

## Os imóveis na 5ª alíquota do IPTU progressivo

### Introdução

O presente estudo busca fazer uma análise dos imóveis no Município de São Paulo que, até a data de 14 de junho de 2023, se encontravam sujeitos à aplicação das normas legais voltadas ao cumprimento da função social da propriedade, em especial da 5ª alíquota do Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo- IPTUp.

As administrações municipais brasileiras passaram a contar, desde a promulgação da Constituição Federal de 1988, com a possibilidade de delinear políticas públicas voltadas ao cumprimento da função social da propriedade urbana, entendida como a compatibilização entre os direitos individuais do proprietário de um imóvel e os interesses da sociedade como um todo, em dispor de modo mais equitativo da infraestrutura e dos serviços urbanos, ou seja, da cidade enquanto espaço construído coletivamente.

O texto constitucional definiu três instrumentos urbanísticos aplicáveis pelas prefeituras a situações específicas em que se identifica ociosidade no uso de terrenos ou edificações, provocando degradação do tecido urbano e, conseqüentemente, descumprimento da função social da propriedade. São eles, por ordem hierárquica de aplicação: o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC); o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, progressivo no tempo (IPTUp); e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. Tais instrumentos de política urbana foram regulamentados pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e, no Município de São Paulo, referendados nos 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), bem como na Lei específica (Lei nº 15.234/2010) e no Decreto Municipal nº 55.638/2014, posteriormente alterado pelo Decreto Municipal nº 57.562/2016, e, ainda, pelo Decreto Municipal nº 60.061/2021.

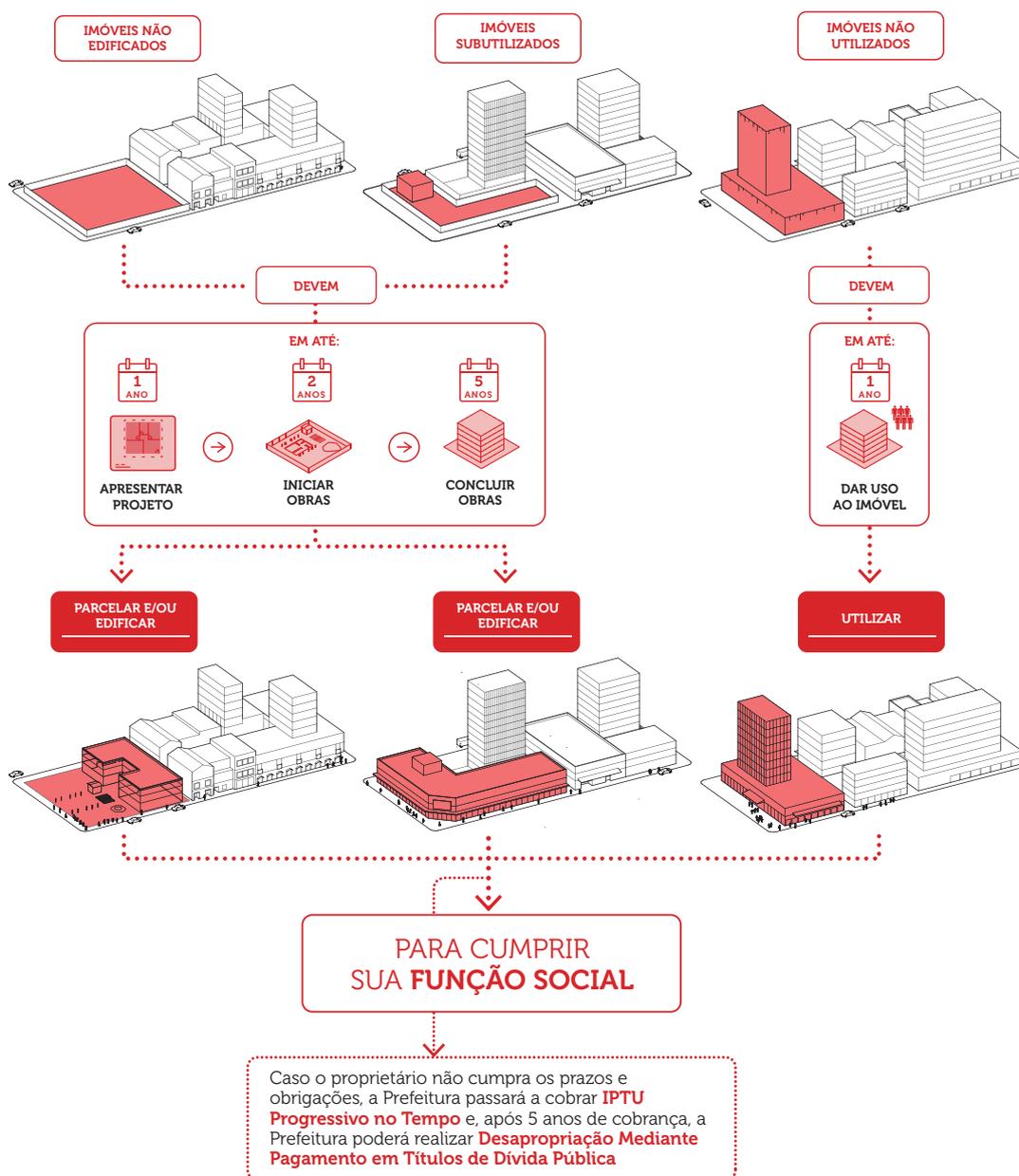
O trabalho enfoca mais precisamente a distribuição espacial e a situação legal dos 122 imóveis no município (correspondentes a 188 contribuintes fiscais) que compõem a listagem<sup>1</sup> elaborada por CEPEUC<sup>2</sup> com sugestão de aplicação da 5ª alíquota do IPTU progressivo.

