

## **Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade Urbana no Município de São Paulo: Desapropriação com Pagamento Mediante Títulos da Dívida Pública e Instrumentos Alternativos**

### **Instruments to Induce the Social Function of Urban Property in City of São Paulo: Expropriation With Payment Through Government Bonds and Alternative Instruments**

**Thais de Arruda Pelligrino<sup>1</sup>**

#### **RESUMO**

O objetivo deste artigo é discorrer sobre a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade no Município de São Paulo, em especial a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública e os instrumentos alternativos introduzidos pela revisão ao Plano Diretor Estratégico (PDE) – Lei Municipal nº 16.050/2014, partindo da definição de função social da propriedade e dos dispositivos constitucionais referentes à política de desenvolvimento urbano, passando rapidamente pelas diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001, até alcançar as disposições mais específicas do PDE. Ademais, utilizando-se como base os dados levantados pela Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (CEPEUC), unidade que compõe a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), em relatório produzido em junho de 2023, busca-se identificar os efeitos dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana aplicados até aquele momento, isto é, o parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC) e o IPTU progressivo no tempo, além de relatar as dificuldades em dar início à aplicação do instrumento da desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública. Considerando tais dificuldades e buscando dar maior efetividade no cumprimento da função social da propriedade urbana, discorre-se, ao final, sobre os instrumentos alternativos inseridos pela revisão ao PDE – Lei Municipal nº 17.975/2023.

**Palavras-chave:** função social; instrumentos indutores; desapropriação.

#### **ABSTRACT**

This article aims to discuss the application of instruments that induce the social function of property in the Municipality of São Paulo, specially the expropriation with payment through government bonds and alternative instruments inserted by the review of Strategic Direct Plan (PDE) – Municipal Law nº 16.050/2014, starting from the definition of the social function of property and the constitutional provisions referring to urban development policy, quickly going more specific provisions of the PDE. Furthermore, using as a basis the data collected by the Coordination of Control of Property's Social Function (CEPEUC), a unit that is part of the Municipal Secretariat of Urbanism and expropriation with payment Licensing (SMUL), in a report produced in June 2023, we seek to identify the effects of the instruments that induce the social function of urban property applied until that moment, i.e., compulsory subdivision, construction and use (PEUC) and progressive IPTU over time, in addition to report the difficulties in initiating the application of the instrument of through government bonds.

---

<sup>1</sup> Residente jurídica do Programa de Residência Jurídica da Procuradoria Geral do Município de São Paulo, alocada na Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL (2022-2025).  
E-mail: [thaisapelligrino@gmail.com](mailto:thaisapelligrino@gmail.com)

Considering these difficulties and seeking to provide greater effectiveness in fulfilling the social function of urban property, at the end is mentioned the alternative instruments inserted by the review of the PDE – Municipal Law nº 17.975/2023.

**Keywords:** social function; inductive instruments; expropriation.

## 1. Introdução

Com o processo de urbanização brasileiro que se iniciou em meados do século XIX, diversas cidades se desenvolveram de forma desordenada e sem planejamento, concentrando, atualmente, grande número de habitantes, sem conter, todavia, a infraestrutura necessária para garantir o bem-estar de todos. Pode-se dizer que, com o crescimento populacional e a urbanização acelerada, surgiram os desafios relacionados ao aumento da demanda por moradia, emprego, educação, transporte e saúde, sendo a cidade de São Paulo um grande exemplo desse processo.

Diante desse cenário e a fim de harmonizar a convivência das pessoas com os centros urbanos, construindo um ambiente urbano mais equilibrado, tornou-se relevante a questão da função social da propriedade urbana a fim de garantir o devido aproveitamento dos espaços urbanos.

Isso decorre do fato de que o mau aproveitamento desses espaços acaba por segregar regiões com mais infraestrutura, como comércio, transporte e saneamento básico, das regiões com mais moradia, sobretudo nas quais reside a população mais pobre. Assim, com o preenchimento dos imóveis ociosos na cidade é possível incluir moradia onde há infraestrutura e incluir infraestrutura onde há moradia, aproximando-as e garantindo um maior equilíbrio do ambiente urbano.

Considerando a importância do tema e partindo-se, então, da definição de função social da propriedade urbana, passa-se a analisar a aplicação dos instrumentos voltados a induzir seu cumprimento no Município de São Paulo.

## 2. Função Social da Propriedade Urbana

Pode-se definir a função social da propriedade urbana como a compatibilização da propriedade com a infraestrutura, com os equipamentos e serviços públicos disponíveis e com a disponibilização de novas instalações voltadas à comodidade da população, aproximando, assim, o direito privado à propriedade das estruturas existentes em favor da coletividade.

Nesse sentido, preceituam Patrícia Teixeira de Rezende Flores e Bernadete Schleder dos Santos:

Quanto à função social da propriedade urbana, deve o Poder Público chegar ao maior equilíbrio possível entre o interesse do proprietário e o da coletividade. Deve visar, sempre, à urbanização da cidade e ao seu aproveitamento eficaz, de sorte a que o proprietário veja-se compelido a explorar o conteúdo econômico de sua área urbana. Com efeito, pelo uso da propriedade procura-se fazer justiça social, contribuindo para o desenvolvimento e planejamento urbano. E isso tudo, é bem de se ver, deve estar expresso no Plano Diretor, conforme mandamento constitucional. (FLORES, Patrícia Teixeira de Rezende; SANTOS, Bernadete Schleder. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro, AIDE Editora, 2002, p. 15)

Em outras palavras, a função social da propriedade urbana prevê que esta, além de servir aos interesses do proprietário, deve também atender às necessidades e interesses da sociedade, condicionando o direito de propriedade ao dever de respeitar o bem coletivo.

