

PARECER Nº 2325/2013 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 711/13.

De autoria do Executivo, o presente projeto de lei 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.

Segundo a exposição de motivos que acompanha o projeto em questão, a medida 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".

Destaca, ainda, que se pretende "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".

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela Legalidade deste Projeto de Lei, com a elaboração de substitutivo.

Considerando a relevância da medida, que procura corrigir distorções relativas ao valor dos imóveis na cidade, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifesta-se favoravelmente a este Projeto de Lei, nos termos do substitutivo aprovado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente 23/10/2013

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

DALTON SILVANO – PV para encaminhar

NABIL BONDUKI - PT

PAULO FRANGE - PTB

NELO RODOLFO - PMDB

TONINHO PAIVA - PR

VOTO VENCIDO DO RELATOR DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 711/2013.

Trata-se do Projeto de Lei nº 711/2013, de autoria do Executivo Municipal que visa atualizar os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno previstos na Lei 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 Territorial Urbano.

De acordo com a sua justificativa, o conteúdo da proposta de lei compreende medidas que visam atualizar os valores do metro quadrado de terreno e de construção fixados naquela lei - a Planta Genérica de Valores - de forma a estabelecer nova base de cálculo para o Imposto Territorial Urbano - IPTU, vigente a partir de 1º de janeiro de 2014.

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.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa aprovou a proposta de substitutivo ao referido Projeto de lei, emitindo parecer pela Legalidade.

Compete à Comissão de Política Urbana, Metropolitana e de Meio Ambiente manifestar-se quanto ao mérito em relação do PL 711/2013 — o qual 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. É de especial importância, portanto, no âmbito desta Comissão manifestar-se sobre o impacto da política fiscal proposta sobre a política urbana e, neste sentido, sobre as diretrizes buscadas pela proposta de Plano Diretor Estratégico apresentada e defendida pela Prefeitura.

Uma das primeiras dúvidas levantadas sobre o referido projeto foi quanto à metodologia utilizada para a apuração e construção da nova Planta Genérica de Valores. Ao basear-se nos valores de mercado dos imóveis em um período no qual houve um boom imobiliário a necessária atualização da PGV corre o risco de sofrer uma distorção e ampliar o valor do IPTU para além da capacidade contributiva dos cidadãos, os quais não tiveram aumento da renda na mesma proporção da valorização, muitas vezes de natureza especulativa, dos imóveis.

Embora em sua natureza o IPTU não seja um tributo que incida sobre a renda, mas sim sobre a propriedade, a correta calibragem do imposto tendo em vista seu impacto tanto sobre a capacidade contributiva individual como seu efeito sobre a cidade impõe a necessidade de levar a renda de quem paga em consideração.

O caráter especulativo de parte desta valorização, já apontada por especialistas como uma "bolha especulativa" desvinculada de base econômica concreta, só reforça a necessidade de precaução ao aplicar uma atualização fundada nestes valores de mercado dos imóveis, por mais complexa que seja a metodologia aplicada.

Com a cautela de melhor compreender a metodologia através da qual se chegou a estes valores de reajustes foi apresentado um primeiro requerimento de informações, ainda quando o projeto em tela era avaliado pela Comissão de Constituição e Justiça. As respostas recebidas e as atas das reuniões do CMVI — Comissão Municipal de Valores Imobiliários — ofereceram importantes contribuições a esta compreensão. A despeito de demonstrar o extremo cuidado e zelo ao definir e aplicar a metodologia através da qual é estimado o valor vem dos imóveis, as referidas respostas suscitaram também novas dúvidas, as quais se buscou sanar por um novo requerimento de informações apresentados através desta douta Comissão, o qual, infelizmente, não foi respondido com o mesmo cuidado e atenção do anterior.

Particularmente não foram respondidas as questões formuladas à SMDU — Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano — que tinham uma relação direta com o objeto e a análise que compete a esta comissão fazer, em particular a aderência da política fiscal à política urbana. Em resposta lacônica e em contradição com a afirmação feita pelo próprio secretário da Fazenda pouco antes, a Secretaria da Fazenda nega qualquer impacto de uma política sobre a outra, com o argumento que contribuintes que poderiam ser afetados estariam todos na condição de isentos.

Há avaliações de que o ritmo da valorização imobiliária no município de São Paulo consiste de um "bolha especulativa" na qual a valorização não teria lastro em um processo concreto de valorização, mas seria antes uma valorização de natureza especulativa pela escassez acentuada associada a perspectivas de alteração das premissas legais.

Em muitas áreas este último efeito parece ser claro, como na região da Barra Funda e em muitos casos esta valorização extrema dos imóveis não se deu em função de grandes investimentos públicos que tenham alterado de forma significativa a qualidade de vida, condições de acesso a malha viária, ampliação da rede de transporte coletivo de massa ou qualquer outra ação que tenha produzido um aumento do valor real da área.

Estes efeitos são mais sensíveis justamente nos imóveis que tradicionalmente ocupavam os bairros, não em novos empreendimentos que causaram a sobrevalorização, podendo portanto o aumento do valor do IPTU ter forte efeito em termos de política urbana pressionando os proprietários destes imóveis a vender seus imóveis pela alta do IPTU.

