



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Gabinete Vereador Domingos Dissei

JUSTIFICATIVA

PL 305/09

O presente projeto de lei tem por objetivo promover a "justiça social".

Dispõe a lei que os impostos predial e territorial urbano serão lançados com base nos dados do Cadastro Imobiliário Fiscal e que devem ser inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal todos os imóveis, construídos ou não, situados na zona urbana do Município, inclusive os que gozem de imunidade ou isenção (arts. 1º e 2º da Lei nº 10.819, de 28.12.89)

Dispõe, ainda, que o lançamento do imposto é anual e, conforme parágrafo único do art. 14 da Lei nº 6989, de 29.12.66, com redação dada pela LEI nº 14.256, de 29.12.06, considera-se ocorrido o fato gerador em 1º de janeiro do ano a que corresponda o lançamento.

Como a Prefeitura exige que a especificação de condomínio seja registrada no respectivo cartório de Registro de Imóveis, o que pode demandar meses de espera, não obtida esta a tempo ou mesmo não formalizada, a Prefeitura acaba lançando, por falta desse registro, o imposto predial pela área total da edificação, não considerando as unidades autônomas existentes.

Isso significa que, somente após a obtenção do registro da especificação do condomínio junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, é que a Prefeitura promoverá o lançamento das unidades individualizadas, produzindo, em muitos casos, seus efeitos para os exercícios subseqüentes, acarretando aos proprietários e aos inquilinos dessas unidades inevitáveis prejuízos, como a perda de isenção ou desconto em relação ao valor venal de cada unidade.

Tomem-se, ainda, como exemplo, os seguintes casos:

Se um proprietário constrói um prédio de 10 andares com 40 unidades, obtendo-se o "habite-se" para o registro da especificação de condomínio, ainda que queira fazê-lo, e até que o registro seja formalizado, o imposto predial será lançado, para 1º de janeiro, data do fato gerador, pela totalidade de área construída, somente sendo individualizado o IPTU, depois de feito esse registro, e para exercícios subseqüentes. Não formalizado o registro por qualquer outro motivo, o lançamento do imposto predial continuará pela área total, não obstante a existência de unidades autônomas, em regime condominial.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Gabinete Vereador Domingos Dissei

Assim, se os 40 apartamentos forem alugados, os inquilinos vão pagar rateando-se o IPTU pela área total, o que é bom para a Prefeitura, mas oneroso para os inquilinos, que deixam de usufruir eventual isenção ou desconto do IPTU, caso tenham a obrigação de pagar o imposto como é usual nos contratos de locação.

Pior ainda.

O pagamento pelo valor total da edificação em regime condominial poderá ficar inviabilizado, caso algum condômino "de fato" deixe de cumprir a sua obrigação de pagar o rateio que lhe cabe, onerando, por consequência, os demais.

Ainda em caso de venda dos apartamentos, pode acontecer que os apartamentos estejam isentos (se o proprietário tiver um só imóvel), tendo valor venal inferior a R\$ 61.240,11, ou com desconto de R\$ 24.496,04 no valor venal superior a R\$ 61.240,11 e inferior a R\$ 122.480,22. Entretanto, a venda desses apartamentos exigirá certidão negativa sem que o IPTU esteja individualizado.

Um outro caso exemplificativo pode ser apontado. Numa construção aprovada com uma loja no térreo e dois apartamentos na parte superior (moradia), sendo a construção de regime condominial, e não estando a especificação de condomínio registrada no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, o lançador (inspetor fiscal) lança o IPTU total, como se fosse comercial, prejudicando quem for ocupar a parte residencial, proprietário e inquilino, não obstante ter sido expedido o "habite-se".

Por essas razões, o projeto de lei ora apresentado vem possibilitar que o lançamento do imposto predial de imóveis em regime condominial seja feito, após a expedição do certificado de conclusão (habite-se) com base no quadro de áreas da NB 140, assinado por responsável técnico ou na especificação de condomínio, **INDEPENDENTEMENTE DE SEU REGISTRO NO RESPECTIVO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.**

Para tanto, o sujeito passivo do imposto, ao requerer o "habite-se", deverá juntar, para fins tributários, além dos demais documentos exigidos, o quadro de áreas NB 140, assinado por responsável técnico. O órgão competente, após a expedição do habite-se, terá o prazo de 10 dias para a remessa do expediente administrativo à Secretaria de Finanças, para fins de lançamento do IPTU das unidades individualizadas dentro do prazo de 60 (sessenta) dias.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Gabinete Vereador Domingos Dissei

Possibilita, ainda, o projeto que o sujeito passivo do imposto predial do imóvel em regime de condominial, com lançamento anterior a esta lei, feito após o habite-se, poderá requerer, para fins tributários, o lançamento individualizado das unidades existentes, mediante a apresentação do quadro de áreas NB 140, assinado por responsável técnico ou especificação de condomínio, independentemente de seu registro no respectivo Cartório de Registro de Imóvel, dentro do prazo de 60 dias e com a alteração automática do IPTU anterior.