Tamanha é a relevância da função social da propriedade que a Constituição Federal de 1988 (CF), a prevê como uma garantia fundamental, em seu art. 5º, inciso XXIII, no qual se lê

que “a propriedade atenderá a sua função social”. O art. 170, inciso III, também da CF, compreende a função da propriedade, inclusive, como princípio da ordem econômica, veja-se:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(...)

III - função social da propriedade;

Cabe mencionar aqui os dizeres de Rogério Gesta Leal a respeito da função social da propriedade como princípio da ordem econômica:

A propriedade privada, inclusive e principalmente a urbana, é garantida desde que atenda à função social, como um dos princípios gerais da ordem econômica; deve ela estar vinculada a sua finalidade, o que significa que deve assegurar a todos a existência digna, conforme ditames de uma justiça social efetivamente isonômica. (LEAL, Rogério Gesta. **A função social da propriedade e da cidade no Brasil**: aspectos jurídicos e políticos. Porto Alegre, Livraria do Advogado/Edunisc, 1998, p. 120).

No tocante à propriedade urbana, estabelece a CF, em seu art. 21, inciso XX, a competência da União em “instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos”. Em razão desta competência foi promulgada a Lei Federal nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, que “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (art. 1º, parágrafo único), regulamentando, assim, os artigos 182 e 183 da CF, que tratam sobre a política de desenvolvimento urbano.

Ao tema tratado neste artigo, interessa mais especificamente o que preceitua o art. 182 da CF, *in verbis*:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Nota-se que o dispositivo acima estabelece uma política urbana a ser executada pelo Poder Público municipal voltada a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, vinculando o cumprimento da função social da propriedade urbana ao atendimento das exigências constantes no plano diretor (§2º),

instrumento básico da referida política e obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes (§1º).

Consoante §4º do art. 182 da CF, é facultado ao Município exigir do proprietário de imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado a promoção de seu adequado aproveitamento, a fim de garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana, podendo levar à aplicação de penas sucessivas.

Tais penas são instrumentos indutores da função social da propriedade urbana, regulamentados pelos artigos 5º a 8º do Estatuto da Cidade, cabendo, no entanto, ao município estabelecer as regras específicas para sua efetividade, o que, no caso da cidade de São Paulo, ficou a cargo do Plano Diretor Estratégico (PDE), Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014.

### 3. Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade Urbana

A função social da propriedade urbana é um dos princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano, conforme preceitua o art. 5º, inciso II, do PDE. De acordo com o §2º, do mesmo dispositivo, a “Função Social da Propriedade Urbana é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação, em especial atendendo aos coeficientes mínimos de utilização determinados nos Quadros 2 e 2A desta lei”. (g.n)

O quadro 2 anexo ao PDE aponta, dentre outras coisas, o coeficiente de aproveitamento (CA) mínimo geral para as Macrozonas do município de São Paulo, ao passo que o quadro 2A aponta o CA mínimo específico para as Macroáreas, subdivisões das Macrozonas. Confirmam-se abaixo ambos os quadros:

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
Quadro 2. Características de aproveitamento construtivo das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana  
Anexo à Lei nº

Macrozonas		Áreas de Influência dos Eixos de Transformação Urbana												
		coeficiente de aproveitamento			gabarito de altura (m)	cota parte máxima de terreno por unidade (m <sup>2</sup> ) (c)	cota de garagem máxima (m <sup>2</sup> )	taxa de ocupação máxima	taxa de permeabilidade mínima		testada mínima (m) (d)	área mínima do lote (m <sup>2</sup> ) (d)	recuos mínimos (m)	lotes com área superior a 5.000 m <sup>2</sup> limite de fechamento com muros
		mínimo	básico	máximo (a) (b)					lotes com área menor ou igual a 5.000 m <sup>2</sup>	lotes com área superior a 5.000 m <sup>2</sup>				
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana		0,5	1	4	sem limite	20	32	0,7	0,15	0,2	20	1.000	até a revisão da LPUOS, aplicam-se os artigos 184 e 186 da Lei 13.885/2004 de acordo com o disposto no inciso II do § 1º do artigo 368 desta lei	25% da testada
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Fora da área de proteção aos mananciais	NA	1	2	28	40	32	0,5	0,25		20	1.000	até a revisão da LPUOS, aplicam-se os artigos 184 e 186 da Lei 13.885/2004 de acordo com o disposto no inciso II do § 1º do artigo 368 desta lei	25% da testada
	Área de proteção aos mananciais	Aplica-se a legislação estadual pertinente, especialmente as leis específicas das bacias Billings e Guarapiranga.												

