



PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 201/2025.

Trata-se de projeto de lei de iniciativa da nobre Vereadora Cris Monteiro, que visa à instituição do Programa de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU Sustentável no âmbito do Município de São Paulo, com o objetivo de estimular ações em prol da proteção, preservação e recuperação do meio ambiente em áreas residenciais e comerciais da cidade, por meio de benefícios fiscais àqueles que realizarem as adequações dispostas nesta lei.

Segundo a proposta os benefícios fiscais se darão na forma de desconto sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), cuja concessão deverá ser precedida de processo administrativo a ser regulamentado pelo Executivo para avaliação das ações implementadas e do desconto a ser aplicado, de maneira que o incentivo será aplicado ao imóvel a partir do exercício seguinte ao da sua concessão por um período de 05 (cinco) anos consecutivos, e não poderá ser acumulado com outros incentivos relativos ao IPTU, com exceção do desconto sobre a porção do valor venal do imóvel, apurado nos termos do artigo 7º da Lei 15.889, de 5 de novembro de 2013;

Sob o aspecto jurídico o projeto reúne condições para prosseguir em tramitação.

Primeiramente, é necessário destacar que o projeto versa sobre matéria tributária, sobre a qual compete ao Município legislar, nos termos dos artigos 30, inciso III, e 156, inciso I, da Constituição Federal, os quais dispõem caber ao Município instituir e arrecadar os tributos de sua competência, dentre os quais o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

O artigo 13, inciso III da Lei Orgânica do Município, por sua vez, reforça a competência tributária do Município, ao dispor que cabe à Câmara, com a sanção do Prefeito, legislar sobre tributos municipais, bem como autorizar isenções, anistias fiscais e remissão de dívidas.

Saliente-se que não existe óbice relativo à iniciativa legislativa, sendo que tanto o Executivo quanto o Legislativo podem dar o impulso inicial ao processo legislativo de leis tributárias e assim o é porque a Constituição Federal, fonte primeira das normas sobre processo legislativo, contemplando inclusive normas de repetição obrigatória, não contém qualquer restrição à iniciativa legislativa.

Por versar sobre matéria tributária, durante a tramitação do projeto deverão ser convocadas pelo menos 02 (duas) audiências públicas, conforme determina o art. 41, inciso V, da Lei Orgânica do Município.



Para a sua aprovação, o projeto dependerá do voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 3º, incisos I e XVII, da Lei Orgânica do Município.

Pelo exposto, somos pela **LEGALIDADE**, nos termos do Substitutivo abaixo sugerido.

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 201/2025.

Institui o Programa de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Sustentável no Município de São Paulo.

A Câmara Municipal de São Paulo D E C R E T A:

Art. 1º Institui diretrizes para utilização do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU como incentivo às ações em prol da proteção, preservação e recuperação do meio ambiente em áreas residenciais e comerciais da cidade.

Art. 2º O Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU poderá ser utilizado pela Administração como instrumento de promoção da sustentabilidade ambiental com os seguintes objetivos:

I - fomentar ações de recuperação e preservação do meio ambiente, em especial aquelas ratificadas na Lei Municipal nº 16.817, de 02 de fevereiro de 2018;

II - melhorar a qualidade de vida dos munícipes;

III - minimizar o impacto da ação antrópica e urbanística no meio ambiente;

IV - incentivar e melhorar as ações de desenvolvimento urbanístico sustentável;

V - promover a educação ambiental e práticas sustentáveis;

VI - preservar e aumentar o percentual de área verde da cidade através da manutenção de árvores existentes em terrenos objeto de novas edificações, implantação de novos espaços de área verde em áreas comuns, e implementação de jardineiras, jardins verticais e telhados verdes;

VII - fomentar a redução do consumo de recursos naturais através da gestão sustentável das águas, do uso eficiente de alternativas energéticas, da gestão de resíduos e do desenvolvimento de projetos sustentáveis;



VIII - mitigar a emissão de gases de efeito estufa, de acordo com as metas do Plano de Ação Climática do Município de São Paulo (PlanClima SP), previsto na Política Municipal de Mudança do Clima, estabelecida pela lei 14.933/2009.

