progressivo como sanção ao descumprimento de suas obrigações legais, não têm como principal objetivo a arrecadação tributária. Entretanto, os dados de inadimplência e dívida indicam que o IPTUp aparenta ter pouca influência para que os proprietários promovam o adequado aproveitamento dos imóveis, tornando necessária uma melhor avaliação sobre os efeitos do IPTUp enquanto sanção do instrumento e a necessidade de planejamento da municipalidade quanto ao destino desses imóveis e as possibilidades de desapropriação, tendo em vista terem se exaurido as medidas para indução do cumprimento da função social via ação dos proprietários.

Apesar da maior parte dos contribuintes estarem a mais de um ano na 5ª alíquota do IPTUp (128 dos 142, ou seja, 90%), indicando uma situação permanente de ociosidade, a comparação com os dados de 2023 demonstra que também há certa dinamicidade na lista desses contribuintes, mesmo que mínima. Essa situação ressalta a importância do planejamento para o devido aproveitamento desses imóveis, especialmente considerando a oportunidade de que áreas bem localizadas sejam destinadas à habitação de interesse social. Importante ressaltar que, além da desapropriação-sanção, o Plano Diretor Estratégico também elenca outros instrumentos que podem ser usados para promover a função social da propriedade, como o consórcio imobiliário (art.102) e a arrecadação de bens abandonados (art.108). É importante que esses instrumentos sejam considerados e articulados para pensar as melhores formas de promover o aproveitamento dos imóveis ociosos da cidade.

Em suma, a atual situação apresenta grande potencial para que a aplicação dos instrumentos sucessivos à notificação venha a ter importantes efeitos na cidade, com possível contribuição na redução do déficit habitacional, considerando a necessidade de articulações inter-secretariais e visando projetos para os imóveis aqui tratados. Além disso, pode contribuir para o melhor aproveitamento das áreas já dotadas de infraestruturas e que

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

já tiveram historicamente robustos investimentos públicos. Assim, tal estudo realizado, que certamente será contínuo nos trabalhos futuros desta CEPEUC, contribui para avaliar a implementação dos instrumentos indutores da função social da propriedade e iluminar o universo de imóveis com iminente possibilidade de desapropriação, oferecendo insumos para a possibilidade de formular um Plano Estratégico de Gestão e Destinação dos imóveis descumpridores da função social da propriedade, como previsto na legislação urbana (91, §2º do PDE).

Referências

BRAJATO; ROYER (org.), 2023. Ociosidade imobiliária: metodologia de identificação e reflexões sobre a aplicação do PEUC em São Paulo. São Paulo: FAUUSP, 2023. (Coleção Caramelo).

BRASIL, 2001. Lei n 10.275, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade e Legislação Correlata. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2001.

SÃO PAULO (Cidade). Lei nº 15.234 de 01 de julho de 2010. Institui, nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de São Paulo e dá outras providências. São Paulo, SP. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-15234-de-01-de-julho-de-2010>.

SÃO PAULO (Cidade). Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a política de desenvolvimento urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. São Paulo, SP. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>.

SÃO PAULO (Cidade). Decreto nº 55.638, de 30 de outubro de 2014. Confere nova regulamentação à aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município de São Paulo. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-55638-de-30-de-outubro-de-2014>.

SÃO PAULO (Cidade). Decreto nº 56.589 de 10 de novembro de 2015. Regulamenta a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-56589-de-10-de-novembro-de-2015>.

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade - CEPEUC

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Elisabete França

Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade – CEPEUC

Amanda Paulista de Souza

Divisão de Cadastro e Informações Territoriais - DCIT

Lais Boni Valieris

Janaina Belo de Oliveira

Kyane Gomes (estagiária)

Kellen de Lima Santos (estagiária)

funcaosocial@prefeitura.sp.gov.br

Dezembro/2024