Figura 1: Quadro 2 anexo à Lei Municipal nº 16.050/2014

Macrozonas	Macroáreas (a)		Coeficiente de aproveitamento			Gabarito da edificação (m)	Número máximo de pavimentos
			mínimo	básico	máximo (b) (c) (d)		
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Estruturação Metropolitana	Arco Tietê	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Centro	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Arco Jurubatuba	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Arco Pinheiros	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Arco Tamanduateí	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Faria Lima/ Águas Espraiadas/ Chucrú Zaidan	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Arco Jacu-Pêssego	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Avenida Cupecê	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Arco Leste	0,3	1	2	28	Térreo mais 8
		Noroeste	0,3	1	2	28	Térreo mais 8
	Fernão Dias	0,3	1	2	28	Térreo mais 8	
	Urbanização Consolidada	0,3	1	2	28	Térreo mais 8	
	Qualificação da Urbanização	0,3	1	2	28	Térreo mais 8	
Redução da Vulnerabilidade	0,3	1	2	28	Térreo mais 8		
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (f)	Fora da área de proteção aos mananciais	Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental	NA	1	1	15	Térreo mais 4
		Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	NA	1	1	15	Térreo mais 4
		Preservação de Ecossistemas Naturais	NA	NA	NA	NA	NA
	Área de proteção aos mananciais (f)	(VETADO) Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental	NA	0,1	0,1	15 (g)	Térreo mais 4
		(VETADO) Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	NA	0,1	0,1	15 (g)	Térreo mais 4
		Contenção Urbana e Uso Sustentável	NA	0,1	0,1	15 (g)	NA
		Preservação de Ecossistemas Naturais	NA	NA	NA	NA	NA

Figura 2: Quadro 2A anexo à Lei Municipal nº 16.050/2014

Explicita-se que o CA representa a relação entre a área construída e a área do terreno, isto é, corresponde ao número que, multiplicado pela área total do terreno, indicará a área que pode ser construída ali, somando-se todos os pavimentos que houver. Basicamente, o CA determina o potencial construtivo de determinado imóvel.

Assim, conforme art. 5º, §2º do PDE, cumpre-se a função social da propriedade urbana quando a área construída do terreno corresponde ao CA mínimo determinado para a propriedade pelo próprio PDE, conforme quadros 2 e 2A e, de acordo com §3º do mesmo artigo, quando o imóvel se encontra em efetiva utilização de forma racional e adequada.

Com isso, verificado que determinado terreno não possui área construída ou a possui, porém, menor que a correspondente ao CA mínimo previsto para Macroárea na qual se situa, ou, ainda, quando, mesmo possuindo área construída correspondente ao mínimo, o imóvel não está sendo devidamente utilizado, a propriedade estará em descumprimento de sua função social, sujeitando-se aos instrumentos previstos no art. 182, §4º da CF e no art. 90 do PDE.

Os incisos I, II e III do art. 90 do PDE preveem os mesmos instrumentos indutores de função social da propriedade urbana dispostos no art. 182, §4º da CF e nos artigos 5º a 8º do Estatuto da Cidade, aplicáveis de forma sucessiva, quais sejam: I – parcelamento ou edificações no tempo e; III – desapropriação mediante pagamento com dívida pública.

Em linhas gerais, conforme art. 96 do PDE, os imóveis não edificados – aqueles com mais de 500 m<sup>2</sup>, cujo CA em uso é igual a zero (art. 92, *caput*, do PDE) – subutilizados – aqueles com mais de 500 m<sup>2</sup>, cujo CA em uso é inferior ao mínimo definido para a respectiva zona (art. 93, *caput*, do PDE) – e não utilizados – aqueles com CA em uso igual ou superior ao mínimo definido para a respectiva zona, mas com 60% de sua área construída desocupada por mais de um ano ininterrupto (art. 95, *caput*, do PDE) – estão sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC).

Constatado que determinado imóvel encontra-se não edificado ou subutilizado, deverá a Prefeitura de São Paulo, por meio da Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (CEPEUC), unidade que compõe a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), notificar o proprietário para, no prazo máximo de um ano a partir da notificação, protocolar junto à SMUL pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação do referido imóvel, devendo dar início à execução do projeto no prazo máximo de dois anos a contar da expedição do alvará de execução do projeto, tendo prazo

de até cinco anos, contado do início das obras, para concluí-las. Se, por outro lado, for constatado que determinado imóvel se encontra não utilizado, deverá ser notificado pela CEPEUC para, no prazo máximo de um ano, ocupá-lo. Em qualquer hipótese, a notificação deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

Caso os prazos para PEUC não forem observados, segundo o art. 98 do PDE, deverá a Prefeitura aplicar alíquotas progressivas de IPTU majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), devendo, a cada ano, a alíquota ser igual ao dobro da alíquota do ano anterior. O IPTU progressivo será mantido até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

De acordo com o art. 99 do PDE, decorrido os 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU progressivo no tempo sem o cumprimento do PEUC, poderá a Prefeitura proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, também denominada desapropriação sanção. Tal instrumento indutor da função social da propriedade será melhor retratado adiante.

Vale mencionar, neste momento, a existência de embaraços legais que dificultam a aplicação prática da desapropriação sanção, não tendo sido utilizado tal instrumento até então pelo Município de São Paulo, existindo importante discussão interna sobre como proceder nos casos em que o IPTU progressivo já alcançou a 5ª alíquota.

#### **4. Dados sobre a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade no Município de São Paulo**

Relatório elaborado pela CEPEUC em julho de 2023 apresenta um levantamento relativo à aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município de São Paulo desde a aprovação do PDE em 2014.

