



ENC: SGP: Proposta de Política Pública – Isenção de IPTU para Moradia Própria (Estudo Técnico Anexo)

De Daniel Aidar da Rosa <daniel.rosa@saopaulo.sp.leg.br>

Data Qui, 08/01/2026 19:47

Para Louise Von Fruhauf Hublard <louise.hublard@saopaulo.sp.leg.br>

 3 anexos (108 KB)

Proposta_Tecnica_IPTU_Moradia_SP_Com_PL.pdf; Nota_Tecnica_IPTU_SP_Demonstrativos_Fiscais_Com_Fontes.pdf; 26.01 dia 07-SGP22-EMAIL-Cidadão Davi Martins-Proposta de Política Publica-Isenção de IPTU para Moradia Própria-Ciencia a todos os Vereadores.PDF;



Daniel Aidar da Rosa
Técnico Legislativo
Supervisor da Equipe de Controle do Processo Legislativo – SGP.22
Tel.: (11) 3396-4048

De: SGP - Secretaria Geral Parlamentar <sgp@saopaulo.sp.leg.br>

Enviado: quarta-feira, 7 de janeiro de 2026 20:04

Para: SGP-22 - Equipe de Controle do Proc. Legislativo <sgp22@saopaulo.sp.leg.br>

Assunto: SGP: Proposta de Política Pública – Isenção de IPTU para Moradia Própria (Estudo Técnico Anexo)

Ref.: Cidadão Davi Martins – Proposta de Política Pública – Isenção de IPTU

À

Equipe de Controle do Processo Legislativo – SGP.22

Senhor Supervisor,

Encaminho o expediente em referência, solicitando que seja cadastrado e encaminhado por meio eletrônico a todos os Vereadores e Vereadoras desta Edilidade, para conhecimento.

São Paulo, 07 de janeiro de 2026.

Raimundo Batista

fls. 2

Secretário Geral Parlamentar

De: Davi Martins <daavimaartins@gmail.com>

Enviado: domingo, 4 de janeiro de 2026 14:43

Para: Ouvidoria da Câmara Municipal de São Paulo <ouvidoria@saopaulo.sp.leg.br>; CTEO - Consultoria Técnica de Economia e Orçamento <cteo@saopaulo.sp.leg.br>; SGP - Secretaria Geral Parlamentar <sgp@saopaulo.sp.leg.br>

Assunto: Proposta de Política Pública – Isenção de IPTU para Moradia Própria (Estudo Técnico Anexo)

Geralmente, você não recebe emails de daavimaartins@gmail.com. [Saiba por que isso é importante](#)

Prezados,

Encaminho, na qualidade de cidadão, **sugestão legislativa acompanhada de notas técnicas**, com proposta de **isenção do IPTU para imóvel residencial único destinado à moradia própria**, estruturada de forma a **preservar o equilíbrio fiscal do Município** e estimular o cumprimento da função social da propriedade urbana.

A proposta distingue claramente moradia de caráter não econômico de imóveis destinados à exploração comercial, locação, manutenção ociosa ou especulação imobiliária, mantendo integralmente a incidência do IPTU sobre essas hipóteses.

Os documentos anexos apresentam, de forma técnica e fundamentada:

- análise jurídica da viabilidade da medida no âmbito municipal;
- diagnóstico das distorções do modelo atual de tributação da moradia;
- impactos econômicos e urbanísticos esperados, incluindo estímulo à redução da retenção especulativa de imóveis e ampliação da oferta habitacional;
- **demonstrativos fiscais com cenários estimativos de arrecadação, renúncia e compensação**, acompanhados das respectivas **fontes públicas utilizadas**;
- **minuta exemplificativa de Projeto de Lei**, com o único objetivo de subsidiar eventual iniciativa parlamentar.

Ressalta-se que as estimativas apresentadas utilizam intervalos conservadores, baseados em dados orçamentários oficiais, cadastros imobiliários, estudos do IBGE e relatórios setoriais, não substituindo análises técnicas detalhadas a serem eventualmente conduzidas pelo Poder Executivo. O objetivo deste encaminhamento é **contribuir tecnicamente para o debate legislativo**, colocando o material à disposição desta Casa para eventual apreciação pelas comissões competentes ou por parlamentares interessados.

Permaneço à disposição para esclarecimentos adicionais.

Eventuais dados pessoais constantes do presente e-mail, ou de documento anexo ao presente, são **encaminhados para a única finalidade ou finalidades neles indicadas**, sendo de responsabilidade desse destinatário limitar-se ao tratamento de tais dados pessoais em conformidade com a **Lei nº 13.709/2018 (LGPD)**, especialmente quanto à necessidade de **proteção dos dados pessoais**, de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação, compartilhamento ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, sob pena da responsabilização cabível. Ainda, o conteúdo deste e-mail é confidencial e destinado exclusivamente ao destinatário especificado apenas na mensagem. **Se você recebeu o presente e-mail por engano, solicita-se que responda a esta mensagem e proceda à sua imediata exclusão**, para que se evite nova ocorrência de tal equívoco.

Evite imprimir este e-mail e seus anexos. Colabore com o meio ambiente.

PROPOSTA TÉCNICA DE POLÍTICA PÚBLICA

Isenção de IPTU para Moradia Própria no Município de São Paulo

Este documento apresenta uma proposta técnica acompanhada de uma minuta exemplificativa de Projeto de Lei (PL), com o objetivo de subsidiar o debate legislativo e facilitar eventual iniciativa parlamentar.

