



FL. Nº  
Anexo – notas taquigráficas  
Proc. nº  
CMSP – NOME DA CPI  
Nome - RF

**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

**SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR**  
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO  
PARTICIPATIVA**

**PRESIDENTE: GOULART**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA  
LOCAL: CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO  
DATA: 16 DE OUTUBRO DE 2013

**OBSERVAÇÕES:**

- Notas taquigráficas sem revisão
- Intervenção, expressão ou palavra ininteligível/inaudível
- Manifestação fora do microfone

**O SR. PRESIDENTE (Laércio Benko)** – Boa tarde a todos. Com a presença dos Vereadores Arselino Tatto, José Police Neto e Paulo Fiorilo, sob a nossa presidência, declaro abertos os trabalhos da 8ª audiência pública que a Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participa realiza no ano de 2013, tendo, por objetivo, discutir o PL 711/13, de autoria do Poder Executivo, que autoriza os valores unitários do metro quadrado em construção e de terreno, previsto no número 10.235, de 16 de dezembro de 1986. Fixa, para efeitos fiscais, novos perímetros para a primeira e a segundas subdivisões da zona Urbana do município e dispõe sobre IPTU, Imposto Predial e Territorial Urbano. Foram convidados aqui os Srs. Secretários Municipais de Finanças, Desenvolvimento Econômico, Planejamento, Orçamento e Gestão.

Informo e essa reunião está sendo transmitida pela internet através do portal da Câmara – [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br), links TV Câmara e Auditórios On-Line. Essa audiência foi publicada no *Diário Oficial da Cidade*, bem como no jornal *Diário de S. Paulo* no dia 14 de outubro e no jornal *Folha de S. Paulo* no dia 15 de outubro.

Para compor a mesa convido o Sr. Douglas Amato, Subsecretário da Receita Municipal. Dê-nos a honra de integrar a mesa. Vamos abrir essa audiência pública com uma exposição que o Sr. Douglas Amato realizará. Vou pedir que a Assessoria anotasse os inscritos que queiram fazer uso da palavra. Vou dividir o tempo, para que todos os inscritos manifestem-se.

Tem a palavra o Sr. Douglas Amato.

**O SR. DOUGLAS AMATO** – Sr. Presidente, Srs. Vereadores, colegas e membros da sociedade, em nome da Secretaria Municipal das Finanças, vão fazer uma breve apresentação do estudo feito e a proposta do Poder Executivo com relação à nova Planta Genérica de Valores, que tem efeitos fiscais para fins de IPTU.

Por que a proposta do PL 711/13? Isso é em decorrência da lei 15.044/09, que elaborou a PGV de 2009 para valer em 2010. Nela no artigo 10, é dito que, a partir de 2013,

em todo o primeiro e o terceiro anos de mandatos, seria obrigatório o envio, até 15 do outubro do respectivo exercício, um projeto de lei com a nova Planta Genérica de Valores. Esse é o motivo pelo qual o PL 711/13 foi apresentado no presente momento.

Sobre a última PGV, ela teve um aumento médio de 32% na Planta Geral de Valores. Também foram utilizadas travas, para que, na ponta, o contribuinte, o munícipe não fosse muito penalizado. Então, para imóveis residenciais, utilizou-se um trava do aumento máximo de 30% e para imóveis não residenciais, o aumento máximo foi de 45%.

Diante dessa obrigatoriedade, de se fazer uma nova PGV, ao longo desses quatro anos, procuramos saber como está o movimento do mercado imobiliário. Então, percebemos que, nesse primeiro gráfico, a fonte é a Embraesp, do Secovi. Em 2009, o valor de metro quadrado era em torno de 3.900 reais, nos imóveis aqui em São Paulo, indo depois de quatro anos, em 2013, para 7.800 reais, praticamente o dobro. Em outra fonte que nós pesquisamos, FIPEZAP, também junho de 2009 nós verificamos um valor do metro quadrado de 3.500 reais, pulando para agosto de 2013, 7.451 reais. Isso dá para se perceber que o boom imobiliário aqui em São Paulo foi muito forte, em torno de pouco mais de 100%.

A gente colocou aqui quatro exemplos práticos de como se descolou o VVI da última PGV em relação ao valor de mercado para agora em 2013. Você pode observar aqui, no primeiro exemplo, no Distrito do Butantã nós temos aqui o valor venal do imóvel já para o ano de 2013, quase 74 mil reais e o valor de mercado 202 mil reais. Esse valor de mercado é o valor de oferta e a gente já desconta 10% dele, do valor ofertado, quer dizer, tem um descolamento muito grande do valor de mercado em relação ao valor venal do imóvel. O mesmo pode-se perceber, ainda de forma mais acentuada, a Vila Mariana, no exemplo de baixo. Nós temos um valor venal do imóvel em 2013 de 120 mil reais e o valor de mercado em 639 mil reais. Com relação ao Tatuapé, da mesma maneira e com relação a Santana também. Observe-se lá em 2013 o VVI, pulando de 2010 para 2013 de 58 mil reais para 68 mil reais e o valor de mercado em 85 mil para 225 mil reais. Então isso demonstra aquele descolamento

que realmente houve no valor de mercado com relação ao valor venal do imóvel para fins de IPTU.

Aqui nós temos um indicador do nível de valores da PGV, relativamente é o valor de mercado, você pode observar que a partir de 2009, quando da última PGV, teve um descolamento realmente muito grande. Você vê que hoje, em 2013, em média o valor do imóvel representa 30% do valor do mercado aqui na Planta Genérica de Valores aqui de São Paulo.