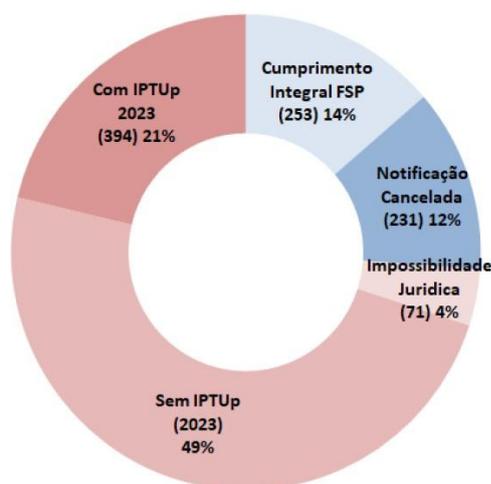
De acordo com o referido relatório, um total de 1.851 SQLs – Setor Quadra Lote (nº de contribuinte de um terreno), correspondente a 1.224 imóveis, foi notificado para PEUC de 2014 até junho de 2023. Desses 1.851, apenas 253 cumpriram integralmente as obrigações da PEUC, o que equivale a 14% do total, outros 231 tiveram as respectivas notificações canceladas por decisão da própria administração pública, havendo, ao final, 1.367 contribuintes notificados que não cumpriram integralmente a função social da propriedade na forma prevista pelo PDE.

Esses números representam uma baixa efetividade da notificação para PEUC na indução do cumprimento da função social da propriedade urbana.

O documento produzido por CEPEUC indica também a existência de 239 SQLs sujeitos, até junho de 2023, ao IPTU progressivo no tempo, o que corresponde a 21% do total de terrenos notificados. Destes, uma parcela de 188 SQLs, o que corresponde a 122 imóveis, encontram-se em majoração da 5ª alíquota, os quais se concentram, principalmente, na região central da cidade de São Paulo.

O gráfico e a tabela acostados abaixo, ambos retirados do relatório de CEPEUC, bem ilustram os dados destacados neste artigo:

Gráfico 1 - Situação dos contribuintes notificados até 2023



Fonte: SMUL/CEPEUC (julho/2023)

Figura 3: Gráfico com a situação dos contribuintes notificados até julho de 2023 em porcentagem

Tabela 2 - Situação dos contribuintes notificados até 2023

Situação dos notificados até 2023		nº Contribuintes	nº Imóveis
Cumprimento Integral FSP		253	203
Notificação Cancelada		231	134
Em monitoramento	Impossibilidade Jurídica	71	58
	Sem IPTUp (2023)*	902	636
	Com IPTUp (2023)	394	193
<b>Total</b>		<b>1851</b>	<b>1224</b>

\*Em análise ou aguardando cumprimento de obrigações anteriores ao IPTUp

Figura 4: Tabela com a situação dos contribuintes notificados até julho de 2023 em números inteiros

Importante mencionar que CEPEUC levantou, ainda, que 84% dos imóveis com majoração do IPTU na 5ª alíquota encontram-se em dívida com a municipalidade, muitos com débitos anteriores à aplicação da alíquota progressiva no tempo, de modo que a intensão sancionatória e indutora da função social da propriedade pela utilização do IPTU progressivo também se apresenta pouco efetiva, diante do abandono das propriedades, muito provavelmente, pela impossibilidade de pagamento das dívidas a elas relacionadas.

CEPEUC identificou, também, que dentre os 122 imóveis que estão com IPTU majorado na 5ª alíquota, 3 deles encontram-se sem dívidas ou débitos de IPTU. Nota-se que para esses proprietários, o aumento dos gastos com o referido imposto também não foi capaz de incentivá-los a dar cumprimento à função social da propriedade.

Diante desse cenário de resposta pouco expressiva ao PEUC e ao IPTU progressivo no tempo e em que há uma grande parcela de imóveis com IPTU majorado na 5ª alíquota, se faz necessária a aplicação de instrumentos que envolvam maior participação do Poder Público e maior interferência sobre direito de propriedade, tal como a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, com a qual o Município pode incorporar os imóveis ociosos para aproveitá-los em projetos de moradia e infraestrutura.

Levando isso em conta, CEPEUC lançou mão do SEI 6068.2021/0007923-3, a fim de discutir a possibilidade de efetiva aplicação da desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, bem como de outros instrumentos existentes.

## 5. Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública – Desapropriação Sanção

Antes de adentrar na discussão do SEI 6068.2021/0007923-3, cabe fazer as devidas considerações relativas à desapropriação com pagamento mediante título da dívida pública, também conhecida como desapropriação sanção.

De acordo com o art. 99, caput, do PDE:

Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que os proprietários dos imóveis tenham cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso, a Prefeitura poderá proceder à desapropriação desses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública. (g. n).

Veja-se que a desapropriação sanção pode ou não ser decretada pela Prefeitura, resultando, portanto, do poder discricionário da Administração Pública, o qual, de acordo com Celso Antônio Bandeira de Mello:

é a margem de liberdade que remanesça ao administrador para eleger, segundo critérios consistentes de razoabilidade, um, dentre pelo menos dois comportamentos cabíveis, perante cada caso concreto, a fim de cumprir o dever de adotar a solução mais adequada à satisfação da finalidade legal, quando, por força da fluidez das expressões da lei ou da liberdade conferida no mandamento, dela não se possa extrair objetivamente, uma solução unívoca para a situação vertente. (MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Discricionariedade e controle jurisdicional**, p. 48)

Nesse sentido, é possível afirmar que o Município pode escolher entre promover a desapropriação do imóvel que alcançou a 5ª alíquota do IPTU progressivo, ou continuar exigindo tal imposto. Trata-se de dois comportamentos possíveis do Poder Público municipal, orçamentários, financeiros e utilitários, bem como os requisitos de aplicação.

Apesar de haver discricionariedade na aplicação da desapropriação dos imóveis ociosos, a decisão quanto a isso não é livre, pois a atuação da Prefeitura encontra-se limitada pelo exposto no art. 99, §1º, do PDE, segundo o qual os títulos da dívida pública dependem de 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.

