

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO****30º GV – Gabinete da Vereadora Rute Costa****PROJETO DE LEI Nº ____/2026**

Dispõe sobre a instituição de incentivo fiscal, sob a forma de redução parcial do Imposto Predial e Territorial Urbano — IPTU, aos contribuintes titulares de unidades autônomas integrantes de condomínios edifícios residenciais e comerciais que comprovem certificação ISO 14001 válida.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a instituir, no âmbito do Município de São Paulo, incentivo fiscal destinado a estimular a adoção, por condomínios edifícios residenciais e comerciais, de práticas que contemplem técnicas voltadas à redução do consumo de recursos naturais e à mitigação de impactos ambientais no Município de São Paulo, em atendimento ao disposto no parágrafo único do artigo 195 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico.

Parágrafo único. O incentivo fiscal de que trata esta Lei observará o disposto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e será concedido exclusivamente aos condomínios edifícios que comprovem certificação ISO 14001 válida, nos termos desta Lei e de seu regulamento.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, o condomínio edifício residencial ou comercial poderá obter o desconto de 10% (dez por cento) do valor do Imposto Predial e Territorial Urbano — IPTU quando possua certificação ISO 14001 válida, emitida por organismo certificador independente e tecnicamente habilitado, acreditado pela Coordenação-Geral de Acreditação do Inmetro — Cgcre, ou por organismo de acreditação signatário de acordo de reconhecimento internacional aplicável, conforme dispuser o regulamento.

Parágrafo único. O incentivo fiscal previsto nesta Lei não poderá ser acumulado com outros benefícios, isenções, descontos ou incentivos incidentes sobre o IPTU, salvo aqueles expressamente autorizados em lei específica.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

30º GV – Gabinete da Vereadora Rute Costa

Art. 3º Para os fins desta Lei, considera-se condomínio edilício certificado aquele que possua certificação ISO 14001 válida, emitida por organismo certificador independente e tecnicamente habilitado, acreditado pela Coordenação-Geral de Acreditação do Inmetro — Cgcre, ou por organismo de acreditação signatário de acordo de reconhecimento internacional aplicável, conforme dispuser o regulamento.

§ 1º Para fins de concessão do incentivo, a certificação será considerada válida pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, contado da data de sua emissão ou renovação, sem prejuízo da necessidade de manutenção da validade do certificado perante o organismo certificador.

§ 2º O benefício cessará automaticamente caso a certificação seja suspensa, cancelada, revogada, vencida ou deixe de abranger o escopo mínimo previsto nesta Lei.

Art. 4º Além da certificação ISO 14001 válida, o condomínio deverá comprovar a implantação e manutenção de ao menos cinco práticas ambientais mínimas compatíveis com o Sistema de Gestão Ambiental certificado a seguir descritas:

- I — uso racional da água;
- II — captação, armazenamento e reúso de águas pluviais ou de outras fontes não potáveis, quando tecnicamente viável;
- III — adoção de sistemas de energia solar, fotovoltaica ou outras formas de geração distribuída de energia limpa, quando tecnicamente viável;
- IV — medidas de eficiência energética e redução do consumo de energia nas áreas comuns;
- IV — separação, triagem, acondicionamento e armazenamento adequado dos resíduos sólidos gerados nas áreas comuns;
- V — destinação dos resíduos à reciclagem, ao reaproveitamento, à logística reversa ou a outra forma ambientalmente adequada, quando o caso;
- VI — redução da geração de rejeitos e incentivo à compostagem de resíduos orgânicos, quando tecnicamente viável;
- VII — utilização preferencial de materiais sustentáveis, recicláveis, reciclados ou de menor impacto ambiental na manutenção, conservação, limpeza, obras e funcionamento do condomínio;



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

30º GV – Gabinete da Vereadora Rute Costa

VIII — programas permanentes de educação ambiental, comunicação e conscientização de condôminos, usuários, empregados, prestadores de serviço e administradores;

IX — controle, registro e monitoramento de indicadores ambientais relativos ao consumo de água, consumo de energia, geração de resíduos, destinação de recicláveis e demais aspectos ambientais relevantes;

X — manutenção de documentos, registros, relatórios, contratos, comprovantes de destinação, notas fiscais, certificados e demais evidências necessárias à auditoria do Sistema de Gestão Ambiental.