O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios como regra legal indutora de desenvolvimento urbano é aplicável ao solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. O primeiro se refere a glebas ou lotes acima de 500 m<sup>2</sup> cujo coeficiente de aproveitamento é igual a zero; o segundo, a glebas ou lotes acima de 500 m<sup>2</sup> com edificação menor do que o coeficiente de aproveitamento mínimo defido para a zona de uso onde se encontra conforme Lei nº 16.402/2016 ou em 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 1 (um) ano ininterrupto.

1 Listagem encaminhada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL à Secretaria Municipal da Fazenda – SF na data de 14 de junho de 2023, por meio de processo eletrônico (SEI nº 6068.2023/0003378-4), nos termos do artigo 4º da Portaria Conjunta SF e SMUL nº 1/2023. Importante ressaltar que este estudo tem como base listagem ainda não consolidada pelo órgão fiscal competente (SF), que elabora a listagem final de aplicação da progressividade segundo seus respectivos critérios técnicos.

2 CEPEUC – Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade é instância que integra a estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, da Prefeitura do Município de São Paulo. Foi criada em 2014, sob a denominação de Departamento de Controle da Função Social da Propriedade – DCFSP, ligada à então Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU.

**Figura 1**  
**Aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana**

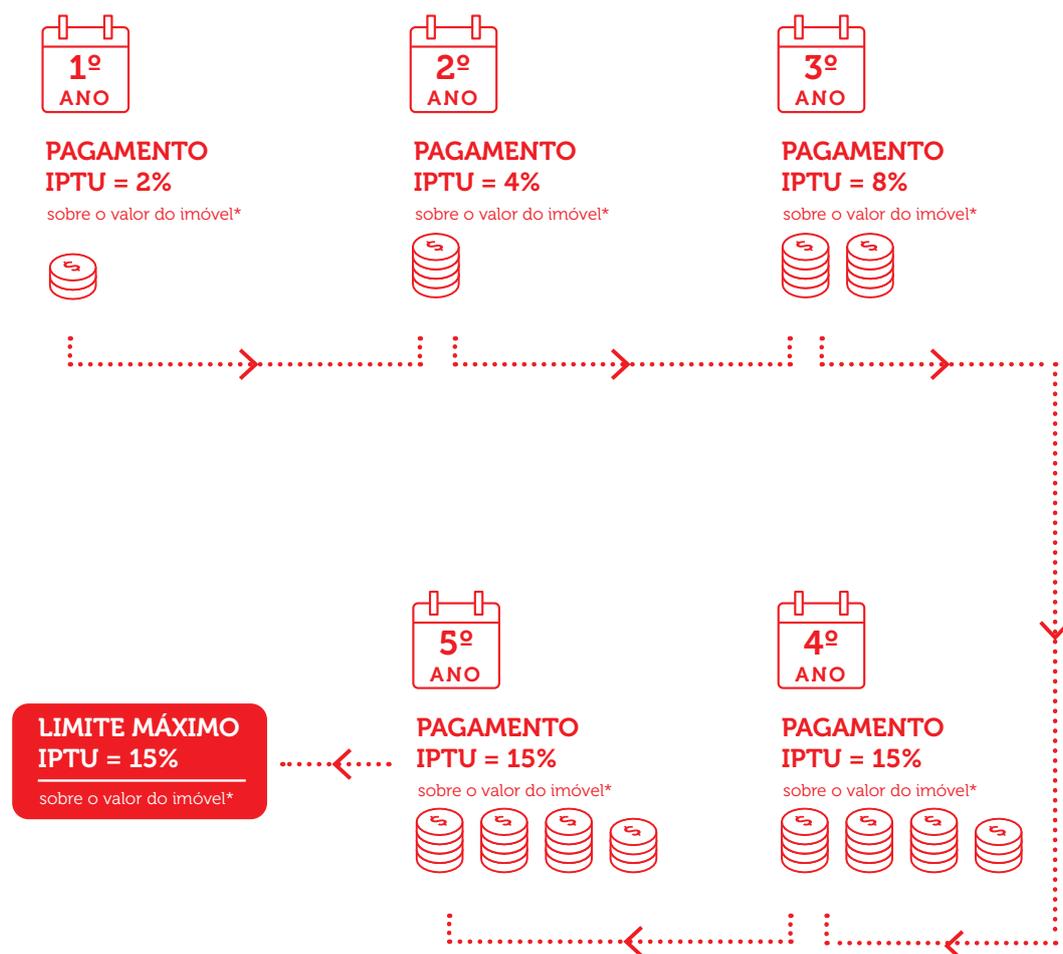


Fonte: Cartilha Função Social da Propriedade. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL - 2015.

Após a notificação da Prefeitura ao proprietário, é concedido um prazo para que seja dado uso ao imóvel não utilizado ou, no caso de imóveis não edificadas ou subutilizadas, para que seja promovido o parcelamento ou a edificação no lote.

Caso os proprietários descumpram os prazos legais definidos ou as obrigações voltadas ao adequado aproveitamento do imóvel, passa a incidir o IPTU progressivo no tempo, um instrumento fiscal pelo qual a Prefeitura aplica, progressivamente no prazo máximo de 5 anos consecutivos, alíquotas progressivas de IPTU até que seja atingida a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

**Figura 2**  
**Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo – IPTUp**



\* Valores de porcentagens exemplificativos, com base em um imóvel que pague originalmente alíquota de 1%.

Fonte: Cartilha Função Social da Propriedade. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL - 2015.

Os imóveis, ao atingirem a 5ª alíquota de IPTUp sem que sejam tomadas as providências exigidas para o cumprimento da função social, poderão ser desapropriados, nos termos do art. 99 do PDE.

### Nota metodológica

A unidade mínima utilizada por CEPEUC em suas atividades é o número do contribuinte, também chamado Setor-Quadra-Lote (SQL). É, portanto, uma unidade fiscal vinculada à Secretaria Municipal da Fazenda. Para fins desta análise, no entanto, foi convencionado trabalhar também com a unidade que denominaremos imóvel, que representa a edificação presente no lote, segmentada, por vezes, em mais de um SQL.