Assim, ainda que a Prefeitura pretenda aplicar a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública nos casos pertinentes, esta subordina-se à vontade do Senado Federal, órgão externo ao Poder Público Municipal, o que dificulta a concretização da medida.

Trata-se de previsão decorrente do art. 52, inciso IX, da Constituição Federal, que estipula a competência privativa do Senado Federal no “estabelecimento de limites globais e de condições para o montante da dívida mobiliária dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios”.

Cumprir destacar, ainda, que o Senado Federal, utilizando-se da sua competência constitucional, promulgou a Resolução nº 43/2001, cuja redação dada ao art. 11 pela Resolução nº 29/2009 prevê que “Até 31 de dezembro de 2020, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão emitir títulos da dívida pública no montante necessário ao refinanciamento do principal devidamente atualizado de suas obrigações, representadas por essa espécie de títulos”.

Verifica-se, portanto, que os Municípios não poderiam emitir títulos da dívida pública para fins distintos ao refinanciamento de títulos já existentes, como no caso da desapropriação sanção, até 31 de dezembro de 2020.

Findo este prazo, CEPEUC promoveu a abertura do SEI 6068.2021/0007923-3, já citado, a fim de discorrer sobre a viabilidade da aplicação da desapropriação sanção já que não haveria mais o impedimento dos Municípios emitirem novos títulos da dívida pública.

No curso do referido SEI, no entanto, identificou-se outro possível impedimento à aplicação da desapropriação sanção pelo Município de São Paulo, qual seja, a existência de contrato firmado nos termos da Medida Provisória nº 2.185-35 de 24 de agosto de 2001, cujo art. 8º, inciso I, estabelece:

Art. 8º O contrato de refinanciamento de dívidas deverá prever que o Município:  
I - somente poderá emitir novos títulos da dívida pública mobiliária municipal interna ou externa, após a integral liquidação da dívida objeto do refinanciamento previsto nesta Medida Provisória; e

No caso, identificou-se contrato de confissão, consolidação, promessa de assunção e refinanciamento de dívidas celebrado entre o Município de São Paulo e a União Federal, nos termos da MP nº 2185-35/2001, com vigência até 30 de maio de 2030. Assim, havendo dívida objeto de refinanciamento sob a égide da referida medida provisória, não poderão ser emitidos títulos da dívida ativa até a integral liquidação da dívida refinanciada.

Contudo, em 2022, foi noticiado na imprensa em geral a realização de um acordo entre o Município de São Paulo e a União Federal para pôr fim à disputa judicial da área conhecida como Campo de Marte, reconhecendo a propriedade da União sobre a área do aeroporto e outras dependências administradas pela Aeronáutica, sendo devolvido ao Município de São Paulo a parte do imóvel que não está ocupada por instalações federais e extinguidas as dívidas do Município para com a União.

Deste modo, como afirmado pela Secretaria Municipal da Fazenda nos autos do SEI 6068.2021/0007923-3 (doc. 061563473), o acordo implicará a quitação integral da dívida e a extinção do contrato de seus refinanciamentos e, com isso não, mais haverá o impedimento da emissão de títulos da dívida pública previsto no art. 8º, inciso I, da MP nº 2185-35/2001.

Cabe mencionar, ainda, que no âmbito do SEI 6068.2021/0007923-3 também se questionou a impossibilidade de emissão de novos títulos da dívida pública em decorrência do disposto no art. 11 da Lei Complementar 148, de 25 de novembro de 2014, no qual se lê que “É vedada aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios a emissão de títulos da dívida pública mobiliária”.

Em relação ao dispositivo citado, porém, a Assessoria Técnica e Jurídica – ATAJ de SMUL se manifestou no sentido de que não haveria uma vedação indistinta à emissão de títulos da dívida pública mobiliária por todos os entes subnacionais, isso porque a Lei Complementar nº 148, de 2014, estabelece regras relativas aos contratos de refinanciamento de dívidas celebrados entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, com base na Lei Federal nº 9.496, de 11 de setembro de 1997, e na MP nº 2.185-35, de 2001 (como é o caso do Município de São Paulo), e nos contratos de empréstimos firmados com os Estados e o Distrito Federal ao amparo da Medida Provisória nº 2.192-70, de 24 de agosto de 2001.

Logo, a previsão do art. 11 da LC nº 148, de 2014 somente seria aplicável durante a vigência dos mencionados contratos de refinanciamento de dívidas e de empréstimos com fundamentos nas mencionadas Lei e MPs. Caso contrário, tal dispositivo estaria em clara contradição com a previsão constitucional do art. 182, § 4º, inciso III, que prevê a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública como instrumento indutor da função social da propriedade.

Por conseguinte, a ATAJ de SMUL entendeu que, quando houver quitação plena das dívidas do Município de São Paulo para com a União, não haverá a vedação tanto do art. 8º, I, da MP nº 2.185-35, de 2001, quanto do art. 11 da LC nº 148, de 2014, para que o Município possa eventualmente emitir, com a prévia aprovação do Senado Federal, títulos da dívida pública para o pagamento de desapropriações nos termos do art. 182, § 4º, III, da Constituição Federal (doc. 062335095).