1. Fundamentação Jurídica

A Constituição Federal atribui aos Municípios a competência para instituir o IPTU, tratando-se de faculdade e não de imposição. Assim, é juridicamente possível estabelecer isenções por lei municipal, desde que observados os princípios da legalidade, isonomia e responsabilidade fiscal.

2. Diagnóstico do Modelo Atual

A incidência recorrente do IPTU sobre a moradia própria gera distorções econômicas e sociais, funcionando como cobrança permanente sobre um bem essencial e desestimulando a função social da propriedade.

3. Proposta Central

Instituição de isenção total de IPTU para imóvel residencial único utilizado como moradia própria, mantendo integral incidência sobre imóveis comerciais, alugados, vazios, terrenos ociosos e imóveis especulativos.

4. Impactos Econômicos e Urbanísticos

A política cria incentivo à redução de múltiplos imóveis improdutivos, aumentando a oferta habitacional, reduzindo a especulação imobiliária, ampliando o acesso à moradia e estimulando o uso eficiente do solo urbano.

5. Sustentabilidade Fiscal

A renúncia de receita é compensada pela preservação da base tributária sobre imóveis econômicos, além de maior eficiência do ISS, aplicação da contribuição de melhoria e racionalização de despesas administrativas.

6. Impacto Social e Político

A proposta possui elevado potencial de aceitação social, beneficiando diretamente famílias residentes e fortalecendo a percepção de justiça fiscal sem comprometer o equilíbrio orçamentário.

ANEXO I – MINUTA EXEMPLIFICATIVA DE PROJETO DE LEI

A minuta a seguir possui caráter meramente exemplificativo, destinando-se a subsidiar eventual iniciativa parlamentar, sem gerar qualquer vinculação formal.

PROJETO DE LEI Nº ____/20__

Institui isenção do IPTU para imóvel residencial destinado à moradia própria e dá outras providências.

Art. 1º Fica instituída isenção total do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para imóvel residencial urbano utilizado exclusivamente como moradia própria do contribuinte.

Art. 2º A isenção aplica-se a um único imóvel por núcleo familiar, desde que não haja exploração econômica ou posse de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 3º Não se aplica a isenção aos imóveis comerciais, alugados, vazios, terrenos ociosos ou destinados à especulação imobiliária.

Art. 4º O Poder Executivo adotará medidas de compensação fiscal para preservação do equilíbrio orçamentário.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor no exercício fiscal subsequente à sua publicação.

NOTA TÉCNICA – DEMONSTRATIVOS FISCAIS (COM FONTES)

Isenção de IPTU para Moradia Própria – Município de São Paulo

Este documento apresenta cenários estimativos de arrecadação e compensação fiscal relacionados à proposta de isenção de IPTU para imóvel residencial único destinado à moradia própria, acompanhados das respectivas fontes públicas utilizadas para as estimativas.

1. Arrecadação Atual do IPTU (Baseline)

A arrecadação anual do IPTU no Município de São Paulo situa-se entre R\$ 18 e R\$ 20 bilhões, conforme dados orçamentários oficiais recentes.

Composição	Valor estimado (R\$ bi)
IPTU Residencial	≈ 11,5
IPTU Não Residencial / Terrenos	≈ 7,5
Total	≈ 19,0

2. Renúncia Estimada com Isenção Ampla

A proporção de imóveis residenciais utilizados como moradia própria é estimada em aproximadamente 60% a 70% do total residencial, conforme estudos habitacionais e dados cadastrais.

Indicador	Estimativa
Participação de moradia própria	≈ 60–70%
Renúncia anual estimada	≈ R\$ 7–8 bi
Arrecadação remanescente	≈ R\$ 11–12 bi

3. Compensações Fiscais – Estimativas Fundamentadas

Fonte de compensação	Fundamento técnico	Potencial anual (R\$ bi)
Eficiência do ISS	Relatórios de arrecadação e gap tributário	≈ 2,0–3,0
Ativos municipais ociosos	Inventários patrimoniais municipais	≈ 1,5–2,0
Contribuição de melhoria	Execução histórica subutilizada	≈ 1,0–1,5
Redução de despesas administrativas	LOA e relatórios fiscais	≈ 1,5–2,0

4. Fontes Públicas Utilizadas

- Lei Orçamentária Anual (LOA) e Relatórios Resumidos da Execução Orçamentária – Município de São Paulo
- Secretaria Municipal da Fazenda – Demonstrativos de arrecadação do IPTU e ISS
- Tribunal de Contas do Município de São Paulo (TCM-SP)
- Cadastro Fiscal Imobiliário do Município de São Paulo
- Estudos do IBGE sobre condição de ocupação dos domicílios
- Relatórios setoriais do mercado imobiliário (FipeZap, Secovi-SP)
- Experiências comparadas de política urbana e tributária em grandes cidades

Observação metodológica: As estimativas apresentadas são conservadoras e utilizam intervalos de valores, com o objetivo de subsidiar o debate legislativo, não substituindo estudos técnicos detalhados a serem realizados pelo Poder Executivo.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº

do processo nº

de

11

(a)

Ref.: Cidadão Davi Martins – Proposta de Política Pública – Isenção de IPTU

 $\hat{A}$

Equipe de Controle do Processo Legislativo – SGP.22

Senhor Supervisor,

Encaminho o expediente em referência, solicitando que seja cadastrado e encaminhado por meio eletrônico a todos os Vereadores e Vereadoras desta Edilidade, para conhecimento.

São Paulo, 07 de janeiro de 2026.

Raimundo Batista

Secretário Geral Parlamentar