

### **Substitutivo ao Projeto de Lei 711/2013**

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).

III - utilizados exclusivamente como residência por aposentados e pensionistas com renda até 3 salários mínimos.

§ 1º - Ficam concedidos os seguintes descontos aos imóveis utilizados exclusivamente como residência por aposentados e pensionistas, segundo as faixas de renda:

a) acima de 3 a 5 salários mínimos: 50%;

b) de 5 a 10 salários mínimos: 30%.

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 estacionamentos 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. - 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 a ser definido na legislação que atualizar a Planta Genérica de Valores." (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 12º Ficam aplicados aos valores do metro quadrado de área construída o fator de indução aos imóveis localizados nas áreas definidas pelos Mapas I e II, na seguinte conformidade:

Faixas de valor venal	Desconto/Acréscimo
até R\$ 150.000,00	- 0,72%
acima de R\$ 150.000,00 até R\$ 300.000,00	- 0,79%
acima de R\$ 300.000,00 até R\$ 600.000,00	0,86%
acima de R\$ 600.000,00 até R\$ 1.200.000,00	+ 0,93%

Artigo 13º Os fatores de obsolescência e indução não será aplicado a imóveis que se enquadrem em pelo menos urna 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. 14º O item 4 da Tabela II, integrante da Lei nº 10.235, de 1986, acrescido pela lei nº 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. 15º O artigo 10 da Lei no 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 nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986." (NR)

Art. 16º 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. 17º O Executivo poderá atualizar, a cada exercício, os valores monetários estabelecidos nesta lei, desde que essa atualização não supere a inflação do período.

Art. 18º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 10 de janeiro de 2014, revogadas a Lei no 7.954, de 20 de novembro de 1973, a Lei no 12.275, de 19 de dezembro de 1996, os artigos 10, 20 e 30 da Lei no 13.698, de 24 de dezembro de 2003, e o artigo 24 da Lei nº 14.256, de 29 de dezembro de 2006."

## **JUSTIFICATIVA**

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 do Plano Genérico 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 torna-se 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."

**PARECER CONJUNTO Nº 2351/2013 DAS COMISSÕES REUNIDAS DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA; DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O SUBSTITUTIVO Nº AO PROJETO DE LEI Nº 0711/13.**

Trata-se de substitutivo nº 01 apresentado em Plenário, pelo Nobre Vereador José Police Neto, ao projeto de lei nº 0711/13, de autoria do Sr. Prefeito, 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 Imposto Territorial Urbano - IPTU.

O Substitutivo apresentado efetua alterações em relação à proposta original, destacando-se: (i) acresce inciso III ao art. 6º, prevendo hipótese de isenção para imóveis utilizados exclusivamente como residência por aposentados e pensionistas com renda até três salários mínimos; (ii) acresce § 1º ao art. 6º concedendo desconto aos imóveis utilizados exclusivamente como residência por aposentados e pensionistas, segundo as faixas de renda que especifica; (iii) altera a redação dos incisos do art. 9º, que estabelece os limites para a diferença nominal entre os créditos tributários do exercício do lançamento e os do exercício anterior, relativamente aos fatos geradores ocorridos nos exercícios de 2014, 2015 e 2016; (iv) acresce § 4º ao art. 9º prevendo o índice para apuração da inflação; (v) altera a Lei nº 10.235/86, prevendo que a legislação que atualiza a planta genérica de valores definirá fator de indução a ser aplicado aos imóveis residenciais e não residenciais construídos nas áreas consideradas como de indução ao desenvolvimento urbano; e (vi) estabelece o fator de indução a ser aplicado relativamente aos imóveis localizados nas áreas definidas pelos Mapas I e II, prevendo exceções para sua aplicação, exceções estas que se estendem também no que tange ao fator de obsolescência.

Sob o aspecto jurídico, o Substitutivo reúne condições para prosseguir em tramitação.

Com efeito, o substitutivo em análise cuida de matéria tributária, sobre a qual compete ao Município legislar, nos termos dos artigos 30, I e III; e 156, I, da Constituição Federal, os quais dispõem caber ao Município instituir e arrecadar os tributos de sua competência, dentre os quais o IPTU.

Como assevera M. Seabra Fagundes “a competência constitucional para tributar supõe a opção entre criar tributos ou não, e implica, por igual, a faculdade de isentar da incidência tributária determinadas pessoas, coisas ou situações” (RDA 58/1).

Ressalte-se, ainda, que para a atualização dos valores de metro quadrado de terreno e de construção (Planta Genérica de Valores) é imprescindível a edição de lei, posto que tal atualização implica na alteração da base de cálculo do IPTU e alteração da base de cálculo de qualquer tributo somente pode ocorrer por meio de lei, consoante previsto no art. 150, I da Constituição Federal.

Constatada a competência municipal, observa-se que não existe óbice relativo à iniciativa legislativa, pois tanto o Executivo quanto o Legislativo podem dar o impulso inicial a projetos relativos à matéria tributária, eis que a Lei Orgânica não impôs nenhuma restrição.

Por versar sobre matéria tributária, durante sua tramitação deverão ser convocadas pelo menos 2 (duas) audiências públicas, conforme determina o art. 41, V, da Carta Municipal.

O projeto dependerá do voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara para a sua aprovação, nos termos do art. 40, § 3º, I, da Lei Orgânica do Município.

Pelo exposto, somos pela LEGALIDADE.

Quanto ao mérito, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e de Meio Ambiente entende inegável o interesse público do Substitutivo proposto, razão pela qual manifesta-se

FAVORAVELMENTE ao Substitutivo.

Quanto aos aspectos financeiros a Comissão de Finanças e Orçamento nada tem a opor, vez que as despesas com a execução do Substitutivo correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

FAVORÁVEL, portanto, o parecer.

Sala das Comissões Reunidas, 24/10/2013

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

Abou Anni – PV – abstenção

Alessandro Guedes – PT

Arselino Tatto – PT

Conte Lopes – PTB

George Hato – PMDB

Goulart – PSD

Laercio Benko – PHS

Sandra Tadeu – DEM

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Andrea Matarazzo – PSDB – contrário

José Police Neto – PSD

Nelo Rodolfo – PMDB

Nabil Bonduki – PT

Paulo Frange – PTB

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Adilson Amadeu – PTB – contrário

Alfredinho – PT

Jair Tatto – PT

Marta Costa – PSD

Milton Leite – DEM

Paulo Fiorilo – PT

Ricardo Nunes – PMDB