Essa distinção é interessante uma vez que em um edifício condominial, por exemplo, cada uma das unidades autônomas é contabilizada, resultando em diversos SQLs, ainda que ele represente apenas uma edificação física. Tal distinção e a apresentação de dados referentes a cada uma das unidades permitem a representação da complexidade dos procedimentos administrativos para a correta aplicação do PEUC – uma vez que cada código de SQL instaura um processo administrativo e os seus atos relacionados, independentemente de tratar-se de um edifício – e, por outro lado, permite captar a dimensão da atuação do instrumento em termos de política pública urbana, ao se analisar o número de edificações alcançadas.

Nesse sentido, visando uma análise mais qualificada da situação dos imóveis na 5ª alíquota de IPTUp, foi realizada uma agregação dos SQLs por endereço, que é a conjugação da informação contida nas colunas “Nome do logradouro” e “Número de Porta” (ver tabela 1). Assim, neste estudo, “contribuinte” refere-se às unidades fiscais, também denominadas SQL ou número de IPTU; e “imóvel” diz respeito às agregações decorrentes de mesmo endereço (e que podem incluir mais de um SQL).

## Dados quantitativos gerais de PEUC

A seguir, será traçado um panorama quantitativo a respeito dos imóveis notificados desde 2014 até junho de 2023 por apresentarem indícios de descumprimento da função social da propriedade (FSP) no Município de São Paulo. Após, será abordado o universo dos imóveis notificados que ainda não cumpriram as obrigações de PEUC no citado período e, por fim, serão analisados os desdobramentos da indicação urbanística para aplicação do IPTUp, feita por CEPEUC à Secretaria Municipal da Fazenda – SF por permanência da situação de descumprimento da norma urbanística.

Vale lembrar que, antes da etapa de notificação, CEPEUC realiza estudos de prospecção e vistorias de imóveis com indícios de ociosidade, que geraram, até o momento deste trabalho (junho de 2023), a abertura de cerca de 1.310 processos administrativos, que se encontram ainda em análise. Como este estudo tem seu foco sobre os contribuintes já notificados, tais processos não são contabilizados nos quadros a seguir, pois se encontram em fase que antecede a notificação.

Do ponto de vista do andamento jurídico-administrativo, após a prospecção, vistoria e enquadramento dos imóveis nas regras do PEUC, esses processos são conduzidos à etapa de notificação dos proprietários e, em seguida, passam para a etapa de monitoramento de imóveis notificados. A depender das iniciativas tomadas pelo proprietário, destinadas ao cumprimento da função social da propriedade, tais imóveis podem ficar sujeitos à incidência ou não de IPTUp.

De 2014 a junho de 2023 a Prefeitura notificou 1.851 contribuintes, o que representa um total de 1.224 imóveis, conforme tabela 1:

**Tabela 1**  
**Quadro geral de notificados para PEUC**  
Município de São Paulo  
2014 a 2023

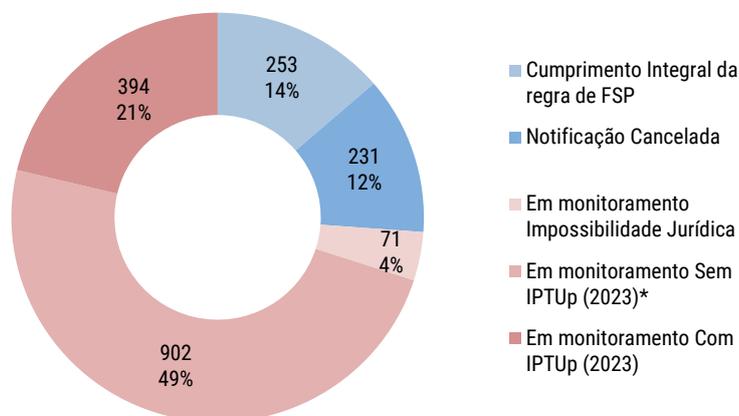
Ano da notificação	Número de contribuintes (SQLs) notificados	Número de imóveis notificados (agregação por endereço)
2014	77	45
2015	726*	340
2016	542	519
2017	64	64
2018	11	11
2019	247	158
2020	90	12
2021	15	11
2022	61	49
2023 (até junho)	18	15
<b>Total</b>	<b>1.851</b>	<b>1.224</b>

Obs.: \*204 são referentes a um único imóvel localizado na Rua Rego Freitas.  
Fonte: SMUL/CEPEUC (junho/2023).

Do total de 1.851 contribuintes, 253 cumpriram integralmente as obrigações previstas na regra de PEUC. Ou seja, 14% do universo total das notificações realizadas no período responderam à indução urbanística do instrumento, para cumprimento integral da função social da propriedade.

Excluindo-se os cancelamentos de notificação, motivados por vícios administrativos ou desenquadramento do PEUC mediante vistorias, 1.367 contribuintes notificados ainda não cumpriram integralmente a norma legal que garante a função social da propriedade nos termos previstos na Lei nº 16.050/2014 (PDE). Destes, 902 estão em cumprimento parcial das obrigações e, por esse motivo, estão em monitoramento em SMUL/CEPEUC. Outros 394 contribuintes, por não estarem cumprindo nenhuma das obrigações impostas, constam em IPTU progressivo para o ano de 2023, o que representa 21% do total de contribuintes notificados (gráfico 1 e tabela 2). Por fim, outros 71 apresentam uma situação de impossibilidade jurídica de notificação, motivo pelo qual também estão em monitoramento em SMUL/CEPEUC.

**Gráfico 1**  
**Situação dos contribuintes notificados**  
Município de São Paulo  
2014 a 2023



Fonte: SMUL/CEPEUC (junho/2023).