Mas a preocupação mais relevante é que as áreas nas quais ocorreram reajustes mais elevados da Planta Genérica de Valores encontra-se exatamente na área de integração metropolitana, o chamado "Arco do Futuro". Nesta região o risco de expulsão das populações mais pobres pressionadas pelo aumento do IPTU tornase ainda mais séria na medida em que por ser área cuja requalificação e recuperação é considerada prioritária para a administração municipal e, portanto, será alvo de maciço investimento de recursos públicos — os quais foram formulados a partir da composição social e vocações econômicas atuais da área.

A este primeiro efeito de pressão ameaçando transformar o Arco do Futuro em Arco do Tributo é necessário acrescentar a mudança de boa parte das regiões do centro expandido e imediações da Zona Fiscal 2 para a Zona 1. Além desta reclassificação ampliar a faixa de tributação pelo valor venal do terreno ela implica também no aumento do tributo a partir da diferenciação do valor metro quadrado de área construída, o qual passou a variar por zona fiscal. O mesmo raciocínio, ainda que em menor escala deve ser aplicado às áreas que passaram para a zona fiscal2.

Como não houve resposta às questões formuladas no requerimento dirigidas à SMDU, ficamos sem saber se o resultado destes impactos sobre a política urbana que o próprio executivo defende.

A partir das informações oferecidas pelo Executivo, dentre todas as solicitadas, as quais compartilhamos abaixo, verificamos a necessidade de prevenir os riscos que julgamos detectar e apresentar um substitutivo no qual a área do Arco do Futuro estivesse melhor protegido — através de um fator de indução — e se fizessem algumas outras correções de forma a diminuir o impacto da valorização imobiliária extrema sobre a capacidade contributiva.

Requerimento da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente:

a) A Comissão Municipal de Valores Imobiliários manifestou-se em 18/4/2012 e em 29/8/2012 com preocupação sobre a precariedade da quantidade de amostras de ofertas de imóveis para o desenvolvimento dos estudos apresentados. Como o viés introduzido nas estimativas por esta amostra considerada insuficiente, seja pelo aumento da margem de erro da estimativa em função do tamanho da amostra, seja pelo peso de casos específicos e fora da média, foi tratado nas fases seguintes do estudo e como foi contrabalançado para evitar distorções?

Resposta do Executivo:

a — A avaliação imobiliária envolve uma análise probabilística e não determinística . Não há como estabelecer com precisão cartesiana um único modelo determinístico para aferir conjuntamente os mais de 3 milhões de imóveis da Capital. Dessa forma, construímos um modelo probabilístico vinculado à metodologia de avaliação em massa imposta por lei, lastreado na variáveis disponíveis no cadastro imobiliário fiscal.

O número reduzido de amostras numa dada região poderia afetar a estimativa dos coeficientes do modelo estatístico, e por conta disso foi adotada uma "margem de segurança" relativamente aos efetivos valores praticados pelo mercado imobiliário. Procuramos privilegiar o uso da mediana por ser menos sensível a dados extremos que a média, bem como expurgar os 'outliers' que comprometeriam de antemão a estimativa dos coeficientes do modelo (valores unitários de construção para os diversos tipo-padrões / zona fiscais propostas, e valores unitários de terreno por região homogênea).

b) Quais medidas de saneamento estatístico, mencionado em resposta de requerimento da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa de 15/10/2013, foram adotadas em cada uma das RH — Regiões Homogêneas, destacando a natureza e motivo da exclusão dos dados expurgados.

Resposta do executivo:

b — Os valores unitários extremos foram expurgados dos cálculos por serem ou "outliers" ou mesmo erros inerentes aos cadastros de amostras ou imobiliário fiscal mantidos pelas unidades da Secretaria.

Procuramos adotar a mediana dos valores unitários remanescentes após o referido expurgo por ser esta menos sensível a valores extremos e por se aproximar mais do valor modal nos casos de distribuições assimétricas, vale dizer, aquele que em tese seria o mais provável e confiável valor.

Sempre que possível, foram construídos histogramas dos valores unitários para clarificar melhor a distribuição dos valores.

c) Considerando que cerca de pouco mais da metade dos imóveis constantes da amostra na qual estão fundamentados os estudos para o aumento da Planta Genérica de valores é composta de dados relativos ao ITBI, portanto imóveis comercializados, e o restante a partir de ofertas de imóveis a venda nas 300 imobiliárias cadastradas, os resultados obtidos não ficam distorcidos na medida em que oscilações sazonais ou espaciais da demanda, como uma maior demanda em um momento específico ou um grande lançamento com muitas unidades em uma área específica, são captados por uma amostra insuficiente, mas o valor mais estável a partir de avaliações sem intenção de venda não entram no cálculo nem ajudam a monitorar as eventuais distorções, assim como o acesso a serviços de infraestrutura também não é computado?

Resposta do Executivo

c — Inicialmente cabe destacar que a infraestrutura urbana foi devidamente levada em consideração na definição dos perímetros das regiões homogêneas, uma vez que estes dependem, além das zonas de uso, das características comuns de padrão construtivo e usos efetivamente observados dentro de uma dada região, bem como dos equipamentos urbanos providos pela municipalidade.