Apesar de não ter sido noticiado nos autos a ocorrência da quitação integral da dívida de Município de São Paulo com a União Federal, sabe-se que já ocorreu a baixa contábil da referida dívida em 17/08/2022 (doc. 077451025), tendo a Procuradoria Geral do Município sugerido, com base nisso, que se dê prosseguimento à análise da conveniência e oportunidade relativa à emissão dos títulos da dívida pública, no contexto da política fiscal do Município e, havendo tal interesse, seja formulado pedido ao Senado Federal, ainda que não emitido o termo de quitação, sem prejuízo de complementação do pedido no curso do procedimento, caso isso venha a ser tido com realmente necessário, no entendimento do órgão responsável pela decisão a respeito.

Verifica-se, portanto, que no cenário atual o Município de São Paulo despiu-se dos impedimentos existentes para emissão de novos títulos da dívida ativa, de modo que a aplicação da desapropriação sanção ficaria agora à cargo, como antes dito, da discricionariedade da Administração Pública e de aprovação do Senado Federal.

Há de se destacar, porém, a impossibilidade de se aplicar, até então, o prazo de 1 (um) ano, a contar da 5ª alíquota do IPTU progressivo, para publicação do respectivo decreto de desapropriação quando há interesse público no imóvel ocioso, conforme previsto no art. 99, §2º do PDE, diante dos impedimentos citados anteriormente.

Com isso, indaga-se: os imóveis que se encontram hoje na 5ª alíquota do IPTU progressivo há mais de um ano não mais poderão ser objeto da desapropriação sanção até que ocorra a situação prevista no art. 99, §5º, do PDE, segundo o qual “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”?

Tal questionamento carece de análise interna, de modo que, se o cumprimento do referido prazo for compulsório, a aplicação do instrumento de desapropriação sanção estará mais uma vez limitado, ainda mais considerando que o prazo estipulado é exíguo e desconsidera a complexidade do procedimento de verificação do interesse público e a eventual superveniência do interesse sobre o imóvel ocioso.

Vale dizer, por fim, que o art. 99, §5º do PDE retira do Poder Público a discricionariedade antes mencionada. Além disso, cabe mencionar que tal dispositivo ainda não foi regulamentado, de modo que não existem, até o momento, diretrizes quanto à sua aplicação, o que dificulta sua observância.

Apesar dos impedimentos existentes até pouco tempo e da necessária regulamentação do art. 99, §§ 2º e 5º, não se pode perder de vista a aplicação do instrumento da desapropriação sanção. Isso porque, com ele, o Poder Público municipal pode dar utilidade aos imóveis ociosos de acordo com as necessidades percebidas para as regiões nas quais estão inseridos, promovendo, assim, o equilíbrio dos espaços urbanos.

## **6. Instrumentos alternativos para o cumprimento da função social da propriedade urbana incluídos pela revisão do PDE**

Tendo em vista as dificuldades elencadas anteriormente na aplicação do instrumento da desapropriação sanção, bem como a baixa eficácia do PEUC e do IPTU progressivo, conforme se verifica pelos dados levantados no relatório produzido por CEPEUC, o Poder Público tem

buscado novas alternativas para induzir os proprietários de imóveis ociosos a darem cumprimento à função social da propriedade urbana.

Diante disso, nos mesmos moldes da Lei Municipal nº 17.844/2022, que aprova o Projeto de Intervenção Urbana – Setor Central (PIU-SCE), e da Lei Municipal nº 17.734/2022, que estabelece as normas e os procedimentos para a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), por meio da revisão ao PDE – Lei Municipal nº 17.975/2023, foi inserido ao art. 90 do PDE o instrumento da desapropriação por hasta pública (inciso IV), a ser utilizado com base no art. 4º e no art. 5º, alínea “i”, do Decreto-Lei Federal nº 3.365/41, e cuja aplicação não é sucessiva como com os demais instrumentos indutores da função social da propriedade, podendo ser utilizada após a averbação da notificação por descumprimento da função social da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis e desde que fixadas as razões da desapropriação por meio do decreto de utilidade pública, conforme previsto no art. 99-A, §§ 1º e 2º do PDE.

Define-se hasta pública como um ato judicial realizado no curso do processo de execução e pelo qual são vendidos por leilão os bens de um devedor para que, com o dinheiro da venda, possam ser pagos o credor, as custas e as despesas do processo. Já a desapropriação por hasta pública é um instrumento pelo qual o Poder Público Municipal declara a utilidade pública de determinado imóvel que fora notificado por descumprimento da função social para que possa ser, então, arrematado em leilão por um particular, que fica responsável pela execução do projeto urbanístico caracterizador da utilidade pública. O valor arrecadado com o leilão servirá para pagar o proprietário, descontada a dívida do IPTU. Nesse caso, não há a necessidade de o Poder Público Municipal desapropriar o imóvel previamente (mediante pagamento de justa indenização) e incorporá-lo ao seu patrimônio, razão pela qual foi considerada pela Câmara Municipal uma alternativa mais interessante ao Município do que a aplicação da desapropriação por interesse social, regulamentada pela Lei federal nº 4.132/1962.

No entanto, apesar de se reconhecer a importância da aplicação de instrumentos alternativos capazes de dar cumprimento à função social da propriedade na cidade de São Paulo, a utilização da desapropriação por hasta pública mostra-se inviável. Isso porque se trata de espécie de desapropriação distinta das previstas pela CF, quais sejam, a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou interesse social, mediante o pagamento prévio da justa indenização em dinheiro (art. 5º XXIV, da CF), por interesse social para fins de reforma agrária (art. 184 da CF), por contrariedade à função social da propriedade (art. 182 § 4º, III, da CF), mediante prévio pagamento do justo preço em títulos da dívida pública, e por uso nocivo da propriedade, caso em que não haverá qualquer tipo de indenização (art. 243 da CF). A aplicação das hipóteses previstas pela CF, por sua vez, é regulamentada por legislação federal, diante da competência privativa da União de legislar sobre o assunto, conforme art. 22, inciso II, da CF. Sendo assim, eventual criação de uma nova espécie de desapropriação deve ser realizada por meio de emenda constitucional ou, em uma leitura mais abrangente, por lei federal, não competindo a município realizar tal medida.