Vou falar basicamente do IPTU. Como é composto o IPTU. Multiplicação de dois fatores, a base de cálculo, que é o valor venal do imóvel, multiplicado por um percentual conhecido como alíquota e se utiliza também, como foi feito na última PGV, para minorar a cobrança do imposto do contribuinte, do munícipe, o artifício das travas, justamente foi colocado em 2009 de 30% para residencial e 45% para não residencial.

Vou falar agora especificamente sobre a base de cálculo do VVI e as nossas propostas. O VVI, por sua vez, é composto pelo VDC mais VDT, que é o valor venal da construção mais o valor venal do terreno, O VDC é a área construída vezes o valor do metro quadrado da construção e FOBS, que é o fator de obsolescência. O valor venal de terreno é a área de terreno, multiplicado pelo valor do metro quadrado do terreno por alguns fatores discriminados na legislação. É em função da base de cálculo do VVI.

A PGV atual tem, com relação ao terreno, o valor unitário do terreno é dividido em 5.800 regiões homogêneas de acordo com as características aqui de São Paulo. Então é atribuído um valor médio em cada uma das 5.800 regiões homogêneas e o valor unitário de construção é igual para toda cidade, não tem essa diferenciação.

Então a nossa proposta com relação ao terreno é manter as 5.800 regiões homogêneas, porque ela já bem sedimentada e a diferenciação para três zonas fiscais, ou seja, nós vamos diferenciar para fins de cobrança de IPTU, não é para custo, vamos diferenciar o valor do metro quadrado da construção em 1ª, 2ª e 3ª zona fiscal.

Essas são as zonas fiscais propostas. Num rosa um pouco mais claro tem a região da zona fiscal 1, um pouco mais expandido em roxo a zona fiscal 2 e em branco a região periférica, que é a zona fiscal 3.

Aqui a nossa coleta de amostras que nós fizemos com relação às ofertas no valor de mercado e as transações que nós temos no nosso banco de dados de ITBI.

Nos últimos três anos, trabalhamos com 180 mil amostras, que serviram como base para a nova planta genérica de valores.

Como eu havia falado, há uma proposta de diferenciação com relação ao valor unitário de construção. Na quarta coluna, os senhores podem observar o valor vigente para todo o Município de São Paulo. A nossa proposta é diferenciar em três zonas fiscais, de acordo com o mapa já apresentado, com os valores. De acordo com a situação econômica e a localização geográfica, procuramos diferenciar esses reajustes.

Percebam que na zona fiscal 1 o reajuste ficou em torno de 90% - isso é só para valor venal de construção -; zona fiscal 2, em torno de 40%; e na zona fiscal 3, região periférica, houve um decréscimo médio de 5%.

Retornando ao deslocamento daqueles quatro exemplos que citamos, chegamos a 2014 com uma diferenciação de 36% naquele primeiro caso do Butantã; em 2013, tínhamos R\$ 74 mil reais e aumentaria para R\$ 106 mil reais o valor venal do imóvel. Mesmo assim, sem considerar alguma valorização de 2013 para 2014, ainda ficaria um valor bem distante do valor de mercado. O mesmo pode se dizer para Vila Mariana, Tatuapé e Santana.

Com relação às isenções em razão do valor venal do imóvel, são isentos imóveis com valor venal de R\$ 97.587,00. A nossa proposta é estender a isenção para o valor de até R\$ 160.000,00. Os imóveis construídos, não residenciais, têm isenção os que têm valor venal de até R\$ 73.850,00; e a nossa proposta é aumentar para imóveis de até R\$ 90.000,00.

Atualmente, o número total de isentos é de 1.032.756 imóveis; dessa forma, aumentaria para 1.056.182 imóveis.

Com relação aos descontos, os imóveis residenciais no valor de R\$ 97.587,00 a R\$ 195.175,00, que não têm isenção, recebem desconto único na base de cálculo no valor de R\$ 39.035,00.

Estamos prevendo um desconto decrescente para os imóveis residenciais de padrão A, B ou C entre R\$ 160.000,00 e R\$ 320.000,00, sendo que o imóvel no valor de até R\$ 160.000,00 seria isento. Dessa forma, imóveis com menor valor, ou seja, com valor próximo ou igual a R\$ 160.000,00, teriam um desconto bem maior do que os imóveis próximos ao valor de R\$ 320.000,00.

E com relação aos imóveis construídos, recebem isenção os de valor até R\$ 73.850,00. Mas estamos ampliando isso e incluindo um desconto. A proposta é isenção para imóveis de até R\$ 90.000,00; e acima disso até R\$ 180.000,00 teria também esse desconto decrescente, que não existe na legislação atualmente.

Este é o gráfico representativo. Hoje é objeto de reclamações o contribuinte que tem imóvel próximo de R\$ 97.587,00 recebe isenção. No ano seguinte, o imóvel atualizou para R\$ 100.000,00 e ele não recebe mais aquela isenção, só tem o desconto de R\$ 39.035,00. Com a nova metodologia, o desconto é gradativo, mais suave, e aquele que tem o valor venal próximo a R\$ 160.000,00 terá um desconto bem substancial, e assim gradativamente.