**Tabela 2**  
**Situação dos contribuintes notificados**  
Município de São Paulo  
2014 a 2023

Situação dos notificados de 2014 a 2023		Contribuintes	Imóveis
Cumprimento Integral da regra de FSP		253	203
Notificação Cancelada		231	134
Em monitoramento	Impossibilidade Jurídica	71	58
	Sem IPTUp (2023)*	902	636
	Com IPTUp (2023)	394	193
<b>Total</b>		<b>1.851</b>	<b>1.224</b>

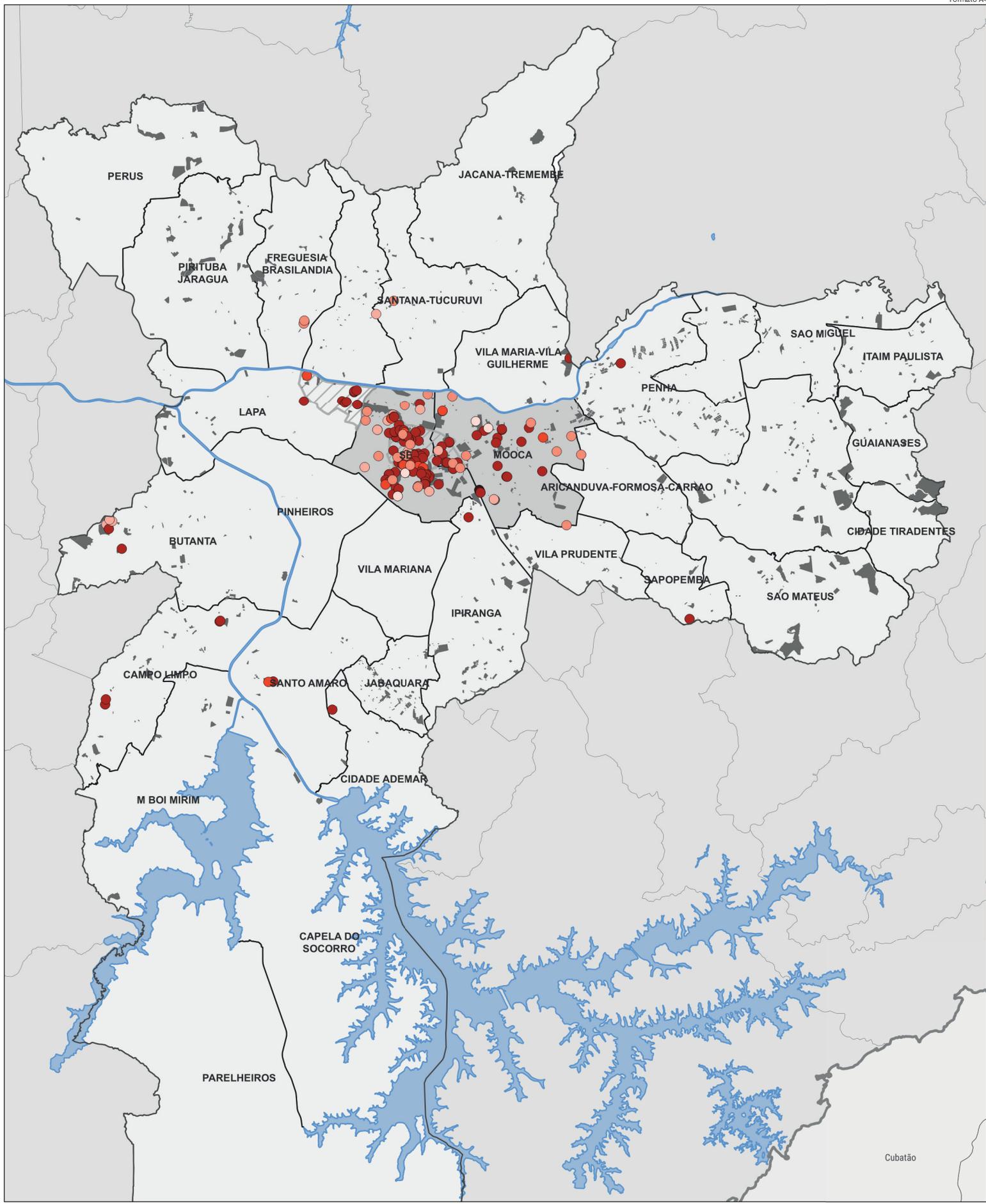
\*Em análise ou aguardando cumprimento de obrigações anteriores ao IPTUp.  
Fonte: SMUL/CEPEUC (junho/2023).

**Áreas prioritárias para prospecção**

As notificações efetuadas até o momento foram realizadas a partir da definição de áreas prioritárias para prospecção conforme definido pelo art. 91 do PDE (Lei nº 16.050/2014) e decretos regulamentadores posteriores. Em especial foram priorizadas as áreas de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 2, 3 e 5<sup>3</sup>, os perímetros da antiga Operação Urbana Centro e da Operação Urbana Consorciada Água Branca<sup>4</sup> e as Subprefeituras Sé e Mooca. No mapa 1 podemos observar o Município de São Paulo, e em destaque as áreas prioritárias com a localização dos imóveis notificados com IPTU progressivo, por estágio de alíquota.

3 As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), definidas em lei, são áreas urbanas destinadas prioritariamente para uso habitacional social e previstas como um dos instrumentos de política urbana no Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014). São demarcadas com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, ao reservar glebas e imóveis vazios, subutilizados ou não utilizados para habitação de interesse social e mercado popular, além de permitir a regularização e a urbanização de assentamentos precários.

4 Operações Urbanas são instrumentos de intervenção pública, reguladas pelo Plano Diretor, aprovadas mediante lei municipal e estabelecem regras urbanísticas específicas e incentivos ao adensamento populacional e construtivo para uma determinada área da cidade, com perímetro previamente definido.