Os dados de ITBI, sendo aqueles declarados pelos contribuintes nas guias de recolhimento, usualmente estão pouco acima do valor de referência imposto pela municipalidade, mas quase sempre bem abaixo do valor de mercado. Esse fato, de per si, faz com que cheguemos a valores medianos finais mais conservadores. Em relação às amostras provenientes das imobiliárias, há a devida aplicação do fator de fonte ou de elasticidade da oferta, admitindo-se que a provável transação ocorreria em um patamar 10% inferior ao valor da respectiva oferta.

Mesmo que haja alguma sazonalidade, como o período amostrai adotado importou em três exercícios, essa sazonalidade foi absorvida quando do cálculo dos valores medianos.

Cabe ressaltar que o precípua objetivo da Planta de Valores é a adequada apuração do valor venal dos imóveis, ou seja, do valor de mercado na data do fato gerador do lançamento do IPTU, para pagamento à vista e em condições normais de mercado.

É amplamente reconhecido pelos agentes que atuam no mercado o recente "boom" imobiliário ocorrido no município. Esse fato fez com que houvesse um descolamento dos valores lançados através da Planta de Valores frente aos atuais níveis de valor praticados pelo mercado.

d) Considerando que alguns dos valores obtidos pelos métodos utilizados precisaram ser revistos, como mencionado, por exemplo, em sessão da CMVI em 26/3/2013, para diversas Regiões Homogêneas, detalhar os ajustes e motivo dos mesmos para estas áreas, especificamente para as GNs 32, 42, 49, 53, 54, 56, 57 e 58 e em outras nas quais os resultados obtidos pela modelagem precisaram ser revistos e ajustados.

Resposta do Executivo

d) O CMVI apresenta, regularmente durante as reuniões, sugestões específicas para regiões da cidade onde julga estarem equivocados os números apresentados. A SF, de sua parte, acolhe as referidas sugestões para posterior análise. E, na reunião seguinte, ocorre o pronunciamento da SF no sentido da incorporação ou da recusa dos valores sugeridos. Este processo é típico da interação existente entre a SF e a Sociedade — representada pelo CMVI — na determinação dos valores venais para o

Município de São Paulo. Este ajuste de valores considera o tratamento estatístico, que fundamenta as propostas iniciais da SF, e agrega as informações práticas trazidas pelos integrantes do CMVI, agentes conhecedores do mercado imobiliário. Em resumo, o desenvolvimento de uma planta genérica de valores é um processo complexo que compreende a base de amostras imobiliárias e sua modelagem estatística em conjunto com o Cadastro Imobiliário Fiscal e que, também, não pode prescindir das informações daqueles que atuam, cotidianamente, no mercado de imóveis.

e) Em quadro apresentado à sessão da CMVI mencionada na questão anterior, o valor de algumas das RHs das G.Ns mencionadas acima foram definidos a partir das amostras obtidas, em outras é fixado um valor arbitrário, justificado como sendo, por exemplo, 70% de uma RH de referência, relatividade com outra RH mantida, 30% abaixo da RH de referência, mantido valor da PGV anterior, dobro da PGV anterior. Para dar a necessária transparência aos procedimentos a estes critérios solicitamos o detalhamento de todas as RH nas quais ao invés do VMT ter sido definido com base na amostra foi fixado segundo outros critérios, com a justificativa e responsável pela decisão.

Resposta do Executivo

e) O desenvolvimento da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo inicia-se a partir de um banco de dados de imóveis ofertados à venda, sobre o qual é aplicada modelagem estatística para obtenção de valores avaliativos, para fins de composição da base de cálculo do IPTU. A despeito do esforço realizado pela SF em buscar no mercado uma distribuição homogênea das ofertas em relação ao território municipal, é inevitável a ocorrência de algumas situações onde não existem amostras pelo fato de, efetivamente, não haverem transações imobiliárias na região em análise. Nesses casos, unicamente, faz-se uso de outros métodos, igualmente válidos, para estimativa de valores. A abordagem utilizada para situações como esta é a determinação de N.ºs por comparação com regiões vizinhas, de forma a preservar-se a relatividade entre números de áreas próximas. Esta preocupação em manter coerência entre valores reflete a preocupação da SF na implementação de justiça fiscal para composição da base de cálculo do IPTU. Portanto, não existe arbitrariedade na fixação de valores, mas adoção de critérios de comprovada validade para obtenção da PGV, processo complexo de avaliação em massa e de caráter bastante abrangente. Não existem RHs específicas para as quais tenham sido adotados critérios diversos, pois em todo o desenvolvimento da PGV são empregados, simultaneamente, métodos estatísticos e ajustes pontuais decorrentes de observações diretas do mercado imobiliário, ambos feitos com as ponderações adequadas.

f) Em sessão da CMVI realizada em 14/5/2013, na qual foi anunciada a intenção de ampliar de duas para três as subdivisões fiscais da Zona Urbana, foi solicitado pelos membros da egrégia comissão que a nova delimitação fosse apresentada e divulgada pela prefeitura à sociedade, inclusive em forma de mapa, bem como os estudos que embasaram a decisão, permitindo que se discutisse a proposta antes dela ser formalizada em lei. Porque tal apontamento da CMVI não foi seguido?

Resposta do Executivo:

f — Inicialmente, cabe destacar que os novos perímetros das subdivisões da zona urbana foram apresentados aos membros do Conselho Municipal de Valores Imobiliários CMVI, definidos legalmente com legítimos representantes da sociedade civil para acompanhamento dos trabalhos de desenvolvimento da Planta Genérica de Valores - PGV.