Agora vou falar das nossas propostas com relação à alíquota do IPTU. A redução de 0,1% para todas as faixas de valor venal; e unificação e atualização dessas faixas de valor venal. Atualmente há uma diferenciação das faixas de não residencial para residencial, por isso estamos propondo uma unificação de forma a tornar mais entendível a legislação. E também a atualização das faixas de progressividade, para fins de tributação: a alíquota residencial passará de 0,8% a 0,7%; de R\$ 150.000,00 a R\$ 300.000,00 vai de 1% a 0,9%; e assim sucessivamente, até imóvel de R\$ 1,2 milhão. A alíquota não residencial sofrerá variação de 1,1% até 1,9; e hoje varia de 1,2% até 2%.

Com relação às travas, no sentido de limitar o aumento do imposto, de no máximo

30% para imóveis residências e 45% para imóveis não residenciais, seguindo a mesma proposta que foi aprovada quando da Lei 15.044/ 2009.

Com isso, os contribuintes que seriam beneficiados pelas travas, no caso os residenciais – são 986.000 contribuintes – representam 38% da base. Os não residenciais – quase 400.000 contribuintes – representam 78% da base dos não residenciais, totalizando 45% dos contribuintes.

Este gráfico está mostrando como ficará a situação se nossa proposta for aprovada: 33% dos contribuintes estarão isentos; 8% terão redução de imposto; 3% terão aumento de 10% a 20%; 36% terão aumento de 20% a 30%; e 14 % terão aumento de 30% a 45%. Esses que terão o aumento de 45% são uma pequena parcela, abaixo de 1%, porque perderam o benefício de isenção de IPTU, mas são contribuintes que pagam muito pouco, então esse aumento é muito pouco significativo.

Considerando somente os contribuintes residenciais no gráfico, 36% continuam isentos; 3% ganha isenção; 9% ganha redução do imposto; 2% perdem a isenção; 3% aumenta até 10% a alíquota; 4% dos contribuintes terão aumento de 10% a 20%; e 43% sofrerão aumento de 20% a 30%.

Os residenciais não pagantes são 1.031.017, representando pouco mais de 39% da base de contribuintes. Pagam na faixa de zero a R\$ 200 reais de IPTU 6% dos contribuintes. Restando um aumento médio de 17,57% para os residenciais.

Diante desses dados, praticamente 45% dos contribuintes residenciais receberão algum benefício com a nossa proposta.

Era isso o que tínhamos a apresentar para os Srs. Vereadores e demais membros da sociedade. Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Laércio Benko)** - Agradeço ao Sr. Douglas Amato, que gentilmente compareceu e fez a exposição.

Convido o único inscrito, o Sr. Flávio Capelo, assessor do Vereador Andrea Matarazzo, para fazer uso da palavra.

**O SR. FLAVIO CAPELO** – Boa tarde, sou Flavio Capelo, assessor do Vereador Andrea Matarazzo. A pergunta é para o técnico, Dr. Douglas. No cálculo do valor venal de um imóvel é levado em consideração o valor do metro quadrado do terreno, que obtemos na planta genérica de valores.

A planta genérica de valores, tão badalada, tão falada, dá o metro quadrado do terreno de toda Cidade, varia de ano para ano, de acordo com o mercado. Isso sempre foi assim e continua sendo.

Outro fator, para chegar ao valor venal, é o metro quadrado da construção, que sempre foi dado pelo tipo e padrão do imóvel. Um imóvel residencial, o sobradinho que é muito tradicional em São Paulo, tem 80 metros quadrados, do tipo 1, padrão A. O padrão vai até a letra F, que é uma casa muito boa, com 700 metros quadrados de construção, ou mais, suntuosa, etc., está na legislação.

Mas o valor do metro quadrado da construção do sobradinho sempre foi igual, caso o imóvel fosse na periferia, numa zona intermediária ou no Centro de São Paulo. Podemos até imaginar três sobradinhos construídos pelo mesmo empreiteiro, que gastou igual no cimento e na areia, ficaram iguaizinhos. Ao longo dos anos, o valor do metro quadrado de construção sempre foi o mesmo.

Agora, de repente, o valor do metro quadrado de construção dos três sobradinhos foi modificado. Conseqüentemente, o sobradinho que está na Zona 1, que foi criada e que fica, por exemplo, na Barra Funda, sofreu uma supervalorização no valor metro quadrado da construção. Pode está perto da Cracolândia, mas sofreu valorização enorme.

O outro sobradinho, na região da Vila Prudente, teve uma valorização média. Aquele sobradinho, igual aos outros dois, que está na periferia, o valor do metro quadrado da construção até diminuiu.



Quando se conjuga tudo isso, ou seja, para o metro quadrado do terreno, que está na planta genérica de valores, com essa nova sistemática de cálculo para o metro quadrado da construção, observamos algumas distorções.

Gostaríamos de saber qual foi exatamente o critério para que, pela primeira vez, a Cidade ser dividida em três zonas fiscais, dando valores diferentes do metro quadrado de construção para casas iguais.

**O SR. PRESIDENTE (Laércio Benko)** - Antes de responder, quero convidar para compor a mesa os Vereadores Nabil Bonduki, Alessandro Guedes e Toninho Paiva.

Tem a palavra.

**O SR. DOUGLAS AMATO** – Boa tarde, como eu havia falado, realmente essa é uma inovação da nossa proposta. Nós dividimos em três zonas fiscais - já havia essa subdivisão -, mas estamos utilizando dessas subdivisões para tentar chegar numa justiça um pouco mais equânime, com relação à localização geográfica e à parte econômica da valorização dos imóveis.