**INFORMESurbanos**  
dezembro/2023

**Mapa 1. CONTRIBUINTES NOTIFICADOS**

Município de São Paulo

Fontes: SMUL/CEPEUC (junho/2023)  
Mapa-base: GeoSampa (2023)  
Elaboração: SMUL/GEOINFO

**IPTU Progressivo**

- 1 Alíquota
- 2 Alíquota
- 3 Alíquota
- 4 Alíquota
- 5 Alíquota

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

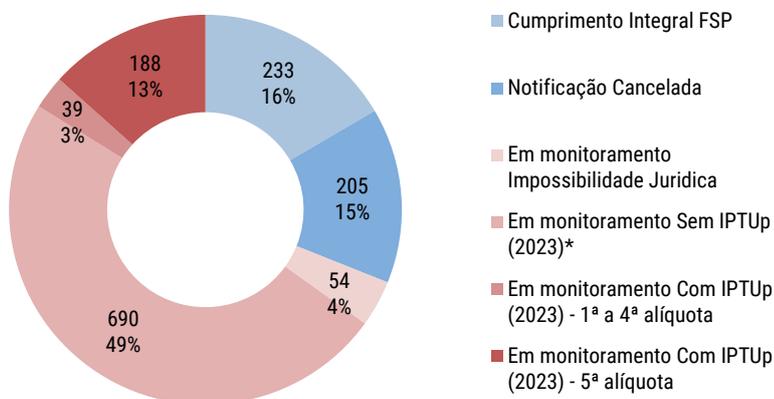
## Incidência da 5ª alíquota do IPTUp em 2023

As notificações para cumprimento da função social foram iniciadas pela Prefeitura de São Paulo em 2014. Isso significa que os proprietários notificados nesse ano tiveram até 2015 para cumprir as obrigações que lhes foram impostas. 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.

No momento, 394 contribuintes possuem indicação para majoração de alíquota de IPTUp, os quais destacamos que, até junho de 2023, 188 contribuintes, referentes a 122 imóveis, ultrapassaram o quinto ano de aplicação do IPTU progressivo. Tais imóveis foram notificados entre 2014 e 2017<sup>5</sup> e representam 13% do universo dos contribuintes notificados neste período. No gráfico 2 e na tabela 3 apresentamos algumas informações dos contribuintes notificados entre 2014 e 2017:

### Gráfico 2 Situação dos contribuintes notificados

Município de São Paulo  
2014 a 2017



Fonte: SMUL/CEPEUC.

### Tabela 3 Situação dos notificados

Município de São Paulo  
2014 a 2017

Situação dos notificados de 2014 a 2017		Contribuintes	Imóveis
Cumprimento Integral da regra de FSP		233	195
Notificação Cancelada		205	124
Em monitoramento	Impossibilidade Jurídica	54	53
	Sem IPTUp (2023)*	690	402
	Com IPTUp (2023) - 1ª a 4ª alíquota	39	72
	Com IPTUp (2023) - 5ª alíquota	188	122
<b>Total</b>		<b>1.409</b>	<b>968</b>

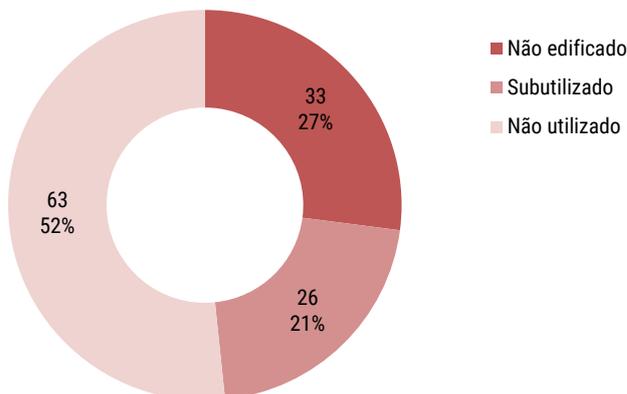
\*Em análise ou aguardando cumprimento de obrigações anteriores ao IPTUp.

Fonte: SMUL/CEPEUC (junho/2023).

<sup>5</sup> Ressalte-se que para que o imóvel esteja na 5ª alíquota do IPTU progressivo em 2023 faz-se necessária a aplicação de IPTU progressivo nos últimos cinco anos. Ou seja, deve haver aplicação de IPTUp desde 2019. E para que o IPTU tenha sido majorado em 1ª alíquota em 2019, faz-se necessário que o proprietário tenha sido descumpridor durante o ano de 2018, com notificação em 2017. Portanto, para que o imóvel esteja com aplicação da 5ª alíquota deve estar descumpridor da norma legal, no mínimo, por seis anos, ou seja, desde 2017.

