

**JUSTIFICATIVA**  
**PL 0711/2013**

São Paulo, 3 de outubro de 2013.

Ofício ATL nº 170/13

Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o anexo projeto de lei que atualiza os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno previstos na Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986; fixa, para efeitos fiscais, novos perímetros para a primeira e a segunda subdivisões da zona urbana do Município e dispõe sobre o Imposto Predial e Imposto Territorial Urbano - IPTU.

A propositura visa atualizar os valores de metro quadrado de terreno e de construção constantes da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986 (Planta Genérica de Valores - PGV), com a finalidade de estabelecer a base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2014, ressaltando-se que tais valores sofreram sua última revisão geral em 2009, pela Lei nº 15.044, de 3 de dezembro de 2009.

Pretende-se, também, descrever novos perímetros para as subdivisões da zona urbana, para efeitos fiscais, em substituição àqueles definidos pela Lei nº 7.954, de 20 de novembro de 1973, os quais não mais representam a realidade da Cidade.

Com base nesses novos perímetros, a propositura visa, ainda, instituir a diferenciação do valor unitário de construção de acordo com a localização e o uso do imóvel, o que permitirá maior personalização e graduação do imposto e, por consequência, maior justiça fiscal, conforme preconiza o artigo 145, § 1º, da Constituição Federal.

Essa nova metodologia, aliás, foi resultado da constatação fática de que imóveis com mesma tipologia e padrão construtivo, porém localizados em regiões distintas do Município, não têm o mesmo valor de mercado, embora com custos de reprodução semelhantes. Assim, a introdução de novo parâmetro - localização e uso do imóvel - no cálculo do valor venal contribui para se alcançar a isonomia tributária, na medida em que não será dado idêntico tratamento a contribuintes em situações desiguais.

Em decorrência de tais alterações referentes à base de cálculo do imposto, entende-se necessário reajustar, igualmente, as faixas relativas aos valores venais dos imóveis e reduzir as alíquotas, de forma coerente e em benefício dos contribuintes. A atualização de tais faixas de valores beneficiará 1.046.800 contribuintes, os quais serão isentos do IPTU.

Além disso, a propositura introduz nova sistemática de concessão de desconto no valor venal, que passará a ser contínuo e variável, podendo incidir também sobre imóveis não residenciais, eliminando a lacuna atualmente existente entre os contribuintes isentos e os pagantes e beneficiando, com isso, 534.600 munícipes.

Vale consignar, contudo, que tais providências, quando aplicadas em conjunto com os demais dispositivos legais ora propostos, não implicarão perda de arrecadação para a Municipalidade.

A par disso, o projeto de lei ainda promove pequenos ajustes nos textos legais inerentes à matéria, de modo a compatibilizá-los com a legislação vigente, bem como atualiza o valor mínimo de lançamento do IPTU para R\$ 20,00 (vinte reais), abaixo do qual o tributo é remittido.

A proposta de atualização ora encaminhada mostra-se imprescindível para que a Administração Tributária possa graduar, de forma isonômica e justa, o IPTU segundo a capacidade econômica dos contribuintes, conforme preceitua a Constituição Federal.

Com efeito, as mudanças na dinâmica do mercado imobiliário da Capital nos últimos anos exigem a atualização dos critérios de apuração do tributo. Desta forma, os novos valores de metro quadrado de terreno propostos levarão à correção de distorções hoje existentes. Há, de fato, regiões nas quais os valores dos terrenos terão, com a aprovação do presente projeto de lei, reconhecidas as significativas desvalorizações nelas ocorridas. Outras, em contrapartida, nas quais se constatou a ocorrência de valorização imobiliária nos últimos anos, estarão sujeitas à adequada atualização. De qualquer forma, para que esses ajustes não conduzam a aumento excessivo, o texto ora enviado prevê limites percentuais de variação do IPTU em relação ao exercício anterior, da ordem de 30% para os imóveis residenciais e de 45% para os demais imóveis, limites esses válidos para os exercícios de 2014, 2015 e 2016.

Ressalte-se, por fim, que os valores de metro quadrado das construções ora apresentados originam-se de valores que foram aprovados no Conselho Municipal de Valores Imobiliários, órgão composto por representantes da sociedade civil, em trabalho permanente de 2010 a 2013, corrigidos com base na variação observada no mercado imobiliário, a partir do cadastro de imóveis ofertados à venda no mesmo período.

Nessas condições, evidenciadas as razões que embasam a iniciativa e demonstrado o seu relevante interesse público, submeto-a à apreciação dessa Colenda Casa de Leis, que certamente lhe dará o indispensável aval.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.

FERNANDO HADDAD  
Prefeito"