Art. 3º O Município poderá conceder desconto sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), mediante lei específica de iniciativa do Executivo, observadas a Lei de Responsabilidade Fiscal e a Lei do Plano Plurianual.

§1º O incentivo será aplicado ao imóvel a partir do exercício seguinte ao da sua concessão por um período de 05 (cinco) anos consecutivos, e não poderá ser acumulado com outros incentivos relativos ao IPTU, com exceção do desconto sobre a porção do valor venal do imóvel, apurado nos termos do artigo 7º da Lei 15.889, de 5 de novembro de 2013.

§2º A concessão deverá ser precedida de processo administrativo, a requerimento do interessado, para avaliação das ações implementadas e do desconto a ser aplicado.

Art. 4º Os descontos sobre o IPTU serão concedidos, em percentuais a serem definidos na lei específica, a imóveis de uso residencial ou comercial, novos ou já existentes, desde que realizem a implementação, após a entrada em vigor desta Lei, de ao menos duas das seguintes ações, em proporções compatíveis ao benefício pleiteado:

I - captação e reutilização de águas pluviais ou oriundas de outras fontes não potáveis, como águas de lençóis freáticos;

II - sistema de aquecimento hidráulico solar;

III - sistema de energia fotovoltaica ou outra forma de geração distribuída;

IV - sistema de utilização de energia eólica;

V - construção de calçadas permeáveis e/ou acessíveis e/ou ecológicas;

VI - arborização no calçamento compatível com o Plano Municipal de Arborização Urbana;

VII - permeabilidade do solo com cobertura vegetal ou outros materiais permeáveis ou a instalação de jardins de chuva, vagas e escadarias verdes, biovaletas, poços de infiltração, land art e bosques de conservação urbana;



VIII - triagem de resíduos sólidos em condomínios, com comprovação de destinação à reciclagem e/ou ao reaproveitamento, sistema de logística reversa ou outra forma de destinação ambientalmente adequada, de forma independente do serviço público de coleta;

IX - instalações de compactadoras de lixo coletados em edifícios e/ou outras tecnologias com o objetivo de reduzir o volume de resíduos ou transformá-los;

X - construções com material sustentável;

XI - instalação de telhado verde, em todos os telhados disponíveis no imóvel para esse tipo de cobertura;

XII - utilização de energia passiva;

XIII - utilização de resíduos orgânicos para compostagem;

XIV - geração de energia a partir de resíduos orgânicos;

XV - sistemas de resfriamento e ventilação de alta eficiência;

XVI - outras que vierem a ser definidas em lei específica.

§1º Os descontos relacionados nos incisos VI e VII não se aplicam aos imóveis de características rurais, tais como sítios, chácaras e congêneres.

§ 2º O desconto total concedido não poderá, em nenhuma hipótese, ultrapassar o percentual máximo de 15% (quinze por cento), ainda que o total acumulado em decorrência das ações sustentáveis seja superior a este valor.

§ 3º A redução do IPTU estabelecida nesta lei, será proporcional ao nível de relevância ambiental das medidas de sustentabilidade incorporadas ao imóvel.

§ 4º O critério para o nível de relevância ambiental será enquadrado em três categorias crescentes, na conformidade do que dispuser lei específica, correspondendo cada nível aos seguintes percentuais de desconto:

I - de classificação relevância ambiental Nível I - desconto de até 5%;

II - de classificação relevância ambiental Nível II - descontos acima de 5% até 10%;

III - de classificação relevância ambiental Nível III - descontos acima de 10% até 15%.



Art. 5º A concessão do benefício fiscal será cassada na hipótese de que as ações sustentáveis tenham sido cessadas, fraudadas ou cumpridas em desacordo com o quanto disposto nesta Lei.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em