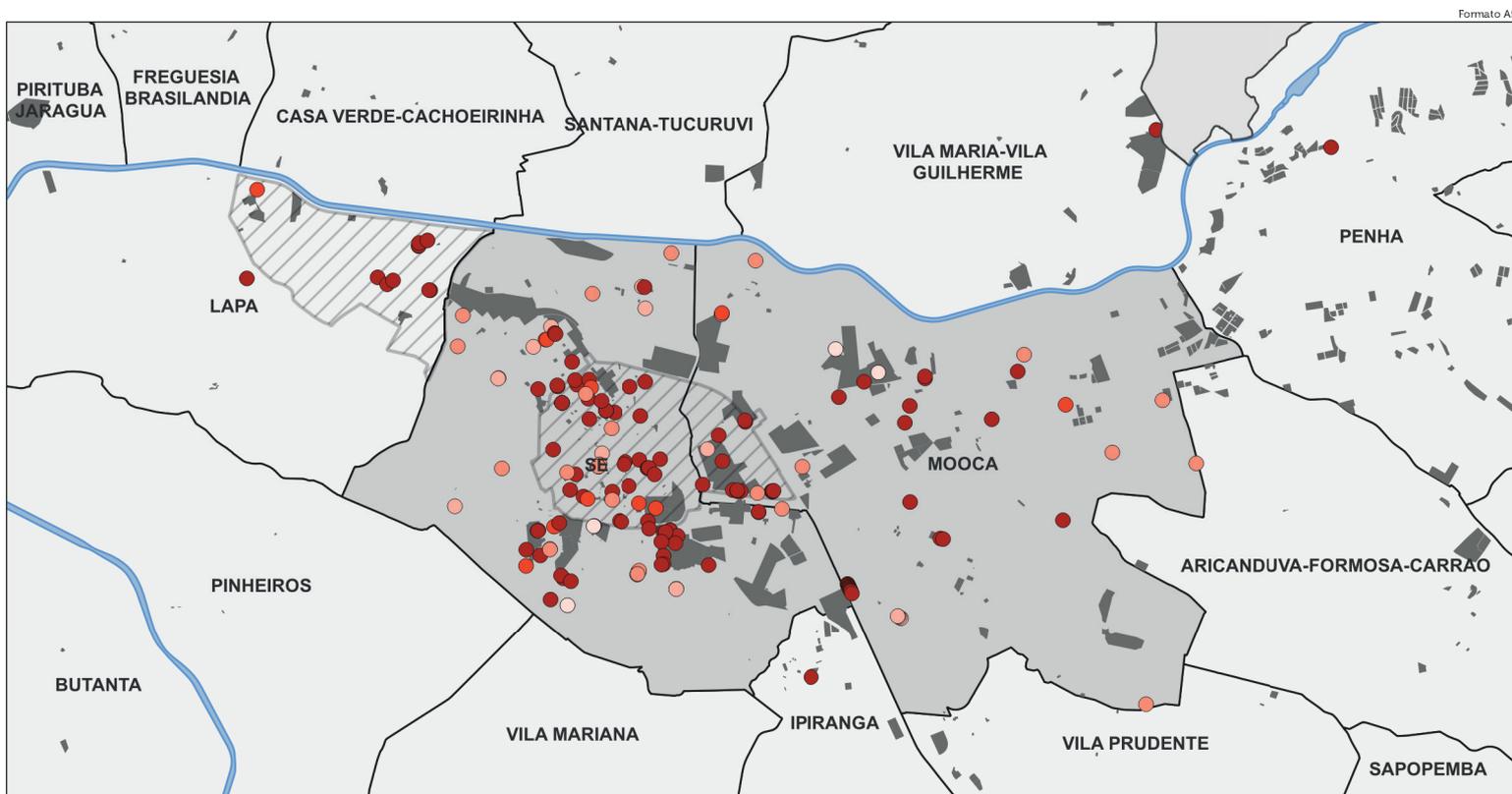
Desse recorte ilustramos no gráfico 3 a incidência conforme enquadramentos previstos no art. 90 da Lei 16.050/2014, a saber: não utilizado, subutilizado e não edificado. Percebe-se uma evidente predominância de imóveis “não utilizados”, representando aproximadamente 52% (63 imóveis), dos 122 em IPTU progressivo na 5ª alíquota.

**Gráfico 3**  
**Enquadramento dos imóveis com aplicação de 5ª alíquota**  
 Município de São Paulo  
 2023



Fonte: SMUL/CEPEUC (junho/2023).

Com base na listagem acima referida e no universo de 122 imóveis que atualmente descumprem a função social da propriedade há mais de seis anos, constatamos maior concentração desses imóveis na área central da cidade e em seu centro expandido (mapa 2). Tal territorialização reflete a estratégia prioritária da aplicação do instrumento.



O Distrito República, na Subprefeitura Sé, é o de maior ocorrência, seguido dos distritos Mooca e Brás, na Subprefeitura Mooca. Há incidência também em outros distritos da cidade, distribuídos entre as Macroáreas de Urbanização Consolidada- MUC e de Qualificação da Urbanização- MQU<sup>6</sup>, ZEIS 2, 3 e 5, bem como em perímetros de Operações Urbanas. Esse dado é reflexo da atuação da PMSP na atividade de prospecção, vistoria, notificação de imóveis e aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, focada na priorização territorial definida com base no art. 91 do PDE/2014. A tabela 4 ilustra o universo de 122 imóveis conforme distritos:

**Tabela 4**  
**Distribuição por distrito dos imóveis em IPTUp – 5ª alíquota**  
Município de São Paulo  
2023

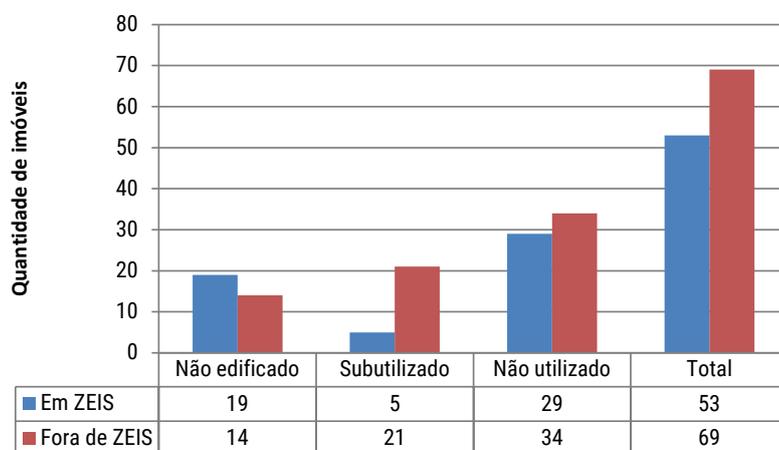
Subprefeitura	Distrito	Quantidade imóveis na 5ª alíquota
Cidade Ademar	Cidade Ademar	1
Butantã	Raposo Tavares	2
Camo Limpo	Capão Redondo	2
	Vila Andrade	2
Ipiranga	Ipiranga	1
Lapa	Barra Funda	10
Vila Maria / Vila Guilherme	Vila Maria	1
Mooca	Água Rasa	1
	Belém	7
	Brás	14
	Mooca	15
	Tatuapé	1
Penha	Cangaíba	1
Santo Amaro	Santo Amaro	1
Sé	Bela Vista	10
	Bom Retiro	1
	Cambuci	3
	Liberdade	13
	República	16
	Santa Cecília	6
	Sé	13
Sapopemba	Sapopemba	1
<b>Total</b>		<b>122</b>

Fonte: SMUL/CEPEUC (junho/2023).

