

**Art. 90.** A notificação referida no artigo 88 deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura do Município de São Paulo. (**§ 2º do art. 2º da Lei nº 15.234, de 01/07/10**)

**Art. 91.** Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura do Município de São Paulo efetuar o cancelamento da averbação tratada no artigo anterior. (**§ 3º do art. 2º da Lei nº 15.234, de 01/07/10**)

**Art. 92.** Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, comunicar à Prefeitura do Município de São Paulo uma das seguintes providências: (**Art. 3º da Lei nº 15.234, de 01/07/10**)

I - início da utilização do imóvel;

II - protocolamento de um dos seguintes pedidos:

a) alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;

b) alvará de aprovação e execução de edificação.

**Art. 93.** Os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados são sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios. (**Art. 96 da Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

§ 1º Os proprietários dos imóveis não parcelados, não edificados ou subutilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, conforme o caso.

§ 2º Os proprietários dos imóveis notificados nos termos do parágrafo anterior deverão iniciar a execução do parcelamento ou edificação desses imóveis no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da expedição do alvará de execução do projeto, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

§ 3º Os proprietários dos imóveis não utilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do recebimento da notificação, para ocupá-los, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

§ 4º Caso o proprietário alegue como impossibilidade jurídica a inviabilidade de ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Executivo poderá conceder prazo de 1 (um) ano, a partir da notificação, exclusivamente para promover a regularização da edificação se possível, nos termos da legislação vigente, ou a sua demolição, fluindo a partir de então prazo igual para apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel.

§ 5º O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início das obras previstas no § 2º para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel, ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

§ 6º Os prazos previstos neste artigo serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativa habitacional ou associação sem fins lucrativos.

§ 7º No setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana, a notificação se dará a partir da aprovação da lei específica de reordenamento territorial da região ou do setor onde esteja inserido o imóvel em questão.

§ 8º Nas glebas ou lotes com área superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) localizados na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, mencionados no inciso VII do artigo 91 desta lei, a notificação deverá se referir exclusivamente ao parcelamento compulsório.

§ 9º A transmissão do imóvel, por ato "inter vivos" ou "causa mortis", posterior à data da notificação prevista nos §§ 1º e 3º, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

### Subseção III

#### Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo

**Art. 94.** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento). (**Art. 7º da Lei nº 15.234, de 01/07/10**)

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º Será adotado o valor da alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no "caput" deste artigo.

§ 3º Será mantida a cobrança do imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 5º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção ou sobre os quais não incide o IPTU. (**Com a redação da Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

§ 6º Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de São Paulo.

§ 7º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

§ 8º Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. (**Acrescido pela Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

### Subseção IV

#### Desapropriação com Pagamento em Títulos

**Art. 95.** Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município de São Paulo poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública. (**Art. 8º da Lei nº 15.234, de 01/07/10**)

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001. (**§ 1º do art. 99 da Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

§ 2º Findo o prazo do artigo anterior, a Prefeitura deverá publicar o respectivo decreto de desapropriação do imóvel em até 1 (um) ano, salvo em caso de ausência de interesse público na aquisição, que deverá ser devidamente justificada. (**§ 2º do art. 99 da Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

§ 3º É vedado ao Executivo proceder à desapropriação do imóvel que se enquadre na hipótese do "caput" de forma diversa da prevista neste artigo, contanto que a emissão de títulos da dívida pública tenha sido previamente autorizada pelo Senado Federal. (**§ 3º do art. 99 da Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

§ 4º Adjudicada a propriedade do imóvel à Prefeitura, esta deverá determinar a destinação urbanística do bem, vinculada à implantação de ações estratégicas do Plano Diretor, ou iniciar o procedimento para sua alienação ou concessão, nos termos do artigo 8º do Estatuto da Cidade. (**§ 4º do art. 99 da Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

§ 5º Caso o valor da dívida relativa ao IPTU supere o valor do imóvel, a Prefeitura deverá proceder à desapropriação do imóvel e, na hipótese de não ter interesse público para utilização em programas do Município, poderá aliená-lo a terceiros. (**§ 5º do art. 99 da Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente ou concessionário do imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei. (**§ 6º do art. 99 da Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

§ 7º Nos casos de alienação do imóvel previstas nos §§ 4º e 5º, os recursos auferidos deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Habitação. (**§ 7º do art. 99 da Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

### Subseção V

#### Áreas de Aplicação de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

**Art. 96.** Ficam estabelecidos inicialmente, para aplicação das regras estabelecidas por esta lei, os seguintes perímetros: (**Art. 11 da Lei nº 15.234, de 01/07/10**)

I - das Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5; (**Com a redação da Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

II - da Operação Urbana Centro; (**Com a redação da Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

III - áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana; (**Acrescido pela Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