Cabe, também, esclarecer equívoco contido na pergunta. Não houve criação de nova subdivisão fiscal da zona urbana. A legislação já previa a divisão do território municipal, para efeitos fiscais, em primeira subdivisão da zona urbana, segunda subdivisão da zona urbana e, como remanescente, a área além da segunda subdivisão da zona urbana. O que ocorre, com a nova PGV, é a redefinição dos perímetros e a proposta de valores unitários de metro quadrado de construção diferenciados para cada uma das três regiões da cidade.

Desde a segunda das quatro reuniões do CMVI, ocorridas no ano de 2013, foram apresentados aos seus membros os novos perímetros das "zonas fiscais" e, desde então, este mapa permanece à disposição da sociedade (anexo 4 da ata de reunião do CMVI n. 2 02/2013).

g) Considerando que a estimativa dos VMT foram obtidos por amostragem ou deduzidos em anos diferentes entre 2007 e 2013 e nas regiões mais centrais, integrante da antiga Zona Fiscal 1, foram obtidos até 2009, como foi ponderada as variações pelas quais passou o mercado imobiliário ao longo do período e quais ajustes e atualizações foram realizadas, por distrito ou GN?

Resposta do Executivo:

g — As variações foram ponderadas, em cada Área de Estudo (GN), considerando os valores aprovados pelo CMVI em comparação com valores atualizados das Regiões Homogêneas (RHs) com quantidades significativas de amostras, e ponderando com o número de faces de quadra de cada RH.

As atualizações realizadas por GNs foram apresentadas no Anexo 3 da ATA CMVI n2 03/13.

h) Qual é a estimativa de aumento da arrecadação com a ampliação da Zona 1, em comparação com a que seria obtida permanecendo a divisão anterior?

Resposta do Executivo:

h A atual Subdivisão das Zonas Urbanas foi realizada há mais de 20 anos, considerando as características da cidade, à época. Além disso, esta subdivisão não tinha impacto sobre a determinação dos valores venais dos imóveis.

Com a introdução dos valores de construção diferenciados, as subdivisões da Z.U. passaram a ser relevantes, e suas redefinições necessária. A definição dos limites das subdivisões foi realizada por critérios técnicos, em função do melhor ajuste para obtenção do VVI, motivo pelo qual está desvinculado das estimativas de aumento de arrecadação.

i) Qual a porcentagem de imóveis isentos que estaria na Zona 2 na subdivisão anterior e qual é esta porcentagem para a Zona 3 na subdivisão proposta pelo projeto de lei em tela?

Resposta do Executivo:

i — A definição das subdivisões da Z.U. está lastreada em critérios técnicos para a obtenção do V.V.I. A partir deste WI obtido, independentemente da S.Z.U. em que se localiza, verifica-se a sua condição de isenção, com base na política tributária adotada.

Cabe esclarecer que a política de isenções adotada nesta proposta prevê o reajuste do limite de isenção em mais de 60%, passando para R\$ 160.000 (cento e sessenta mil reais). Isto amplia a quantidade de isentos de cerca de 1.032.000 para 1.056.000

h) Foi anunciada na sessão da CMVI de 13/7/2013 que os dados apresentados, discutidos e que "haviam sido aceitos pelo Conselho desde 2007" foram alterados, passando a serem atualizados por outros critérios que levariam em conta o "aumento significativo dos valores do mercado de imóveis no período de 2010 a 2012". Solicitamos a apresentação do comparativo entre os resultados da atualização, por GN, segundo o método adotado de 2007 a 2013 e aquele produzido pela inovação metodológica introduzida em julho de 2013, com a explicação técnica das diferenças obtidas entre os dois métodos.

Resposta do Executivo:

h' — Foi necessária a atualização dos valores anteriormente aprovados por índices mais próximos daqueles do mercado imobiliário, em decorrência do descolamento entre tais índices.

Os novos índices de atualização foram obtidos por área de estudo, conforme metodologia descrita abaixo:

- Foram utilizadas as amostras dos últimos 3 anos;
- Cada amostra individualmente foi trazida a valores atuais utilizando variações onservadoras do mercado imobiliário;

- Para as RHs com número significativo de amostras, já considerando os novos valores de construções propostos, foram obtidos novos valores unitários de terreno;

Foram comparados os valores obtidos neste estudo, com os anteriormente aprovados no CMVI, obtendo-se a variação média ponderada para cada área de estudo.

O comparativo solicitado é exatamente a variação apresentada para cada área de estudo (GN), que consta do Anexo 3 da Ata CMVI n 03/13.

i) Considerando a necessária aderência entre a política fiscal e a política urbana, solicitamos a informação se houve avaliação por parte da SMDU — Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano — sobre a proposta de nova Planta Genérica de Valores, encaminhando cópia da manifestação, se houver, ou justificativa técnica da mesma não ter sido considerada necessária.

Resposta do Executivo:

i" - Entendemos que a política fiscal deve ser aderente à política urbana.

Obviamente, no entanto, esta aderência deve ser obtida por meio de dispositivos legais específicos que atendam às necessidades da política urbana, e não pela atualização da PGV.