Percebemos que há uma diferença muito grande - para fins de valor de mercado e de valor venal - com relação as regiões mais próximas do Centro e as mais periféricas. O valor é um só.

Entendo perfeitamente que quando se vai fazer qualquer tipo de empreendimento, construção, que seja um sobrado no Tatuapé ou no Itaim Paulista, o valor do metro quadrado de construção seria o mesmo. Mas o valor venal ou o valor de mercado do imóvel, quando se vai vender e se coloca uma oferta, é muito diferente. Não se desmembra o valor da construção do valor do terreno, é tudo agregado.

O valor venal do imóvel para nós do IPTU é o valor agregado. Nós quisemos dar uma justiça fiscal a isso. Temos ciência que, na hora de se construir um imóvel o valor é o mesmo, mas o valor de venda do imóvel, para fins de IPTU, é desvinculado disso, não tem nada a ver. Por isso, a nossa proposta vai nesse sentido.

**O SR. PRESIDENTE (Laércio Benko)** - Obrigado. Registro a presença do Vereador Eduardo Tuma, a quem convido para fazer parte da mesa, integrante da Comissão.

Passo a palavra o Vereador José Police Neto.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Cumprimento os membros da Comissão, hoje substituo o Vereador Goulart. Preciso explorar um pouco, para a compreensão de todos.

A trava anunciada funciona anualmente ou incide na planta genérica?

Só para que todos entendam: aqueles 45,30 incidem anualmente quando se faz o cálculo ou tem uma incidência só.

**O SR. DOUGLAS AMATO** – Se valerá só para 2014 ou para os outros exercícios também?

**P** – Exato.

**R** – Por questões de segurança, para os outros exercícios também.

**P** – Então, corremos o risco de a trava travar menos do que 30, porque ela trava 30 neste ano, pode travar 30 no ano que vem; ou pode travar 30 neste ano e 20 no ano que vem. Na soma dos dois períodos podemos ter um acréscimo, em dois anos, de 50, 52, 60% naquilo que o contribuinte vai pagar?

**R** – Em alguns poucos imóveis sim.

**P** – Não são poucos ou muitos, mas se a trava funciona para isso?

**R** – Sim, pode. Por questões de segurança, sim.

**P** – Estamos dizendo que a trava pode produzir até o teto da sobreposição dos 30? Então, podemos ter 72% a trava para o período de 3 anos; 140% para a trava para o processo não residencial?

**R** – Isso.

**P** – Não estamos com trava de 30, estamos com uma trava de no mínimo 100% aqui, só para nós materializarmos o que o senhor apresentou.

Fiz um cálculo de “padaria”: em três anos a trava produz para os residenciais 119,7,

no limite, e 204,9, no limite, para três anos. Imaginando que pode o prefeito que suceder o Haddad dizer o seguinte: “Para este ano eu vou alterar no exercício.”. Na verdade nós remeteríamos isso para o quarto ano também. Porque o projeto vem combinado com uma tese de rever a planta só daqui a quatro anos, no começo do próximo mandato. É isso?

Então, aqui está falando que a trava pode valer 342% e 185 para os imóveis residenciais e não residenciais. O 45, sobreposto quatro vezes e o 30, sobreposto quatro vezes.

É lógico que você vai falar para mim que a planta não corrige isso. Ela tem um teto de correção. Mas a trava produz isso.

**R** – Na verdade ele não se estende para o primeiro exercício.

**P** – Como tributa o primeiro exercício do próximo ano?

**R** – Ele trava no último...

- Manifestações simultâneas.

**R** – Na verdade, no último exercício praticamente ninguém. Nós vamos até apresentar para vocês, penso que devem ser apresentados esses números, mas praticamente não vai atingir mais ninguém. É só por uma questão de segurança, mesmo, para ninguém ser penalizado.

**P** – Perfeito. Se nós conseguirmos simular um pouco, vamos ter casos, e aí fizemos um requerimento de informação para mostrar exatamente esses casos, que vamos ter, com a proposta apresentada, a incidência de 30% neste ano, 30 no ano que vem e 30 no último ano. Então, no período teremos 119,7% de aumento para aquele contribuinte diretamente. Isso é possível?

**R** – Em teoria sim. Mas precisamos apresentar os números para ver quantos contribuintes são.

**P** – Vamos encontrar os contribuintes.

**R** – Sim.

**P** – Mas é possível estarmos aqui aprovando um projeto que onera o residencial em 119,7%.

**R** – Pode haver casos. Teoricamente sim.

**P** – Se remetermos isso para o comercial, o número que calculamos chega a 204,9. Fazendo a mesma relação, é possível chegarmos ao final desses três anos com o valor pago pelo contribuinte triplicado? É possível?

**R** – Vou repetir: é o mesmo caso do residencial.

**P** – Quero passar outra informação que para mim parece bastante relevante, porque vamos fazer muito esse debate. O Prêmio Nobel de Economia deste ano, Robert Shiller, anunciou no começo deste mês um reconhecimento que as cidades de São Paulo e do Rio têm bolha imobiliária, com todas as características que foram reconhecidas, em 2008, nos Estados Unidos. Ele dá elementos para isso.

Alguns estudos foram elaborados que apontasse, de fato, consistência nesses números que estamos apresentando para corrigir o valor? Vamos imaginar: nós não podemos estar incidindo neste processo uma leitura de bolha inflacionária e nós vamos cobrar o contribuinte por uma bolha especulativa?