IV - das Operações Urbanas Consorciadas; (**Acrescido pela Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

V - das Subprefeituras da Sé e da Mooca; (**Acrescido pela Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

VI - das Macroáreas de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização; (**Acrescido pela Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

VII - da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, exclusivamente para glebas ou lotes com mais de 20.000 m<sup>2</sup>. (**Acrescido pela Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

**Art. 97.** Será disponibilizada ao público para consulta a listagem dos imóveis cujos proprietários foram notificados em virtude do descumprimento da função social da propriedade, na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e nas Subprefeituras, bem como em portal eletrônico oficial do Executivo. (**Art. 100 da Lei nº 16.050, de 31/07/14**)

### Seção VIII

#### Infrações e Penalidades

**Art. 98.** As infrações às normas relativas aos Impostos Predial e Territorial Urbano sujeitam o infrator às seguintes penalidades: (**Art. 5º da Lei nº 10.819, de 28/12/89, com a redação da Lei nº 14.125, de 29/12/05, e da Lei nº 15.406, de 08/07/11**)

I - infrações relativas à apresentação das declarações de inscrição imobiliária, atualização cadastral e demais declarações estabelecidas pela Administração Tributária:

a) multa de R\$ 58,80 (cinquenta e oito reais e oitenta centavos), por declaração, aos que a apresentarem fora do prazo previsto na lei ou no regulamento;

b) multa de R\$ 117,60 (cento e dezessete reais e sessenta centavos), por declaração, aos que deixarem de apresentá-la;

c) multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do crédito tributário que deixou de ser constituído em função de dados não declarados ou declarados de modo inexacto, na forma do regulamento, observada a imposição mínima de R\$ 148,20 (cento e quarenta e oito reais e vinte centavos), por declaração, sem prejuízo do lançamento de ofício da diferença de imposto devido; (**Com a redação da Lei nº 15.406, de 08/07/11**)

II - infrações relativas à ação fiscal: multa de R\$ 300,00 (trezentos reais), aos que recusarem a exibição de documentos necessários à apuração de dados do imóvel, embarçarem a ação fiscal ou não atenderem às convocações efetuadas pela Administração Tributária.

§ 1º Na reincidência da infração a que se refere o inciso II do "caput" deste artigo, a penalidade será aplicada em dobro e, a cada reincidência subsequente, será imposta multa correspondente à reincidência anterior, acrescida de 20% (vinte por cento) sobre o seu valor.

§ 2º Entende-se por reincidência a nova infração, violando a mesma norma tributária, cometida pelo mesmo infrator, dentro do prazo de 5 (cinco) anos, contado da data em que se tornar definitiva, administrativamente, a penalidade relativa à infração anterior.

§ 3º No concurso de infrações, as penalidades serão aplicadas conjuntamente, uma para cada infração, ainda que capituladas no mesmo dispositivo legal.

§ 4º As importâncias fixas, previstas neste artigo, serão atualizadas na forma do disposto no artigo 589.

§ 5º As infrações e penalidades constantes deste artigo não elidem as demais previstas na legislação tributária específica.

**Art. 99.** Constatada a ocorrência das infrações previstas no artigo anterior, lavrar-se-á Auto de Infração, na forma regulamentar. (**Art. 6º da Lei nº 10.819, de 28/12/89, com a redação da Lei nº 14.125, de 29/12/05**)

**Art. 100.** A prática de ato doloso com o objetivo de suprimir ou reduzir o valor do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU constitui ilícito administrativo tributário, tipificado pelas seguintes condutas: (**Art. 3º da Lei nº 13.879, de 28/07/04**)

I - omitir informação, ou prestar declaração falsa às autoridades tributárias;

II - fraudar a fiscalização tributária, inserindo elementos inexactos, ou omitindo operações de qualquer natureza em documento;

III - falsificar ou alterar documento;

IV - utilizar documento que saiba ou deva saber falso ou inexacto.

§ 1º Sem prejuízo de outras cominações legais cabíveis, a prática dos atos de que trata este artigo sujeita o agente à multa de: (**Valores atualizados pelo Decreto nº 59.158, de 23/12/19**)

I - R\$ 991,00 (novecentos e noventa um reais), quando o valor venal do imóvel for de até R\$ 138.895,00 (cento e trinta e oito mil, oitocentos e noventa e cinco reais);

II - R\$ 1.990,00 (um mil, novecentos e noventa reais), quando o valor venal do imóvel for superior a R\$ 138.895,00 (cento e trinta e oito mil, oitocentos e noventa e cinco reais) e até R\$ 277.795,00 (duzentos e setenta e sete mil, setecentos e noventa e cinco reais);