Ressalte-se que a nova PGV foi fundada em estudos de avaliação em massa dos imóveis na cidade de São Paulo, considerando os critérios econômico e geográfico, com o intuito de promover a justiça fiscal e de se corrigir distorções antes existentes.

h) Solicitamos manifestação da SMDU sobre o impacto da política fiscal contida na proposta de PGV face ao projeto de Lei do Plano Diretor Estratégico, proposta pela referida Secretaria, atualmente em tramitação nesta Câmara Municipal, incluindo a resposta específica quanto aos seguintes aspectos:

h.1) A Inclusão das áreas do Centro Expandido na Zona Fiscal I contribui com a política defendida pela secretaria de manter e aumentar o número de famílias residentes, em especial dos extratos de renda mais baixa, ou pode contribuir para a expulsão das famílias mais pobres, visto que o VMT é fixado segundo a oferta de lançamentos imobiliários e o VMC nesta Zona é fixado em valores mais altos?

Resposta do Executivo:

h.1 — As áreas do centro expandido, mesmo constando na Zona Fiscal 1, não terão efeito de expulsão das famílias mais pobres, uma vez que os imóveis pertencentes aos extratos de renda mais baixos estão incluídos na política de isenção proposto neste projeto.

h.2) A definição de uma Zona Fiscal 2 que em grande parte corresponde à área que se pretende requalificar, com valores de VMT e VMC superiores aos da nova Zona Fiscal 3 nas bordas da periferia não pode levar a um movimento de populações residentes, em especial as mais pobres, no se contrário ao que a política urbana defendida pela Secretaria deseja incentivar?

Resposta do Executivo:

h.2 — Não, pois a população residente pertencente aos extratos de renda mais baixos estão incluídos na política de isenção proposto neste projeto.

h.3) Caso seja aprovada a proposta de Plano Diretor Estratégico apresentada pela Secretaria, avalia-se que a dinâmica da valorização imobiliária e da oferta de imóveis, especialmente para as populações mais pobres, continuará a ser a mesma que a do período 2007-2012? Em caso negativo a fixação por quatro anos daquela dinâmica anterior na política fiscal expressa na PGV proposta pelo Projeto de Lei em tela não pode gerar distorções?

Resposta do Executivo:

h.3 — A proposta de revisão do Plano Diretor Estratégico buscará, ao contrário do que se pretendia anteriormente, valorizar os pretensos 'eixos de estruturação urbana. Assim, ao invés de favorecer a fixação da população de baixa renda na periferia, pretende-se que grandes 'eixos' de circulação sejam ocupados por estas populações.

Considerando que os valores venais refletem o mercado imobiliário, as alterações propostas por esta PGV espelham as valorizações sofridas até o momento. Da mesma forma, a revisão do Plano Diretor e suas consequências no mercado imobiliário deverão ser apropriadas pela próxima PGV.

SUBSTITUTIVO No DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE AO PROJETO DE LEI No 711/13.

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 Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º A 'Tabela VI - Tipos e Padrões de Construção - Valores Unitários de Metro Quadrado de Construção e a Listagem de Valores Unitários de Metro Quadrado de Terreno, integrantes da Lei nº10.235, de 16 de dezembro de 1986, com as alterações posteriores, utilizadas na apuração do valor venal, para fins de lançamento do Imposto Predial e do Imposto Territorial Urbano - IPTU, passam a vigorar na conformidade dos Anexos I e III, respectivamente, desta lei.

Art. 2º A partir do exercício de 2014, a primeira e a segunda subdivisões da zona urbana do Município, para efeitos fiscais, passam a ter as delimitações perimétricas constantes do Anexo II desta lei.

Art. 3º A tabela constante do artigo 7º-A da Lei nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966, com as alterações posteriores, utilizada no cálculo do Imposto Predial para imóveis de uso exclusiva ou predominantemente residencial, passa a vigorar na seguinte conformidade:

Faixas de valor venal Desconto/Acréscimo

até R\$ 150.000,00 - 0,3%

acima de R\$ 150.000,00 até R\$ 300.000,00 - 0,1%

acima de R\$ 300.000,00 até R\$ 600.000,00 + 0,1%

acima de R\$ 600.000,00 até R\$ 1.200.000,00 + 0,3%

acima de R\$ 1.200.000,00 + 0,5%

Art. 4º A tabela constante do artigo 8º-A da Lei nº 6.989, de 1966, com as alterações posteriores, utilizada no cálculo do Imposto Predial para imóveis com utilização diversa da referida no artigo 3º desta lei, passa a vigorar na seguinte conformidade:

Faixas de valor venal Desconto/Acréscimo

até R\$ 150.000,00 - 0,4%

acima de R\$ 150.000,00 até R\$ 300.000,00 - 0,2%

acima de R\$ 300.000,00 até R\$ 600.000,00 0,0%

acima de R\$ 600.000,00 até R\$ 1.200.000,00 + 0,2%

acima de R\$ 1.200.000,00 + 0,4%

Art. 5º A tabela constante do artigo 28 da Lei nº 6.989, de 1966, com as alterações posteriores, utilizada no cálculo do Imposto Territorial Urbano, passa a vigorar na seguinte conformidade:

Faixas de valor venal Desconto/Acréscimo

até R\$ 150.000,00 - 0,4%

acima de R\$ 150.000,00 até R\$ 300.000,00 - 0,2%

acima de R\$ 300.000,00 até R\$ 600.000,00 0,0%

acima de R\$ 600.000,00 até R\$ 1.200.000,00 + 0,2%

acima de R\$ 1.200.000,00 + 0,4%

Art. 6º A partir do exercício de 2014, ressalvado o disposto no artigo 8º desta lei, ficam isentos do Imposto Predial os imóveis construídos:

I- cujo valor venal, na data do fato gerador do imposto, seja igual ou inferior a R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)

II- utilizados exclusiva ou predominantemente como residência, de Padrões A, B ou C, dos Tipos 1 ou 2 da Tabela V, anexa à Lei nº10.235, de 1986, e cujo valor venal, na data do fato gerador do imposto, seja superior a R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) e igual ou inferior a R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais).

Art. 7º A partir do exercício de 2014, ressalvado o disposto no artigo 8º desta lei, para fins de lançamento do Imposto Predial, sobre o valor venal do imóvel obtido pela aplicação dos procedimentos previstos na Lei nº 10.235, de 1986, fica concedido o desconto correspondente à diferença entre:

I- R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) e o valor venal do imóvel, para os imóveis construídos não referenciados no inciso II do artigo 6º desta lei, cujo valor venal, na data do fato gerador do imposto, seja superior a R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) e igual ou inferior a R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais);

II- R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) e o valor venal do imóvel, para os imóveis construídos

referenciados no inciso II do artigo 6º desta lei, e cujo valor venal, na data do fato gerador do imposto, seja

superior a R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) e igual ou inferior a R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais).

Art. 8º As isenções e os descontos previstos nos artigos 6º e 7º desta lei somente serão concedidos a um único imóvel por contribuinte e não se aplicam para as unidades autônomas de condomínio tributadas como garagem e para os estacionamento comerciais.

Art. 9º Para lançamento do IPTU relativo a fatos geradores ocorridos nos exercícios de 2014, 2015 e 2016, a diferença nominal entre os créditos tributários do exercício do lançamento e os do exercício anterior fica limitada a:

I— Atualização monetária levando em conta a inflação do período mais 5% (cinco por cento) do crédito tributário total do IPTU calculado para o exercício anterior, no caso de imóveis com utilização exclusiva ou predominantemente residencial;

II- Atualização monetária levando em conta a inflação do período mais 10% (dez por cento) do crédito tributário total do IPTU calculado para o exercício anterior, nos demais casos.

§ 1º Caso haja alteração de dados cadastrais do imóvel, nos exercícios a que se refere o "caput" deste artigo, o valor utilizado para apuração do crédito tributário calculado para o exercício anterior corresponderá ao valor que seria obtido se fosse considerada a alteração dos dados cadastrais.

§ 2º Na aplicação dos percentuais previstos nos incisos I e II do "caput" deste artigo não serão consideradas as isenções concedidas com base no valor venal do imóvel.

§ 3º No caso de imóveis construídos para os quais conste excesso de área, a redução do Imposto Predial e do Imposto Territorial Urbano decorrente da limitação referida no "caput" deste artigo será distribuída proporcionalmente aos respectivos créditos tributários calculados para o exercício do lançamento.

§ 4o. Para a apuração da inflação no período será utilizado o IPCA (índice de Preços ao Consumidor Ampliado) ou índice que vier a substituí-lo.

Art. 10º A partir do exercício de 2014, o valor unitário de metro quadrado de terreno aplicado para o cálculo do valor venal do terreno, nos termos da Lei nº 10.235, de 1986, fica limitado a R\$ 9.300,00 (nove mil e trezentos reais), para os imóveis construídos, utilizados exclusiva ou predominantemente como residência, de qualquer dos padrões do tipo 2 da Tabela V da mesma lei, alterada pela Lei nº 15.044, de 3 de dezembro de 2009.

Art. 11º Os artigos 11 e 18 da Lei nº 10.235, de 1986, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 11. A construção será enquadrada em um dos tipos e padrões previstos na Tabela V, e seu valor venal resultará da multiplicação da área construída bruta pelo valor unitário de metro quadrado de construção associado à subdivisão da zona urbana a que pertença, constante da Tabela VI, e pelo fator de obsolescência, constante da Tabela IV.

§ 1º o. - Aos imóveis residenciais e não residenciais construídos nas áreas consideradas como de indução ao desenvolvimento urbano será aplicado ao valor obtido no caput deste artigo o fator de indução de 0,72." (NR)

"Art. 18. O contribuinte poderá impugnar a base de cálculo obtida pela aplicação dos procedimentos previstos nesta lei, mediante apresentação de avaliação

contraditória, na forma e condições estabelecidas pela Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico." (NR)

Artigo 12° Fica aplicado aos valores do metro quadrado de área construída o fator de indução de 0,72 aos imóveis localizados nas áreas definidas como integrantes da Macroárea de Estruturação Metropolitana, conforme definidas pelo Mapa I.

Artigo 13° Os fatores de obsolescência e indução não será aplicado a imóveis que se enquadrem em pelo menos uma das seguintes restrições:

I—Imóveis notificados pelo não cumprimento da função social, nos termos da lei municipal 15.234/2010;

II— Imóveis com utilização abaixo do coeficiente mínimo previsto pela legislação de uso e ocupação do solo da região onde está inserido; III—Imóveis desocupados por período superior a 360 dias.