Aqui estamos dizendo o seguinte - todo mundo assusta quando vê -: certa padronização de valores, de repente, um pico. Trabalhamos com algum expurgo, com algum estudo que tentou revelar a presença de uma bolha inflacionária ou algo que justificasse 210, 220% de aumento daqueles imóveis?

Estou falando disso, não sou economista, mas escutei alguns nesse período. Quando essa informação do Prêmio Nobel vem e ela é muito recente, fala de São Paulo e do Rio, não foi encomendado por processo de IPTU nosso, é uma análise do Nobel de Economia.

Estou tentando relacionar o nosso movimento de política fiscal, com aquele de política de desenvolvimento urbano que o Prefeito apresentou para a Casa. Quando olhamos a parte externa, do limite da Zona Fiscal 1 e da Zona Fiscal 2, reconhecemos que ali a pressão

foi maior.

Se for verdade que estamos tentando trazer população residente para essas zonas fiscais, a nossa política fiscal está indo na contramão da nossa política de desenvolvimento urbano. Então, nós forçamos a Cidade a ocupar os espaços que a política fiscal expulsa. É uma preocupação grande se existiu o diálogo da Secretaria de Finanças com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano, porque se duas políticas que ancoram o desenvolvimento da Cidade não conversarem, nós podemos aprovar um Plano Diretor absolutamente perfeito, uma política fiscal que conseguiu reconhecer cada um dos valores individuais dos imóveis, mas a Cidade deu errado.

Aqui estou trazendo esses pequenos elementos, como primeira audiência pública.

**O SR. PRESIDENTE (Laércio Benko)** – Só peço que o Vereador Police conclua, porque outros Vereadores querem fazer perguntas e temos o teto de 13h55min para esta audiência, Vereador. Desculpe-me.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Só estou fazendo a reflexão para isso: se nós, de fato, conseguimos buscar esses elementos para dizer que essa é a dosagem perfeita e calibrada, que, de fato, precisamos para a cidade de São Paulo e aí vai contar com o apoio de todos os Parlamentares e da sociedade que acompanha esse debate.

Obrigado, Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Laércio Benko)** – Obrigado, Vereador.

**O SR. DOUGLAS AMATO** – Com relação à matéria sobre a bolha especulativa, e realmente a gente não pretende, com essa proposta... Eu falei do descolamento, que o descolamento foi alto do valor de mercado com relação à planta genérica de valores, mas a gente não está corrigindo de uma vez. A gente está sendo bem conservador ainda, não está chegando nem a 60% do valor de mercado. Naquele indicador do nível de valores que eu apresentei para os senhores, podem verificar que existia uma padronização de 0,55, 0,58; a gente não ultrapassa esse limite. Dentro da história a gente está bem calcada, bem tranquilo

com relação a isso. A nossa proposta está muito longe do valor de mercado.

**O SR. PRESIDENTE (Laércio Benko)** – Tem a palavra o nobre Vereador Nabil Bonduki.

**O SR. NABIL BONDUKI** – Queria fazer duas questões e uma consideração. Em primeiro lugar em relação à elevação do valor venal: de alguma maneira você já deu uma referência de que o valor venal está fixado no máximo em 60% do valor de mercado, mais ou menos isso, em média 60%. O que significa que não foi absorvida no valor venal toda a valorização imobiliária desse período. Essa é uma questão importante para a gente refletir.

O que eu queria saber era, do total de imóveis, quantos tiveram aumento do valor venal superior à trava, para poder inclusive dialogar com o Vereador Police. Lembrando que nós não teremos no futuro – veja bem, Vereador Police -, não teremos nos próximos anos reajuste do valor venal, não teremos reajuste da planta genérica de valores nos próximos anos. Portanto, se houver nos próximos anos uma valorização imobiliária, ela não será absorvida pelo IPTU. Portanto esse valor, que agora é 60, tenderá provavelmente... A questão da bolha é uma discussão teórica, complexa, eu não vou entrar nela. Mas vamos dizer assim: em São Paulo em geral a valorização dos imóveis tem sido acima da inflação, então a tendência é que nos próximos anos o valor venal seja inferior aos 60% a que estamos chegando agora, em média, por conta da... Acho que esse é um elemento importante. Mas eu queria saber, pelo menos em quantidade, porcentagem, quantos superam os 30% da trava; quantos superam um eventual segundo ano de repique dessa trava, para que possamos ter ideia desse total.

Segunda questão tem a ver também com a questão do Vereador Police, mas quero refletir sobre ela de maneira mais ponderada. A ideia que está sendo trazida para o Plano Diretor é estimular a ocupação do Centro Expandido, do Setor Fiscal 1, no caso, pela população que hoje não habita o Setor Fiscal 1, portanto uma população de renda mais baixa, que teria imóveis de menor área. Inclusive o que está se buscando estimular no Plano Diretor são imóveis até 80m dentro do Centro Expandido. Evidentemente são imóveis que têm um

valor venal mais baixo do que a média. Mas seria importante termos uma ideia, também em porcentagem, de quantos imóveis hoje estão nessa situação, porque me parece que, quando a gente fala genericamente em Centro Expandido, estamos colocando desde um apartamento de 50m na área central, que pode eventualmente até ser... Dificilmente vai ser isento, mas vai ter uma alíquota mais baixa, como um casarão no Pacaembu ou no Jardim América de 400, 500, 800m. Essa diferenciação é importante, porque não é qualquer imóvel que interessa estimular no Centro Expandido; são alguns, uma certa tipologia dentro de um recorte específico. Talvez essa possa ser uma referência para nós pensarmos algum tipo de diferenciação no estabelecimento de algum tipo de desconto, algum tipo de vantagem para imóveis de menor valor e de menor dimensão que fiquem no Centro Expandido.

