



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PARECER Nº 395/2022 DA COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 088/2021.

Trata-se de projeto de lei, de iniciativa da nobre Vereadora Janaína Lima (NOVO), que acrescenta os parágrafos 1º e 2º ao artigo 18 da Lei 10.235, de 16 de dezembro de 1986, que dispõe sobre a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento dos Impostos de Propriedade Predial e Territorial Urbana, e dá outras providências.

De acordo com a propositura, já com as alterações promovidas pelo substitutivo da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, o artigo 18 da Lei Municipal 10.235/86 passa a vigorar com a seguinte redação:

Texto atual do art. 18 da Lei 10.235/86	Nova redação proposta
<p>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.</p> <p>Parágrafo único. O fator especial decorrente de deferimento total ou parcial de avaliação contraditória, aprovado pelo órgão competente da Administração Tributária, também pode ser utilizado na constituição de crédito tributário de exercícios seguintes ao do objeto de impugnação, nos termos e prazos estabelecidos pela Secretaria Municipal da Fazenda.</p>	<p>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.</p> <p>§ 1º O fator especial decorrente de deferimento total ou parcial de avaliação contraditória, aprovado pelo órgão competente da Administração Tributária, também pode ser utilizado na constituição de crédito tributário de exercícios seguintes ao do objeto de impugnação, nos termos e prazos estabelecidos pela Secretaria Municipal da Fazenda.</p> <p>§ 2º Para fins de possibilitar a aferição, pelo município, da adequação da base de cálculo do IPTU ao valor de mercado do imóvel objeto da tributação, a Prefeitura disponibilizará, anualmente:</p> <p>I - os preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário, tributadas pelo ITBI nos últimos 5 (cinco) anos, com respectiva identificação dos imóveis e valores, agrupadas por bairro, quadra, quarteirão e por logradouro.</p> <p>II - demais informações relacionadas às normas e métodos fixados para apuração e atualização do valor venal do imóvel.”</p> <p>§ 3º Os dados referidos no inciso I, do §2º, serão disponibilizados na rede mundial de computadores, para consulta geral dos interessados, sem a identificação, seja por nome, seja por número de documento, dos compradores e vendedores.</p>

Na justificativa que acompanha o projeto de lei, a autora argumenta que o pedido de revisão mencionado no artigo 18 da Lei 10.235/1986 autoriza o munícipe contribuinte a contestar administrativamente o valor da base de cálculo do tributo nas hipóteses que denominou injustas ou inadequadas ao imóvel em questão.

Entretanto, o exercício desse direito se mostra difícil, porque a determinação do correto valor de mercado do bem tributado é complexa e sempre sujeita a subjetividades de várias sortes, e também porque, em geral, as avaliações imobiliárias feitas pelo contribuinte se baseiam exclusivamente em amostra pequena e nem sempre confiável de valores de ofertas de imóveis à venda.

Também gera problemas para o Município, já que a incerteza quanto aos dados que levam à contestação da tributação por parte do contribuinte, pode levar ao potencial recebimento de um número alto de pedidos de revisão, pouco ou não adequados à realidade do valor de mercado do bem e, portanto, descolados do sentido da correção de injustiças em concreto, tal como era pretendido pelo legislador.

Busca-se, pois com o projeto, além da efetividade ao artigo 18 da Lei 10.235/1986, dar ao artigo 2º da própria Lei 10.235/1986 também melhor cumprimento, permitindo aproximar a tributação do IPTU dos valores reais de mercado, identificados com os preços efetivos de transações havidas no Município.

A Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa manifestou-se pela LEGALIDADE do projeto de lei, na forma de um substitutivo apresentado a fim de adequar a redação da norma à Lei Complementar nº 95/98 e ainda para renumerar os parágrafos acrescidos vez que, mantida a redação do parágrafo único original, o art. 18 da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986 passará a ter três parágrafos.

A propositura pretende disponibilizar base de dados ao munícipe para que ele possa comparar os valores atribuídos ao imóvel com os valores praticados pelo mercado e, assim, entrar ou não com uma impugnação do valor utilizado como base de cálculo do IPTU de seu imóvel.

Sem prejuízo de uma análise mais detida da Comissão de Mérito subsequente, a qual possui maior proximidade com a matéria, quanto aos aspectos a serem analisados por este colegiado, a Comissão de Administração Pública manifesta-se FAVORÁVEL ao projeto de lei, nos termos do substitutivo apresentado pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa.

Sala da Comissão de Administração Pública, em 27/04/2022.

Ver. GILSON BARRETO (PSDB) - Presidente

Ver. FERNANDO HOLIDAY (NOVO) - Relator

Ver. ARSELINO TATTO (PT)

Ver. ELI CORRÊA (UNIÃO)

Ver. ERIKA HILTON (PSOL)

Ver. GEORGE HATO (MDB)

Ver. MILTON FERREIRA (PODE)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 30/04/2022, p. 148

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.