Em relação às zonas de uso ZEIS 2, 3 e 5 foram identificados 53 imóveis, dos 122 com IPTU progressivo na 5ª alíquota. Estes equivalem a 43% do total e isso se justifica por essas Zonas de Interesse Social- ZEIS muitas vezes se sobreporem a outros perímetros prioritários, como ocorre no caso das ZEIS 3 e 5, em relação às regiões mais centrais da cidade (tabela 5).

<sup>6</sup> As macroáreas definidas pelo PDE (Lei nº 16.050/2014) são subdivisões territoriais que correspondem a áreas homogêneas do município, com a finalidade de orientar, ao nível do território, os objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais.

**Tabela 5**  
**Enquadramento dos imóveis em IPTUp – 5ª alíquota**  
 ZEIS 2, 3 e 5  
 2023



Fonte: SMUL/CEPEUC (junho/2023).

No caso dos imóveis na 5ª alíquota do IPTUp localizados em ZEIS 2, estes totalizam 281.495m<sup>2</sup> de terreno e estão localizados em regiões periféricas da cidade e enquadrados como não edificados – algo esperado, uma vez que trata-se de áreas que devem ser destinadas prioritariamente à implantação de Habitações de Interesse Social – HIS.

Quanto à tipologia das edificações dos 63 imóveis não utilizados e com IPTUp em 5ª alíquota verifica-se que mais de um terço delas (35%) têm apenas o pavimento térreo (22 unidades), situadas em terrenos que somam mais de dois hectares de área (22.065 m<sup>2</sup>) o que corresponde a uma área construída total de 18.638m<sup>2</sup>. A maior parte dessas unidades está localizada em ZEIS 3 na Subprefeitura Mooca. As edificações com até dois andares além do pavimento térreo correspondem a praticamente um terço dos imóveis não utilizados (33%, ou 21 unidades) e ocupam uma área de terreno que equivale a mais de um hectare (11.233 m<sup>2</sup>) e 18.113m<sup>2</sup> de área construída, conforme tabela 6 e gráfico 4. Os imóveis com edificações dispendo de pavimento térreo e mais de quatro andares somam 14 unidades ou 22% do total dos imóveis não utilizados e que estão em 5ª alíquota do IPTUp e têm sua localização restrita aos distritos pertencentes à Subprefeitura Sé, a saber, Bela Vista (1), Cambuci (1), Liberdade (1), Santa Cecília (1), República (4) e Sé (5). Esses 14 imóveis ocupam uma área total de terreno de 8.674 m<sup>2</sup>, sendo 33.215m<sup>2</sup> da área construída notificada. Os demais estão distribuídos entre térreo + 3 a 4 andares e há um em que a edificação foi demolida.

**Tabela 6**  
**Tipologia construtiva dos imóveis Não-Utilizados em IPTUp – 5ª alíquota**  
 Município de São Paulo  
 2023

Tipologia	Número de imóveis	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )*
Demolido	1	385	0
Térreo	22	22.065	18.638
Térreo + 1 a 2 andares	21	11.233	18.113
Térreo + 3 a 4 andares	5	1.220	5.280
Térreo + acima de 4 andares	14	8.674	33.215
<b>Total Geral</b>	<b>63</b>	<b>43.577</b>	<b>75.246</b>

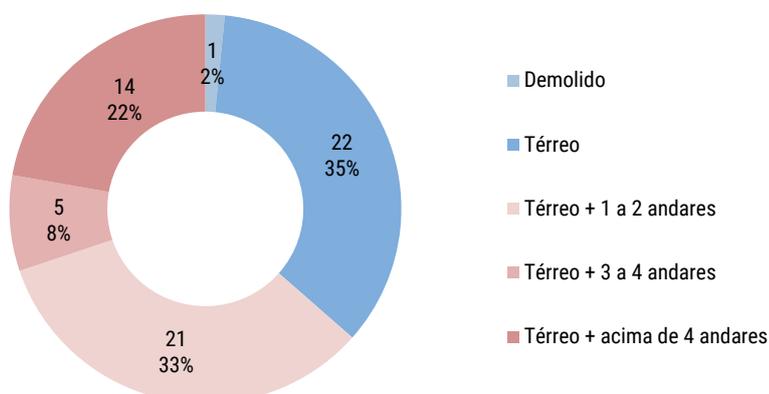
\*Obs. A área construída corresponde à soma das áreas construídas dos contribuintes que estão em IPTUp e não das edificações como um todo.  
 Fonte: SMUL/CEPEUC (junho/2023).

#### Gráfico 4

#### Tipologia construtiva dos imóveis Não-Utilizados em IPTUp – 5ª alíquota

Município de São Paulo

2023



Fonte: SMUL/CEPEUC (junho/2023).

Além das informações até aqui apresentadas foram consultados,<sup>7</sup> junto à Secretaria Municipal da Fazenda, os lançamentos de débitos de IPTU. É possível verificar que há alta incidência de dívidas nos imóveis listados com IPTU progressivo na 5ª alíquota (84%). A inclusão na dívida ativa do município aplica-se a imóveis que se encontram em situações nas quais já se exauriu o prazo em que o proprietário pode pagar suas obrigações com multas e juros de mora, podendo a dívida ser ajuizada a qualquer momento. Estes débitos ainda têm, no entanto, a possibilidade de ingressarem no programa de parcelamento de dívidas.