A terceira coisa, aí é uma questão geral: acho que não podemos admitir tanta defasagem de valor venal, porque tem muitos imóveis que valem 500 mil reais e têm valor venal de 100, 150, e pagam imposto muito pequeno. Então a atualização do valor venal é necessária e positiva. Depois, em relação a alíquotas, descontos, travas etc. são outros elementos que podem entrar numa eventual discussão, mas a atualização do valor venal é realmente necessária. Há pouco, numa audiência pública na Comissão de Política Urbana... Se não tiver uma adequação dos valores venais, do próprio IPTU, quando nós mesmos falamos em isenção, vantagens como preservação do patrimônio, imóveis que cumprem alguma função ambiental etc., se não se cobra imposto, as isenções perdem sentido. Nós podemos usar as isenções, sejam desse tipo, sejam essas que eu acabei de falar sobre imóveis pequenos no Centro Expandido, como forma de estímulo. Se não cobrarmos impostos, não tem como promover ajustes que são positivos para a Cidade.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Laércio Benko)** – Por favor, Sr. Douglas.

**O SR. DOUGLAS** – Com relação à primeira indagação, eu pediria a gentileza que os números dos próximos exercícios a gente apresente para o senhor, até hoje mesmo, eu

daria um prazo até amanhã. Com relação a 2014 a gente tem esse número. Os residenciais são por volta de 38% que seriam atingidos pela trava, o aumento de 30%.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – (Fora do microfone) – Tem o número de não residenciais?

**O SR. DOUGLAS** – Em torno de 78%, da base de não residenciais.

Com relação ao segundo questionamento, eu não tenho esses dados aqui. Tenho que confessar que eu sou muito ligado à parte tributária e não conheço especificidades, não trabalhei com Plano Diretor, mas vou pedir para levantar esses dados.

Só para lembrar, o senhor falou de isenção. A gente está falando de isenção só com relação a valor venal de imóvel. Tem outras isenções também independentes da localização, do valor venal do imóvel. São isenções para aposentados, isenções decorrentes de enchentes, isenções de IPTU para imóveis locados a igrejas, templos, isenções para entidades culturais, imóveis tombados. Tem uma série de isenções de IPTU que independem do valor venal do imóvel também.

**O SR. PRESIDENTE (Laércio Benko)** – Obrigado. Passo a palavra para o nobre Vereador Dalton Silvano.

**O SR. DALTON SILVANO** – Uma parte do que eu ia colocar o Vereador Nabil já colocou. Quero fazer uma pergunta para agregar. Tive oportunidade de viver vários momentos com relação à mudança na cobrança de IPTU. Vivi quando a Prefeita Marta Suplicy implantou o IPTU progressivo. Depois passou um longo tempo, quando se deveria atualizar a planta venal. Em 2009 esta Casa, pelo menos na sua maioria, aprovou a lei que de certa forma obrigou o Poder Executivo a enviar para cá a atualização da Planta Genérica de Valores. Agora vivemos um momento em que se busca atualizar a Planta Genérica de Valores que no final resulta – é o que a população quer saber – no aumento do IPTU.

É óbvio que, neste momento em que vai se corrigir este imposto, se compara com os serviços prestados na Cidade. Quando se acaba aumentando ao menos a inflação,



obviamente que não há uma compreensão da sociedade da questão da valorização do imóvel com relação ao valor venal. Até fica difícil explicar quando se coloca um trava de 45%, 35%.

Aí você vai perguntar - para falar a linguagem popular, não tão sofisticada como a do Vereador Police Neto -: Você venderia o seu imóvel pelo valor venal? Aí o cidadão fala automaticamente “não, não venderia”. O que é diferente de esse cidadão ter um reajuste de 50%, 100%, porque aí você vai discutir alíquota, se vale 1%. Ou seja, para você morar na cidade de São Paulo, ter o serviço da Cidade, se vale 1% de imposto sobre o valor venal. Então essas são as duas perguntas.

O Prefeito José Serra implantou o valor de referência. Quando você vai pagar o ITBI, você já não paga mais o ITBI sobre o valor venal. Então a primeira pergunta que eu faço é se existe um estudo - eu vou fazer uma cópia do meu colega Police Neto -, se existe algum estudo, Douglas. Você está comparando o valor de mercado, o valor venal e é uma confusão. Se existe um estudo com relação ao valor de referência já implantado. Ou seja, o cidadão que pagava ITBI em cima do valor venal hoje já paga em cima do valor de referência. Então essa é uma pergunta que eu acho até interessante nós termos essa informação.

Outra, puxando um pouco do que falou o Vereador Nabil, obviamente que o Vereador Police Neto teorizou muito bem a questão dos índices cumulativos. A outra pergunta, já endossando o que o Vereador Nabil colocou, é se nós, na prática, temos uma escala, um estudo, porque não me recordo, porque foi muito rápida a sua apresentação, qual foi a amostra utilizada e os percentuais inclusive colocados, ou seja, quantos por cento vão ter em média o reajuste do IPTU. Porque você coloca uma coisa, o jornal pega na média e ninguém consegue entender, vai ter na média 24%. Agora, qual é a maioria que vai ter até o aumento da inflação e qual a minoria que vai ter o reajuste que supostamente poderá chegar a 200% de aumento. Eu acho importante, antes de a Câmara votar, termos essas informações, numa escala progressiva de IPTU e numa amostra mais significativa.

