



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

GABINETE VEREADOR FABIO RIVA

PROJETO DE LEI nº /2025

“Dispõe sobre a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para imóveis localizados em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, e dá outras providências”

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DECRETA:

Inserir inciso I no artigo 2 da Lei nº 14.865, de 29 de dezembro de 2008, no capítulo I que versa sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

"Art 2º.....

I - Ficam isentos do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU os imóveis residenciais que conseguiram a matrícula fruto de regularização fundiária, localizados em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e de valor máximo a ser definido em decreto específico pelo executivo."



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

GABINETE VEREADOR FABIO RIVA

JUSTIFICATIVA - PROJETO DE LEI nº /2025

A presente proposição legislativa visa estabelecer a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), para imóveis localizados em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). Trata-se de medida de caráter inclusivo e estratégico, que encontra sólido amparo em preceitos constitucionais, legais e na política pública de habitação social municipal:

1. Fundamentação Constitucional e Legal

- A Constituição Federal consagra a função social da cidade, determinando que o ordenamento jurídico municipal discipline o parcelamento, o uso e a ocupação do solo, de modo a promover o desenvolvimento urbano sustentável.
- Já o Estatuto das Cidades incentiva instrumentos de política urbana que promovam a regularização fundiária e a inclusão social, preconizando a adoção de benefícios fiscais para viabilizar a intervenção em áreas de interesse social.

2. Alinhamento ao Plano Diretor e à ZEIS

- A delimitação de ZEIS compõe instrumento do Plano Diretor municipal, concebido para integrar o solo urbano legalmente à política de habitação de interesse social, assegurando moradia digna a famílias de baixa renda, e conter processos de ocupação irregular.
- Ao isentar o IPTU, cria-se estímulo direto à formalização do imóvel e ao cumprimento das exigências legais, acelerando a inserção dessas áreas na estrutura fundiária regular do Município.

3. Impacto Social e Urbanístico

- **Redução de custos iniciais:** a cobrança de IPTU em muitas vezes onera famílias em processo de assentamento ou regularização, inviabilizando investimentos mínimos em melhorias habitacionais.
- **Combate à pobreza urbana:** ao mitigar esse ônus, contribui-se para a estabilização das famílias, reduzindo a mobilidade compulsória e evitando deslocamentos forçados a áreas de menor infraestrutura.
- **Valorização e integração:** beneficiários poderão investir em pequenos reparos, saneamento e intervenções urbanas, promovendo a melhoria do entorno e estimulando a convivência comunitária.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

GABINETE VEREADOR FABIO RIVA

4. Viabilidade Orçamentária

- O universo de contribuintes potencialmente enquadráveis no benefício é restrito ao território ZEIS, normalmente de baixa massa imobiliária tributável.

5. Governança e Controle

- A exigência de certidão negativa de débitos e a vedação em caso de transferência de titularidade antes de findo o exercício isento garantem lisura e evitam fraudes.
- A regulamentação detalhará prazos, procedimentos e formulário eletrônico, permitindo ao Município auditar resultados e avaliar o impacto da medida em bases empíricas.

Diante do exposto, a isenção do IPTU para imóveis situados em ZEIS converge com diretrizes constitucionais e legislativas de urbanismo, valoriza a função social da propriedade, reduz custos à população de baixa renda e viabiliza a regularização fundiária de forma planejada e sustentável. Por esses motivos, contamos com a apreciação e aprovação dos nobres Vereadores.