§ 1º A inviabilidade técnica de adoção de uma ou mais práticas previstas neste artigo deverá ser justificada no processo administrativo de concessão do benefício e compensada por outras medidas de desempenho ambiental equivalente, na forma do regulamento.

§ 2º A comprovação das práticas ambientais deverá observar o escopo da certificação ISO 14001 e os documentos exigidos pelo Poder Executivo em regulamento.

Art. 5º O requerimento para concessão do incentivo fiscal será apresentado pelo condomínio, por seu síndico ou representante legal, perante o órgão competente do Poder Executivo, instruído, no mínimo, com:

I — ata de eleição do síndico ou documento que comprove os poderes de representação;

II — convenção condominial ou documento equivalente;

III — certificado ISO 14001 válido, com identificação do organismo certificador, escopo da certificação, data de emissão, prazo de validade e situação da certificação;

VI — declaração do síndico ou representante legal de que as informações prestadas são verdadeiras e de que o condomínio se compromete a manter as condições que ensejaram a concessão do benefício;

VII — prova de regularidade fiscal do condomínio na forma do regulamento.

Art. 6º O incentivo fiscal será aplicado a partir do exercício seguinte ao da comprovação do atendimento aos requisitos previstos nesta Lei, observado o calendário tributário municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

30º GV – Gabinete da Vereadora Rute Costa

§ 1º O benefício terá duração de 2 (dois) exercícios fiscais consecutivos, condicionada à manutenção da certificação ISO 14001 válida e das práticas ambientais que fundamentaram sua concessão.

§ 2º A renovação do benefício dependerá de novo requerimento, acompanhado de comprovação da renovação ou manutenção da certificação ISO 14001 e da atualização dos documentos exigidos nesta Lei e em seu regulamento.

Art. 7º A concessão do incentivo fiscal fica condicionada à inexistência de débitos tributários municipais vencidos e não garantidos, relativos ao imóvel, conforme critérios definidos em regulamento.

Parágrafo único. Não será concedido o benefício a contribuinte ou imóvel inscrito no Cadastro Informativo Municipal — CADIN Municipal, salvo nas hipóteses de suspensão de exigibilidade do crédito ou garantia integral do débito, nos termos da legislação aplicável.

Art. 8º O condomínio beneficiado deverá comunicar ao Poder Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias, qualquer fato que implique:

- I — suspensão, cancelamento, revogação, vencimento ou alteração relevante do escopo da certificação ISO 14001;
- II — interrupção das práticas ambientais mínimas que fundamentaram a concessão do benefício;
- III — alteração substancial no Sistema de Gestão Ambiental certificado;
- IV — constatação de não conformidade grave pelo organismo certificador.

Art. 9º O benefício será suspenso ou cancelado, conforme o caso, quando constatada:

- I — perda, suspensão, cancelamento ou vencimento da certificação ISO 14001;
- II — prestação de informação falsa, incompleta ou fraudulenta;
- III — adulteração de documentos, certificados, relatórios ou comprovantes;
- IV — descumprimento das condições estabelecidas nesta Lei ou em seu regulamento;



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

30º GV – Gabinete da Vereadora Rute Costa

V — redução deliberada do desempenho ambiental ou abandono das práticas que fundamentaram a concessão do incentivo;

VI — impedimento ou embaraço à fiscalização municipal.

§ 1º O cancelamento do benefício produzirá efeitos a partir do exercício em que constatado o descumprimento, sem prejuízo da cobrança das diferenças tributárias, quando cabível.

§ 2º Na hipótese de dolo, fraude, simulação ou utilização de documento falso, o contribuinte beneficiado ficará obrigado ao recolhimento integral do valor do imposto que deixou de ser pago, acrescido dos encargos legais, como se o benefício jamais tivesse sido concedido.