A outra questão que é importante é que vereadores, lideranças de partidos, nós

estamos preparando uma emenda para diminuir essa trava. Estamos conversando porque entendemos que essa trava tem que ser reduzida. Até houve vazamento de informação na mídia, mas são conversas que estamos tendo, para que se possa reduzir nos imóveis comerciais de 45% para 35%. Já estou colocando nesta audiência pública até porque já vazou. E nos residenciais, de 30% para 20%. Obviamente são propostas que os vereadores... E aí é claro que não precisa oposição para querer ter um reajuste da planta genérica de valores com bom senso, até porque a oposição de hoje lá atrás aprovou que a planta genérica viesse para esta Casa. É só pegar lá o mapa de votação, a oposição inteira, que hoje está na oposição, votou a favor, inclusive comemorou a redução da trava de 60% para 45%. Está tudo registrado nos anais desta Casa.

Então a minha pergunta é se nós podemos ter esse estudo, dados mais concretos com relação ao que o Pollice Neto colocou, porque são pontos... Por mais que seja 1, 2, 3, nós temos que nos preocupar com a totalidade dos contribuintes. Se nós podemos ter esse estudo. E com relação a se houve esse estudo do valor de referência versus o valor de mercado versus o valor venal. É claro que nós vamos apresentar um pedido de informação para saber qual seria o impacto dessa proposta que os vereadores da base aliada estão apresentando para ser votada em primeira.

**O SR. PRESIDENTE (Laércio Benko)** – Obrigado. Registro a presença do Vereador Roberto Tripoli. Peço que responda agora.

**O SR. DOUGLAS** – Vereador, esse estudo com certeza a gente pode apresentar, mas eu já antecipo que alguns números já estavam aqui. Por exemplo, com relação aos residenciais é um aumento médio de 17% para 2014. A gente os tem segmentados por faixas. A gente apresenta para os senhores. Com relação ao valor venal de referência, de fato em 2005 foi criado o valor venal de referência, muito salutar para a administração tributária. Esse estudo do valor venal de referência acompanha um pouco mais o valor de mercado, porque o intuito mesmo é o de se evitar a sonegação. O valor venal de referência é um valor dinâmico, é

um valor que se aproxima do valor da transação imobiliária. O nosso estudo com relação ao VVR é constante, de três em três meses é apresentado um novo valor de referência justamente para não haver esse descolamento do valor de mercado.

**O SR. DALTON SILVANO** – Mas vocês têm esse estudo?

**O SR. DOUGLAS** – Do valor venal de referência? Temos.

**O SR. DALTON SILVANO** – Com relação ao valor de mercado?

**O SR. DOUGLAS** – Sim.

**O SR. DALTON SILVANO** – Seria importante que pudesse juntar ao processo, até para que tenhamos conhecimento.

**O SR. DOUGLAS** – Sim.

**O SR. LAÉRCIO BENKO** – Por favor, encaminhe para a Comissão.

O último inscrito é o Vereador Roberto Tripoli. Em seguida encerraremos esta audiência.

**O SR. ROBERTO TRIPOLI** – Muito obrigado, Sr. Presidente, Sras. e Srs. Vereadores, público presente, senhores do Poder Executivo. Sr. Presidente, causa estranheza esse projeto de lei. Estou na Casa já há algum tempo, não cheguei ontem. Esse projeto diz respeito à situação financeira da cidade de São Paulo. Esse projeto eu acho que deveria passar pela Comissão de Finanças e Orçamento. Não é que eu acho; sempre passou. Esse projeto chegou ontem, antes de ontem, não sei quando, está passando pela Justiça, vai ter audiência pública hoje e já querem votar hoje.

Quero declarar que eu, particularmente, não voto esse projeto hoje. Acho que é uma falta de respeito pela douta Comissão de Finanças e Orçamento desta Casa não ser ouvida num tema tão importante como este. Eu não sei quem encaminhou todo esse processo. Já passei ao Líder do Governo, já passei à minha bancada e aos colegas vereadores que a nossa intenção é não votar esse projeto hoje, primeiro porque é um aumento absurdo o que está aí – começa por aí.

Segundo que isso tem impacto financeiro. A Comissão de Justiça, com todo o respeito que tenho pelos senhores da Comissão, tem que analisar a legalidade do projeto, se é legal, ilegal, constitucional, inconstitucional. Audiência pública é feita na Comissão de Finanças. Nesse sentido estou convocando uma reunião, uma audiência pública para a próxima quarta-feira, para podermos debater. Não estou dizendo que a minha posição é esta ou aquela. Eu acho falta de respeito uma peça orçamentária da maior cidade do País não passar pela Comissão de Finanças e Orçamento. Eu não sei o que eu faço na Comissão de Finanças, Sr. Presidente. E, se não passar, eu renuncio à Comissão de Finanças. O que eu faço lá? É a mesma coisa que o Plano Diretor ser debatido na Comissão de Justiça. Plano Diretor é da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente. Eu tenho que respeitar os membros da Comissão de Política Urbana e Meio Ambiente, então eu peço aos Srs. Vereadores que respeitem este Vereador, que respeitem o parlamento municipal e que respeitem a Comissão de Finanças e Orçamento, independente de como será votado. Não estou pedindo para os vereadores votarem desse jeito ou daquele.