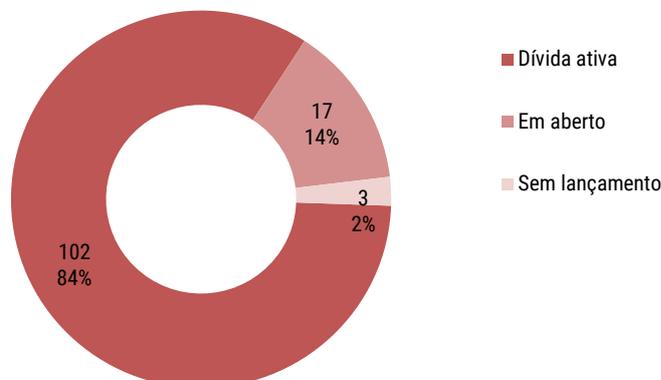
Já os imóveis com débito em aberto somam 17 unidades (14%) e correspondem àqueles com lançamentos que ainda são passíveis de pagamento dentro dos prazos financeiros, com cálculo de multas e juros em caso de atraso. Podem existir, por exemplo, débitos referentes a 2018 que foram lançados em 2023 de forma retroativa. Estes novos lançamentos ainda são passíveis de pagamento dentro do prazo de validade ou podem ser pagos fora do prazo de validade com recálculo de multa e juros por atraso. O gráfico 5 aponta ainda que apenas três imóveis com incidência da 5ª alíquota estão quites com a Fazenda municipal em relação à cobrança do IPTUp.

#### Gráfico 5

#### Incidência de débitos de IPTU nos imóveis com aplicação de 5ª alíquota

Município de São Paulo

2023



Fonte: SMUL/CEPEUC (junho/2023).

<sup>7</sup> [https://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br/ConsultaPagamento?Tela=CONSULTA\\_DIVIDA](https://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br/ConsultaPagamento?Tela=CONSULTA_DIVIDA)

## Considerações Finais

O PDE de 2014 adotou uma lógica de atuação dos instrumentos indutores da função social da propriedade baseada em três principais ferramentas: o PEUC, o IPTU progressivo e a desapropriação dos imóveis descumpridores.

O PEUC, desde o início da sua aplicação em 2014, teve êxito em induzir o cumprimento integral da função social da propriedade de 14% dos contribuintes notificados. Ao somarmos essa percentagem com a taxa de processos em monitoramento (49%), verifica-se que 63% dos notificados cumpriram ou estão em etapa de cumprimento de ao menos uma das obrigações impostas pelo PEUC.

Aos imóveis que não estão em cumprimento de nenhuma obrigação, foi aplicado o IPTU Progressivo, o que soma 21% dos imóveis notificados. Destes, 122 imóveis (ou 188 contribuintes) encontram-se em majoração tributária correspondente à 5ª alíquota progressiva. Em relação a tais imóveis, dois pontos merecem destaque.

O primeiro ponto refere-se à alta taxa de inadimplência tributária dos imóveis em 5ª alíquota. Conforme demonstrado, 84% estão em dívida com a municipalidade, o que pode indicar que o caráter de penalidade para o proprietário e, subsidiariamente, a consequência arrecadatória para o município, parecem apresentar resultados pouco expressivos.

O segundo ponto refere-se às tipologias arquitetônicas dos imóveis atualmente em 5ª alíquota de IPTU progressivo. Os dados indicam o domínio de 22 imóveis não utilizados com tipologia térrea e apenas 14 imóveis com 4 ou mais pavimentos, porém esta última corresponde a tipologia que apresenta maior número de área construída já notificada (33.215m<sup>2</sup>). Tendo em vista que é comum associarmos a finalidade dos instrumentos indutores da função social da propriedade à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, é de se questionar se as tipologias dos imóveis podem ser utilizadas como critérios de priorização ou seleção das notificações.

Mais do que uma apresentação de dados, o presente estudo também ilumina pontos de reflexão e de reformulação de estratégias de aplicação dos instrumentos, visando potencializar seus efeitos. Espera-se, portanto, que esta análise possa contribuir para o avanço da discussão sobre o uso social da propriedade e sua efetiva aplicação no Município de São Paulo.

## Referências

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 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>. Acesso em: 24 out. 2023.

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>. Acesso em: 24 out. 2023.

SÃO PAULO (Cidade). SMUL - Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Cartilha Função Social da Propriedade - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios em São Paulo. Jan 2017. Disponível em: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/arquivos/cartilhaPEUC.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/cartilhaPEUC.pdf). Acesso em: 24 out 2023.

SÃO PAULO (Cidade). SMUL - Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Evolução da ocupação construtiva em ZEIS entre 2002 e 2017. Informes Urbanos nº 53, 2022. Disponível em: [https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/05/53\\_IU\\_ZEIS-1.pdf](https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/05/53_IU_ZEIS-1.pdf). Acesso em: 24 out. 2023.

SÃO PAULO (Cidade). SMUL - Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Gestão Urbana. Página Operações Urbanas. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/operacoes-urbanas>. Acesso em 24 out. 2023.



**Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento**

Marcos Duque Gadelho

**Coordenadoria de Produção e Análise de Informação**

Silvio Cesar Lima Ribeiro

**Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade – CEPEUC**

Amanda Paulista de Souza

**Divisão de Análise e Disseminação de Informação**

Steffano Esteves de Vasconcelos

**Elaboração**

Caroline Maderic Riquino

He Nem Kim Seo

Ivan Xavier Papaterra Limongi

Janaina Belo de Oliveira

José Marcos Pereira de Araujo

Júlia Sanchez Menezes (estagiária Geoinfo)

Kyane Gomes (estagiária CEPEUC)

Lais Boni Valieris

Lara Cavalcanti Ribeiro de Figueiredo

Lorayne Silva dos Santos (estagiária CEPEUC)

**Diagramação**

Marcio de Oliveira Soares

[http://smul.prefeitura.sp.gov.br/informes\\_urbanos](http://smul.prefeitura.sp.gov.br/informes_urbanos)

[informesurbanos@prefeitura.sp.gov.br](mailto:informesurbanos@prefeitura.sp.gov.br)