§ 3º Na hipótese prevista no § 2º, será aplicada multa correspondente a 100% (cem por cento) do valor do benefício fiscal indevidamente usufruído, sem prejuízo das demais sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

§ 4º O condomínio ou contribuinte que incorrer nas hipóteses de fraude, dolo ou simulação ficará impedido de requerer novo benefício com fundamento nesta Lei pelo prazo de 5 (cinco) exercícios fiscais.

Art. 10. O Poder Executivo manterá cadastro público dos condomínios certificados beneficiados por esta Lei, contendo, no mínimo:

I — nome do condomínio;

II — número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica — CNPJ, quando houver;

III — identificação do organismo certificador;

IV — escopo e prazo de validade da certificação ISO 14001;

V — exercício fiscal de início e término do benefício;

VI — situação do benefício.

Parágrafo único. A divulgação de informações deverá observar a legislação de proteção de dados pessoais, o sigilo fiscal e as demais normas aplicáveis.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

30º GV – Gabinete da Vereadora Rute Costa

Art. 11. O Poder Executivo regulamentará esta Lei quanto aos procedimentos de requerimento e concessão do benefício.

Art. 12. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos tributários a partir do exercício seguinte ao de sua regulamentação.

Sala das sessões, em 14 de setembro de 2026.

A handwritten signature in blue ink that reads 'Rute Costa'.

VEREADORA RUTE COSTA
Partido Liberal - PL



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

30º GV – Gabinete da Vereadora Rute Costa

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por objetivo instituir incentivo fiscal voltado à promoção de sistemas permanentes de gestão ambiental em condomínios edifícios residenciais e comerciais no Município de São Paulo, mediante redução parcial do IPTU aos condomínios que comprovem certificação ISO 14001 válida.

A certificação ISO 14001 não se limita à adoção pontual de práticas sustentáveis. Trata-se de instrumento técnico de gestão ambiental, que pressupõe planejamento, implementação, monitoramento, documentação, auditoria, correção de não conformidades e melhoria contínua. Por essa razão, sua utilização como critério de concessão de benefício fiscal permite ao Poder Público apoiar condomínios que efetivamente organizem sua gestão ambiental de modo permanente, auditável e tecnicamente verificável.

A proposta estimula medidas de interesse público, tais como uso racional da água, captação e reúso de águas pluviais, eficiência energética, geração de energia limpa, separação e destinação adequada de resíduos, reciclagem, compostagem, educação ambiental, ampliação de áreas verdes, telhados verdes, permeabilidade e jardins de chuva.

Ao condicionar o incentivo à certificação válida, emitida por organismo certificador independente e tecnicamente habilitado, a medida reduz o ônus fiscalizatório direto da Administração Pública e cria mecanismo objetivo de controle, sem afastar a possibilidade de fiscalização municipal, suspensão do benefício e aplicação de penalidades em caso de fraude ou descumprimento.

O projeto também preserva o interesse público ao prever regularidade fiscal, não cumulatividade de benefícios, aplicação apenas no exercício seguinte ao da comprovação, prazo determinado, necessidade de renovação, dever de comunicação de alterações, cancelamento do benefício e multa de 100% do valor indevidamente usufruído em caso de fraude.

A iniciativa alinha-se à função extrafiscal do IPTU, ao princípio da sustentabilidade urbana, às diretrizes municipais de enfrentamento das mudanças climáticas e à necessidade de estimular padrões de consumo, operação e manutenção predial compatíveis com a proteção ambiental e a melhoria da qualidade de vida na cidade.

Diante do exposto, submeto a presente proposição à apreciação dos nobres Pares.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

30º GV – Gabinete da Vereadora Rute Costa

Sala das sessões, em 14 de setembro de 2026.

A handwritten signature in blue ink that reads "Rute Costa".

VEREADORA RUTE COSTA
Partido Liberal - PL