O projeto chegou ontem. Eu nunca vi um projeto entrar na Câmara, ser lido, já passar por Justiça, audiência pública e já ir ao plenário para ser votado, sem tomarmos conhecimento do impacto econômico para a Cidade desse aumento absurdo que o Governo está querendo impor. Acho que temos como reduzir. Acho que os vereadores são sensíveis a isso. Acho que os vereadores estão à disposição para trabalhar essa questão. Aí não vamos mais pagar ônibus, três reais, mas vamos aumentar a alíquota. Quer dizer, é a mesma coisa.

Desculpe, Sr. Presidente. Eu sou italiano, todos sabem a minha descendência, e eu sempre gostei de me colocar. Todos me conhecem. Com todo respeito aos senhores que foram eleitos pela população, da mesma forma que eu, Sr. Líder do Governo presente. Eu só quero que respeitem os nove membros da Comissão de Finanças.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Laércio Benko)** – Obrigado, Vereador. Italiano e

palmeirense acima de tudo. Passo a palavra ao nobre Vereador Arselino Tatto.

**O SR. ARSELINO TATTO** – Boa tarde. Também sou italiano, descendente de italiano.

O Governo em momento nenhum desrespeita esta Casa e jamais irá desrespeitar a Comissão de Finanças e Orçamento nem a Casa como um todo, tanto que inúmeras vezes o Prefeito para cá se dirigiu para dialogar com os Srs. Vereadores.

Hoje é uma audiência pública em que se analisa, na Comissão de Justiça, única e exclusivamente a legalidade ou a constitucionalidade. Mas tivemos o cuidado, na pessoa do Presidente desta Comissão, Vereador Goulart, de proporcionar este debate. Isso não significa que não possamos ter outros debates. Eu pessoalmente defendo que tenhamos mais audiências públicas em relação a esse caso.

Agora, o Governo não está enfiando goela abaixo um projeto de lei. Estou nesta Casa há mais de 20 anos, juntamente com V.Exa. – tenho o prazer de atuar nesta Casa por 24 anos -, e tivemos inúmeros precedentes nesta Casa, mas não digo que poderemos seguir esses precedentes. Acho que é possível dialogarmos, procurarei o diálogo com os demais líderes da Casa para encontrar um denominador comum. O importante é que fique claro que há um aumento das isenções, que o Governo está fazendo justiça social por meio do IPTU. Temos que cumprir uma lei de 2009, de atualizar a planta genérica de valores. Acho que quem ganha mais tem que pagar mais, quem ganha menos paga menos e quem não ganha nada não tem que pagar nada. É por meio do IPTU que você faz justiça social.

Se analisarmos uma tabela sem paixão, vamos verificar que a maioria da população na região mais pobre, periférica, ou está isenta ou pagará muito pouco. Agora, áreas nobres, especulação imobiliária, ganhou muito dinheiro, apartamentos de dois, três milhões vão ter que pagar, sim, porque nós temos que fazer 55 mil moradias populares na Cidade, nós temos que construir três hospitais urgentemente, nós precisamos resolver o problema do transporte, os corredores de ônibus, a saúde precisa melhorar, a assistência

social, a educação, precisa melhorar o salário dos professores e assim por diante. Vai tirar de onde? Tem que tirar.

É claro que temos que ter critérios. Eu não vou fazer agora um exercício de futurologia, se vamos ter uma bolha, uma marolinha no Brasil só porque um Prêmio Nobel disse que possivelmente teremos. Eu só acho que a proposta que veio é essa. Agora os 55 vereadores têm liberdade de alterar. Já existem propostas. Vamos trabalhar e debater no plenário. Agora, eu garanto a V.Exa. que a Comissão de Justiça terá, sim, essa oportunidade de fazer essa audiência pública.

**O SR. ROBERTO TRIPOLI** – Permite aparte?

**O SR. ARSELINO TATTO** – Claro, meu sempre Presidente.

**O SR. ROBERTO TRIPOLI** – Sr. Presidente Arselino Tatto, eu não discuti o mérito da questão, eu discuti o encaminhamento da questão, Sr. Presidente. O senhor já foi Presidente desta Casa, como eu, e nós, como Presidentes, sempre respeitamos a Comissão de Finanças.

**O SR. ARSELINO TATTO** – E vai continuar sendo respeitada.

**O SR. ROBERTO TRIPOLI** – Eu estou pedindo a V.Exa. que converse com os outros líderes, que a Comissão de Finanças possa ser ouvida antes de votar em primeira discussão.

**O SR. ARSELINO TATTO** – Vou dialogar com os demais líderes.

- Falas sobrepostas.

**O SR. ROBERTO TRIPOLI** – Sr. Presidente Benko, muito obrigado pela oportunidade.

- Falas sobrepostas.

**O SR. PRESIDENTE (Laércio Benko)** - ...data máxima vênua ao Vereador Tatto, ao Vereador Tripoli, aos demais colegas. Em face do horário...

- Falas sobrepostas.

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Sr. Presidente, fui citado de maneira...

**O SR. PRESIDENTE (Laércio Benko)** – Desculpe, Vereador Police, senão vai prejudicar...

**O SR. JOSÉ POLICE NETO** – Não, não vou prejudicar ninguém. Fui citado de maneira absolutamente (ininteligível) e eu quero falar.

- Falas sobrepostas.

**O SR. PRESIDENTE (Laércio Benko)** – Dou por encerrados os trabalhos. Muito obrigado a todos.

---