Além disso, como dito anteriormente, a hasta pública é um ato judicial, de modo que a sua aplicação se insere em um processo judicial, o que não está previsto para a desapropriação ora criada, cujo procedimento é administrativo, havendo, com isso, violação ao princípio do devido processo legal, que se encontra previsto no art. 5º, LIV, da CF, o qual estabelece que “ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal”.

Verdade é, portanto, que o instrumento da desapropriação por hasta pública, introduzido ao PDE pela Lei Municipal nº 17.975/2023, é inconstitucional. Melhor seria, ainda que se trate de um procedimento mais moroso em comparação ao do instrumento criado, fazer uso da desapropriação por interesse social, regulamentada pela Lei Federal nº 4.132/1962 para os casos em que se busca utilizar o imóvel ocioso para criação de moradias sociais, tendo em vista que, conforme art. 2º, inciso I da referida lei, considera-se de interesse social “o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação,

trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico”.

Cumprir dizer que a revisão ao PDE também incluiu ferramentas complementares na indução do cumprimento da função social da propriedade urbana, são elas: i) a promoção de chamamentos públicos para a realização de consórcio imobiliário com a finalidade de implantação de unidades de habitação de interesse social; ii) a promoção de desapropriação amigável, inclusive no caso em que o valor da dívida relativa ao IPTU supere o valor do imóvel, nos termos do § 5º do art. 99 desta Lei; e iii) a utilização do procedimento de regularização fundiária urbana previsto na Lei Federal nº 13.465/2017 (art. 99, §2º, do PDE).

Explicita-se quanto à primeira das ferramentas listadas que, de acordo com o art. 102 do PDE, faculta-se ao Poder Público a realização de consórcios imobiliários a imóveis sujeitos à PEUC, por meio do qual o proprietário transfere à Prefeitura seu imóvel e, após a realização das obras, recebe algumas unidades como pagamento, ficando as demais incorporadas ao patrimônio público, devendo ser promovido o aproveitamento adequado destas pela Administração Pública no prazo máximo de 5 (cinco) anos a contar de sua incorporação, obedecendo, nesse caso, a finalidade de implantação de unidade de habitação social, na forma do art. 99, §2º, inciso I, do PDE.

Tais ferramentas não representam uma novidade jurídica como no caso da desapropriação por hasta pública e podem ser de grande auxílio no cumprimento da função social da propriedade urbana, como se pretende, ainda mais quando o interesse da Prefeitura no imóvel ocioso está voltado à criação de unidades de habitação de interesse social.

Vale dizer que, não reconhecida formalmente a inconstitucionalidade da desapropriação por hasta pública, sua aplicação, bem como a das demais ferramentas introduzidas ao PDE, aguardam regulamentação pelo Poder Executivo.

## 7. Conclusão

A função social da propriedade urbana é a obrigação do proprietário de compatibilizar sua propriedade com as necessidades da coletividade e o bem-estar social, sendo de grande importância na organização harmônica do espaço urbano. Faz parte da política de desenvolvimento urbano do Estado estabelecida pelos art. 182 e 183 da CF, pelo Estatuto da Cidade e pelo Plano Diretor Municipal, que no caso da cidade de São Paulo corresponde à Lei 16.050/2014.

De acordo com o PDE, considera-se descumprida a função social da propriedade urbana quando determinado imóvel se encontra não edificado, subutilizado ou não utilizado. Em linhas gerais, o imóvel não edificado é aquele com mais de 500 m<sup>2</sup>, cujo CA em uso é igual a zero (art. 92, *caput*, do PDE); já o imóvel subutilizado é aquele com mais de 500 m<sup>2</sup>, cujo CA em uso é inferior ao mínimo definido para a respectiva zona (art. 93, *caput*, do PDE), ao passo que o imóvel não utilizado é aquele com CA em uso igual ou superior ao mínimo definido para a respectiva zona, mas com 60% de sua área construída desocupada por mais de um ano ininterrupto (art. 95, *caput*, do PDE).

Constatado que determinado do imóvel se encontra não edificado, subutilizado ou não utilizado, seu proprietário estará sujeito aos instrumentos indutores do cumprimento da função social da propriedade urbana, quais sejam a notificação para PEUC, a cobrança de IPTU progressivo e a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, aplicáveis sucessivamente, conforme estabelecido no art. 182, §4º da CF, nos art. 5º a 8º do Estatuto da Cidade, e art. 90, incisos I, II e III do PDE.

No entanto, se nota que a retomada dos imóveis ociosos encontrados na cidade de São Paulo tem se mostrado um desafio, diante da baixa resposta à notificação para PEUC e ao IPTU progressivo no tempo, e da dificuldade de colocar em prática a desapropriação sanção, tendo em vista os impeditivos legais na emissão de títulos da dívida pública existentes até pouco

tempo, a necessária aprovação do Senado Federal para a emissão de tais títulos, bem como a falta de regulamentação do art. 99, §2º e §5º do PDE. Apesar dessas dificuldades, desapropriação sanção é de grande importância e não pode ser esquecida pelo Poder Público, já que, com ela, a Prefeitura pode dar utilidade ao imóvel de acordo com as necessidades percebidas para a região em que está inserida.

