

## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O presente projeto de lei tem por finalidade possibilitar a regularização fiscal de diversos imóveis e conjuntos habitacionais implantados em áreas de propriedade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo-COHAB, bem como a realização de novos empreendimentos habitacionais de interesse social em parceria com a Caixa Econômica Federal - CEF e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional -CDHU.

Atualmente, a Lei 11.856, de 30 de agosto de 1995, concede, em seu artigo 1º, isenção do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU para os imóveis da COHAB/SP destinados à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social. Ocorre que o artigo 4º da mesma lei fez com que os imóveis da COHAB/SP que possuem conjuntos habitacionais com unidades residenciais compromissadas à venda, não fossem abrangidos pela isenção nela referida.

Ora, o processo de parcelamento do solo é extremamente complexo e exige enorme diversidade de providências formais junto aos órgãos da própria Prefeitura Municipal de São Paulo e Cartórios de Registro de Imóveis. O trâmite dessas formalidades legais acaba por gerar problemas de tributação indevida do IPTU sobre imóveis isentos cuja solução somente poderá advir de lei.

De fato, ao promover loteamento de área e implantar conjunto habitacional em gleba de sua propriedade, a COHAB/SP realiza o parcelamento do solo, transformando área única em diversos lotes, cada um com matrícula distinta, mas todos ainda de propriedade da Companhia. Em um ou alguns dos novos lotes criados, a COHAB/SP implanta conjunto habitacional, enquanto os demais lotes permanecem vazios, prontos para novos empreendimentos habitacionais.

O conjunto implantado terá, necessariamente, sua comercialização formalizada por Compromissos de Compra e Venda a ser firmados com os mutuários. Ou seja, de acordo com a Lei 11.856, de 1995, apenas o lote que tem conjunto habitacional nele implantado é que não teria isenção do IPTU, permanecendo os demais lotes com a isenção prevista em seu artigo 1º.

Impende observar que, durante o processo de regularização imobiliária e desdobro fiscal do imóvel, a tributação do IPTU, devido aos trâmites legais e por determinado período de tempo, continua incidindo sobre a gleba toda, ignorando-se a existência, naquela gleba, de diversos lotes, alguns com conjuntos habitacionais e outros não. Nessa linha, conquanto a COHAB detenha isenção do IPTU, encontra-se com débitos fiscais referentes a glebas loteadas que deveriam estar isentas nos termos do artigo 1º da mencionada Lei nº 11.856, de 1995.

A toda evidência, como a gleba é tributada em decorrência do conjunto habitacional implantado, o desdobro fiscal de tal gleba só será possível quando houver a quitação desses

valores. A COHAB/SP não pode quitá-los, pois não somente seus imóveis estão isentos, como os compromissários compradores devem arcar com o pagamento das unidades compromissadas. Há de se ressaltar, d'outra face, que número considerável de compradores são isentos do IPTU, não lhes cabendo, pois, pagar tributo sobre a gleba inteira, mas apenas sobre o valor correspondente a seus imóveis, o que se tornaria possível, apenas, com o desdobro fiscal que, por sua vez, pressupõe solução da dívida da gleba inteira. Na verdade, somente edição de lei concedendo remissão da dívida de toda gleba, bem como isenção do IPTU até a conclusão do processo de desdobro fiscal, possibilitarão a necessária segurança jurídica aos mutuários e à sociedade.

De modo especial, cumpre ponderar, no que respeita à Lei de Responsabilidade Fiscal, que inexistente no projeto ora apresentado, renúncia de receita, vez que os terrenos de propriedade da COHAB/SP estão isentos do IPTU e, portanto, nada devem, ao mesmo tempo que as unidades compromissadas à venda também estão isentas, em face de leis que usualmente concedem isenção a imóveis com determinado valor venal ou com dimensão inferior a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados).

Enfatize-se, por fim, a importância do presente projeto de lei na viabilização de parcerias que a COHAB/SP vem efetuando com a Caixa Econômica Federal - CEF, por meio do Programa de Arrendamento Residencial, e com a Companhia Habitacional de Desenvolvimento Urbano - CDHU. Tais parcerias prevêm que a COHAB/SP aliene suas terras para a CEF e CDHU, porém as alienações somente serão concretizadas na hipótese de o IPTU estar regularizado.

Assim, ante o inegável interesse social que reveste a medida, consubstanciada na possibilidade de implantação de programas de melhoria das condições habitacionais na Cidade de São Paulo, submeto-a ao livre debate dessa ilustre Edilidade.