III - R\$ 3.984,00 (três mil, novecentos e oitenta e quatro reais), quando o valor venal do imóvel for superior a R\$ 277.795,00 (duzentos e setenta e sete mil, setecentos e noventa e cinco reais) e até R\$ 555.594,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e noventa e quatro reais);

IV - R\$ 7.973,00 (sete mil, novecentos e setenta e três reais), quando o valor venal do imóvel for superior a R\$ 555.594,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e noventa e quatro reais) e até R\$ 1.111.198,00 (um milhão, cento e onze mil, cento e noventa e oito reais);

V - R\$ 15.948,00 (quinze mil, novecentos e quarenta e oito reais), quando o valor venal do imóvel for superior a R\$ 1.111.198,00 (um milhão, cento e onze mil, cento e noventa e oito reais).

§ 2º As penalidades previstas no § 1º deste artigo poderão ser excluídas mediante denúncia espontânea da infração, acompanhada do pagamento do imposto devido e dos acréscimos moratórios, realizado antes do início da ação fiscal.

### Seção IX

#### Descontos, Isenções, Remissões e Anistias

### Subseção I

#### Normas Gerais

**Art. 101.** A concessão de quaisquer isenções relativas ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU fica condicionada à atualização cadastral da inscrição imobiliária de que trata o artigo 72. (**Art. 2º da Lei nº 14.089, de 22/11/05**)

**Art. 102.** A concessão de isenções, descontos e benefícios fiscais referentes ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana dependem de requerimento do interessado, na forma, condições e prazos estabelecidos no regulamento do imposto. (**Art. 10 da Lei nº 15.406, de 08/07/11**)

Parágrafo único. O requerimento a que se refere o "caput" deste artigo é condição para a aquisição da isenção, desconto ou benefício fiscal, e a inobservância, pelo sujeito passivo, da forma, condições e prazos estabelecidos pela administração implica renúncia à vantagem fiscal.

**Art. 103.** Uma vez deferido o pedido de desconto ou isenção, o benefício será mantido pela autoridade tributária, automaticamente, para exercícios posteriores àquele do requerimento, devendo o contribuinte ser convocado, dentro do período decadencial do lançamento, a fim de comprovar o cumprimento das exigências legais para sua concessão. (**Arts. 18-A e 38-A da Lei nº 6.989, de 29/12/66, acrescidos pela Lei nº 13.879, de 28/07/04**)

§ 1º Para os exercícios em que o contribuinte não comprovar o cumprimento das exigências legais para a concessão do benefício, deverá ser efetuado o lançamento de ofício.

§ 2º As isenções ou descontos não exoneram os beneficiários do cumprimento das obrigações acessórias a que estão sujeitos. (**§ 2º do art. 18-A e § 2º do art. 38-A da Lei nº 6.989, de 29/12/66, acrescidos pela Lei nº 13.879, de 28/07/04; Art. 2º da Lei nº 10.055, de 28/04/86; Art. 2º da Lei nº 10.530, de 20/05/88; Art. 5º da Lei nº 10.978, de 22/04/91; Art. 3º da Lei nº 11.614, de 13/07/94; Art. 4º da Lei nº 11.856, de 30/08/95**)

§ 3º Cabe ao contribuinte informar à Administração que o benefício tornou-se indevido, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do momento em que as condições que justificaram a sua concessão deixarem de ser preenchidas.

### Subseção II

#### Aposentado, Pensionista, Beneficiário de Renda Mensal Vitalícia e Beneficiário do Programa de Amparo Social ao Idoso

**Art. 104.** Fica isento do pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU o imóvel integrante do patrimônio do aposentado ou pensionista, bem como de beneficiário de renda mensal vitalícia paga pelo Instituto Nacional de Seguridade Social e de beneficiário do Programa de Amparo Social ao Idoso, criado pelo Ministério da Previdência e Assistência Social, ou outro programa que venha a substituí-lo, cujo valor venal, na data do fato gerador do imposto, seja igual ou inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na seguinte proporção: (**Art. 1º da Lei nº 11.614, de 13/07/94, com a redação da Lei nº 15.889, de 05/11/13**)

I - 100% (cem por cento), quando o valor bruto recebido pelo interessado for de até 3 (três) salários mínimos;

II - 50% (cinquenta por cento), quando o valor bruto recebido pelo interessado for maior que 3 (três) e até 4 (quatro) salários mínimos;

III - 30% (trinta por cento), quando o valor bruto recebido pelo interessado for maior que 4 (quatro) e até 5 (cinco) salários mínimos.

§ 1º O valor bruto recebido pelo interessado refere-se ao do mês de janeiro do exercício de incidência do IPTU.

§ 2º A importância fixa prevista no "caput" deste artigo será atualizada na forma do disposto no artigo 589.