Art. 14° O item 4 da Tabela II, integrante da Lei n° 10.235, de 1986, acrescido pela Lei n° 11.151, de 30 de dezembro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

"TABELA II FATORES DE ESQUINA

4. Terrenos ocupados por construções enquadradas no Tipo 1, da Tabela V, quando localizados em Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER) 1,00000." (NR)

Art. 15° O artigo 10 da Lei n° 15.044, de 2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 10. Fica o Poder Executivo obrigado a encaminhar, até 15 de outubro do exercício referente ao primeiro ano do respectivo mandato, ao Poder Legislativo, projeto de lei com proposta de atualização dos valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno previstos na Lei n° 10.235, de 16 de dezembro de 1986." (NR)

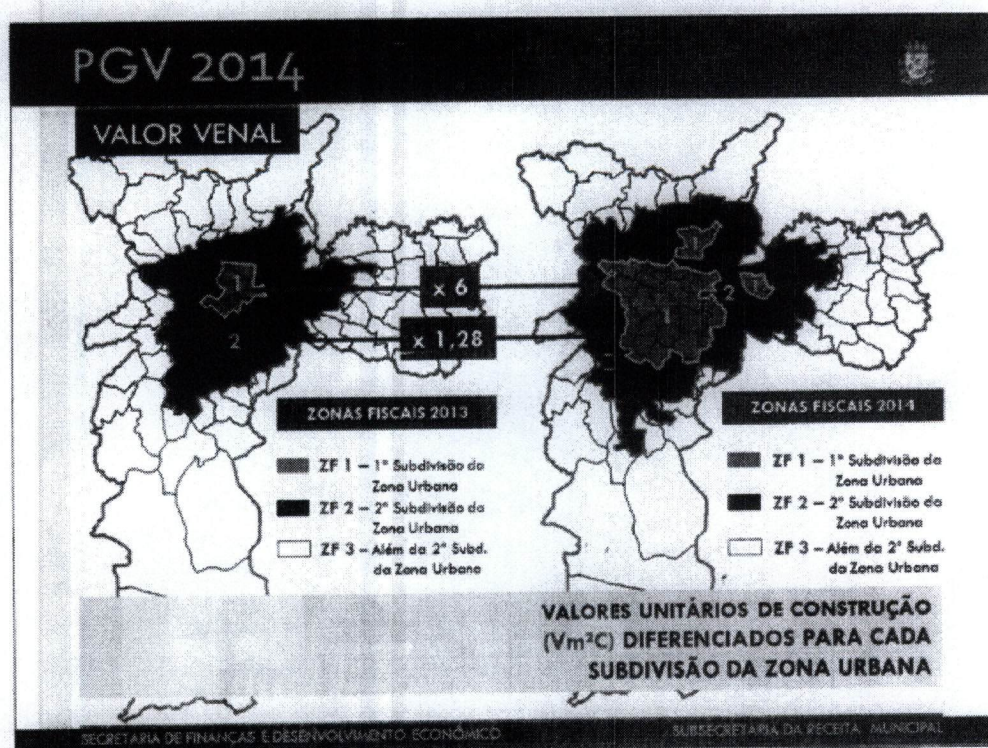
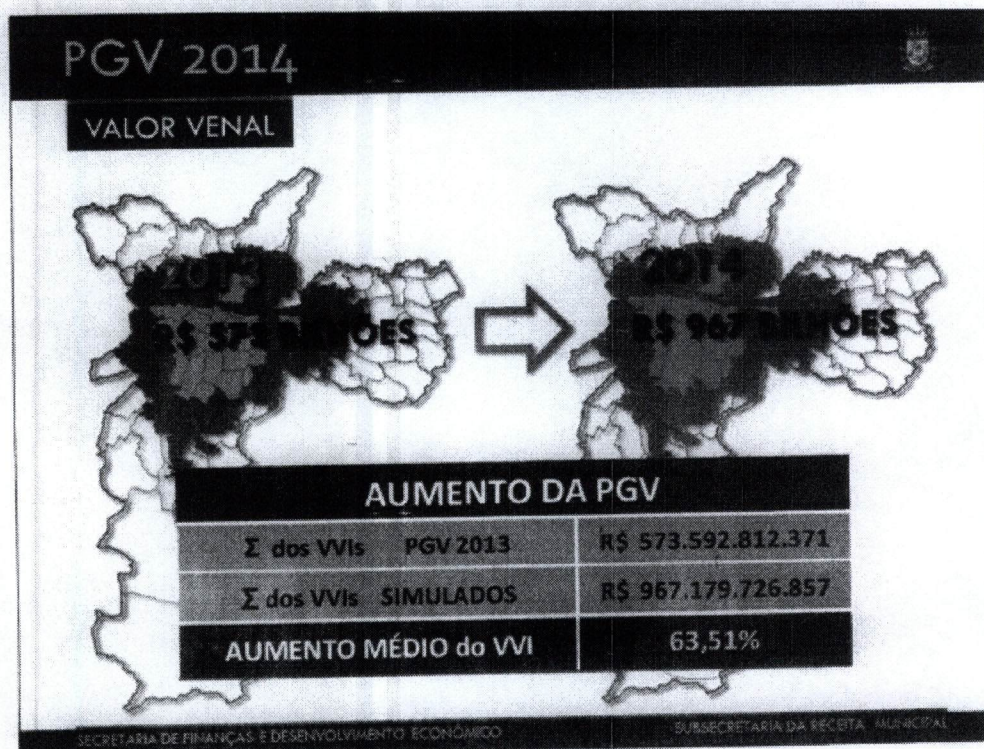
Art. 16° A partir do exercício de 2014, ficam remetidos os créditos decorrentes do lançamento do IPTU com valor total inferior a R\$ 20,00 (vinte reais), sendo emitida notificação sem valor a pagar.