Diante das dificuldades em se aplicar a desapropriação sanção, foi inserido o instrumento da desapropriação por hasta pública ao PDE por meio da revisão realizada pela Municipal nº 17.975/2023. Tal instrumento, porém, é inconstitucional, pois se trata de espécie de desapropriação não prevista pela Constituição Federal, nem pela legislação federal sobre o tema. De todo modo, a desapropriação por hasta pública aguarda regulamentação pela Câmara do Vereadores.

Uma alternativa possível seria a utilização da desapropriação por interesse social, regulamentada pela Lei Federal nº 4.132/1962, para os casos em que se busca utilizar o imóvel ocioso para criação de moradias sociais, pois, conforme art. 2º, inciso I da referida lei, considera-se de interesse social “o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico”.

Outras alternativas bem recebidas, são as ferramentas complementares também incluídas no PDE pela Municipal nº 17.975/2023, no §2º do art. 99: i) a promoção de chamamentos públicos para a realização de consórcio imobiliário com a finalidade de implantação de unidades de habitação de interesse social; ii) a promoção de desapropriação amigável, inclusive no caso em que o valor da dívida relativa ao IPTU supere o valor do imóvel, nos termos do § 5º do art. 99 desta Lei; e iii) a utilização do procedimento de regularização fundiária urbana previsto na Lei Federal nº 13.465/2017 (art. 99, §2º, do PDE).

Trata-se de hipóteses já previstas no ordenamento jurídico e que podem, de fato, auxiliar no cumprimento da função social da propriedade, em especial nos casos em que se pretende utilizar o imóvel ocioso para a criação de moradias sociais. Isso não quer dizer, porém, que a desapropriação sanção deve ser esquecida ou descartada, pois com ela o Poder Público também pode desapropriar o imóvel por necessidade ou utilidade pública, além do interesse social, não precisando realizar pagamento prévio em dinheiro, mas sim com títulos da dívida pública em até 10 anos, sendo uma opção menos onerosa ao Município. Deve permanecer, portanto, o interesse por parte da Prefeitura em dar efetividade à desapropriação sanção, utilizando-a em paralelo com as demais ferramentas.

## REFERÊNCIAS

ARRUDA, Kátia Magalhães. A função social da propriedade e sua repercussão na propriedade urbana. **Revista de Informação Legislativa**. Brasília, ano 33, nº 132, p. 313/319, out./dez. 1996. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/176504/000518634.pdf?sequence=3&isAllowed=y>. Acesso em 05 jan. 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 05 jan. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm). Acesso em 05 jan. 2024.

BRASIL. **Lei nº 4.132 de 10 de setembro de 1962.** Define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4132.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4132.htm). Acesso em 05 jan. 2024.

LEVIN, Alexandre. **Parcelamento, edificação e utilização compulsórios de imóveis públicos urbanos.** 2008. Tese (Mestrado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2008.

CARDOSO, Fernanda Lousada. Propriedade Urbana no Ordenamento Brasileiro. **Revista de Direito Administrativo.** Rio de Janeiro, v. 247, p. 98-25, 2008. Disponível em: <https://periodicos.fgv.br/rda/article/download/41549/40862/86581>. Acesso em: 08 jan. 2024.

FLORES, Patrícia Teixeira de Rezende; SANTOS, Bernadete Schleder. **Comentários ao Estatuto da Cidade.** Rio de Janeiro, AIDE Editora, 2002.

LEAL, Rogério Gesta. **A função social da propriedade e da cidade no Brasil:** aspectos jurídicos e políticos. Porto Alegre, Livraria do Advogado/Edunisc, 1998.

MARCO, Nathalia Leone. Função social da propriedade urbana e sua importância para o desenho das políticas públicas de desenvolvimento urbano. **A Boa Gestão Pública e o Novo Direito Administrativo:** dos conflitos às melhores soluções práticas. São Paulo, 1ª ed., p. 428-445, 2021.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Discricionariedade e controle jurisdicional.** São Paulo, 2ª ed., Malheiros Editores, 2003.

RITCHER, Daniela; ROSA, Marizélia Peglow da. **A função social da propriedade urbana como princípio constitucional:** proteção e exigibilidade. Conpedi. Disponível em: [http://www.conpedi.org.br/manaus/arquivos/anais/salvador/daniela\\_richter-1.pdf](http://www.conpedi.org.br/manaus/arquivos/anais/salvador/daniela_richter-1.pdf). Acesso em: 07 jan. 2024.

ROSA, Paulo Leandro da. **A (in)constitucionalidade da desapropriação indireta.** 2015. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) – Centro Universitário UNIVATES, Rio Grande do Sul, Lajeado, 2015.

SÃO PAULO (SP). Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Coordenadoria de Planejamento Urbano. **Relatório Temático: 06 – Função Social da Propriedade e Retrofit.** São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, 2021-2022. Disponível em: [https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2023/02/06\\_Funcao-Social-da-Propriedade-e-Retrofit.pdf](https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2023/02/06_Funcao-Social-da-Propriedade-e-Retrofit.pdf). Acesso em 05 jan. 2024.

SÃO PAULO (SP). Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade. **Imóveis na 5ª alíquota do IPTU (Relatório).** São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, 2023.

SÃO PAULO (SP) **Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014.** Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. São Paulo, SP: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2014. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>. Acesso em 05 jan. 2024.

SÃO PAULO (SP). Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Processo SEI nº 6068.2021/0007923-3. São Paulo, 2021–2024.