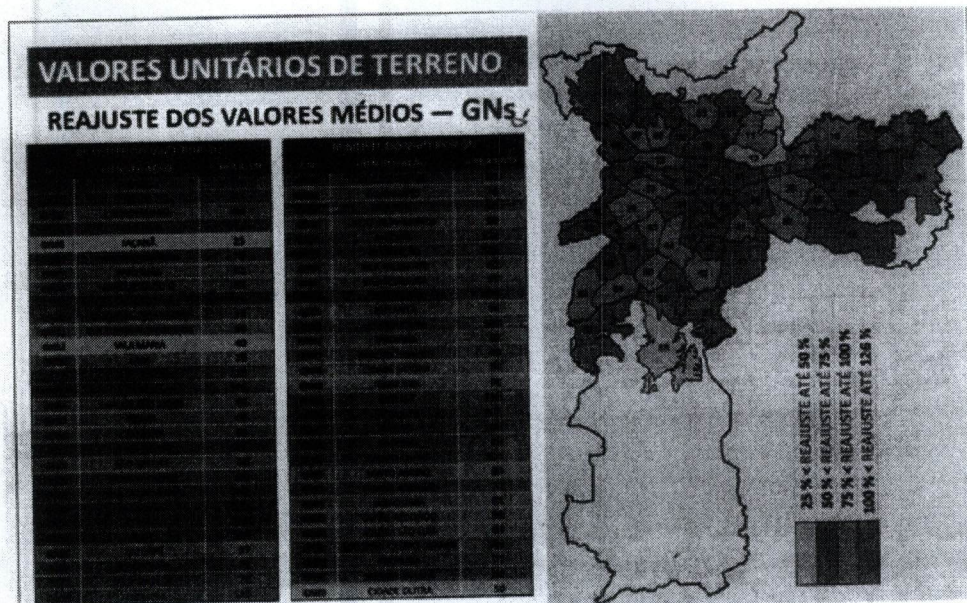
Art. 17° O Executivo poderá atualizar, a cada exercício, os valores monetários estabelecidos nesta lei, desde que essa atualização não supere a inflação do período.

Art. 18° Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1° de janeiro de 2014, revogadas a Lei n° 7.954, de 20 de novembro de 1973, a Lei n° 12.275, de 19 de dezembro de 1996, os artigos 1°, 2° e 3° da Lei n° 13.698, de 24 de dezembro de 2003, e o artigo 24 da Lei n° 14.256, de 29 de dezembro de 2006."

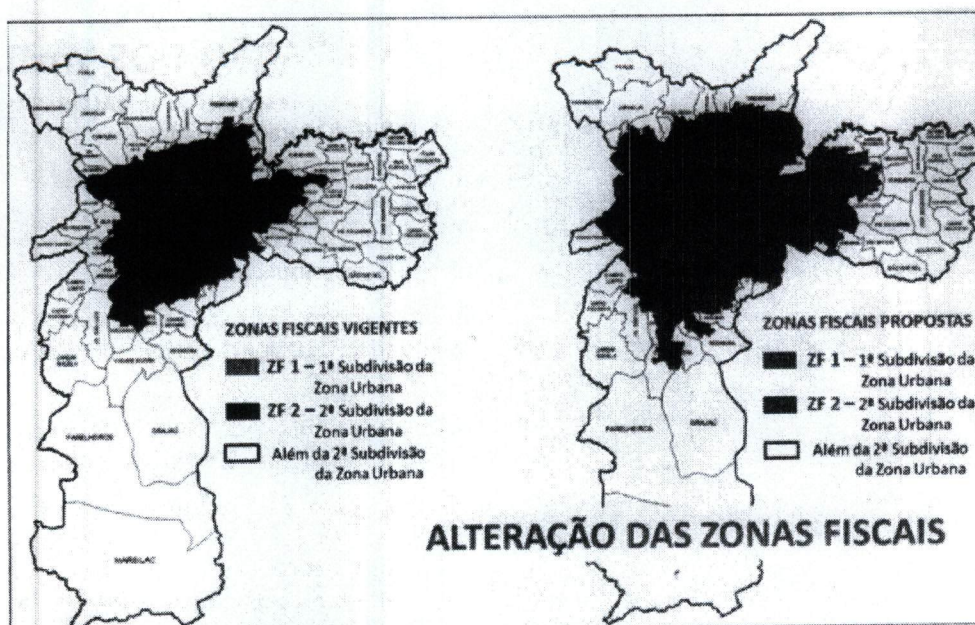
Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 23/10/2013

José Police Neto – PSD





As áreas que compõem o Arco do Futuro estão entre as que tiveram maior reajuste do VVI.



Mapa 01

