



**CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO PAULO**

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

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO  
AMBIENTE

**PRESIDENTE: RUBINHO NUNES**

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 23-08-2023

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Bom dia a todos.

Presentes os Srs. Vereadores Arselino Tatto, Rodrigo Goulart, Silvia da Bancada Feminista, Rubinho Nunes, Sansão Pereira e Fabio Riva.

Na qualidade de Presidente da Comissão Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, declaro abertos os trabalhos da 45ª Audiência Pública do ano de 2023.

Informo que essa reunião está sendo transmitida, ao vivo, através do endereço <https://www.saopaulo.sp.leg.br/transparencia/auditorios-online/>, pelo canal do YouTube, Facebook da Câmara Municipal de São Paulo e TV Câmara, no canal 8.3.

Essa audiência vem sendo publicada desde o dia 17 de agosto, no *Diário Oficial da Cidade*; dia 19 de agosto, no jornal o *Estado de S.Paulo*; e dia 21 de agosto, no jornal *Folha de S.Paulo*.

As inscrições para pronunciamento foram, previamente, abertas no *site* da Câmara Municipal de São Paulo, no endereço [www.saopaulo.sp.leg.br/audienciapublicavirtual](http://www.saopaulo.sp.leg.br/audienciapublicavirtual) e também podem ser feitas, neste momento, com a Secretaria da Comissão.

Foram convidados para esta audiência: o Sr. Fabricio Cobra Arbex, Secretário da Casa Civil; a Sra. Denise Soares Ramos, Chefe de Gabinete da Casa Civil; o Sr. Marcos Duque Gadelho, Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento, representado por Pedro Fernandes, arquiteto e assessor de Gabinete; a Sra. Aline Pereira Cardoso de Sá Barabinot, Secretária Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho, representada por Celso Gomes, Coordenador de Desenvolvimento Econômico; o Sr. Guilherme Bueno de Camargo, Diretor e Presidente da SP Parcerias; o Sr. Aloysio Nunes, Presidente da SP Negócios; Vereadores da Câmara Municipal de São Paulo e público em geral.

Passemos à pauta: 2ª audiência pública ao “PL 332/2023 - Autor: Executivo - RICARDO NUNES - Altera as Leis nº 17.332, de 24 de março de 2020, e nº 17.577, de 20 de julho de 2021, e dá outras providências. [Ampliação dos incentivos a perímetro pertencente à região central da cidade, a fim de promover a requalificação cultural, econômica e artística da

região]”.

Tem a palavra o nobre Vereador Rodrigo Goulart.

**O SR. RODRIGO GOULART** – Sr. Presidente, somente para confirmar e registrar a presença. Acompanharei de forma virtual.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Passo a palavra ao Sr. Fabricio Cobra Arbex, Secretário da Casa Civil e agradeço, mais uma vez, pela presença de estar conosco.

Muito obrigado, Secretário.

**O SR. FABRICIO COBRA ARBEX** – Obrigado, Vereador Rubinho Nunes, Presidente; Vereadora Silva; nosso Líder de Governo, Vereador Fabio Riva; Vereador Rodrigo Goulart; Vereador Sansão Pereira e demais Vereadores presentes, também, na plataforma e público presente.

Sr. Presidente, mais uma vez, como colocamos ontem, o Sr. Prefeito Ricardo Nunes não medirá esforços para que tenhamos a reurbanização, a requalificação do nosso Centro de São Paulo.

Esse projeto de lei trata, especificamente, de alteração de duas leis que já existem: primeira, a Lei do Triângulo – conhecida como a Lei do Triângulo – em que na proposta enviada para a Câmara dos Vereadores, há uma alteração do perímetro, não só o Triângulo, como o Quadrilátero da República – os dois perímetros de calçada do Centro – e também o aumento na lista do quinzais das atividades que são beneficiadas pelos incentivos que essa lei prevê com o objetivo, no intuito de fomentar cada vez mais a atividade comercial nessas áreas. E também altera a lei do Requalifica.

Um ponto importante que tem ocorrido nas audiências públicas, nas oitivas que a Prefeitura tem feito com sociedade, com os empreendedores, os interessados nas leis aprovadas pela Câmara: surgiu uma questão da dúvida com relação a remissão de IPTU na lei do retrofit. Então, estamos fazendo uma correção para deixar isso mais claro – até é um pedido da própria Fazenda e dos interessados. E também, incluindo na redução do ISS, não só de obra, mas

também do projeto. Os projetos que porventura, para serem aprovados e executados também passam a ter o benefício da redução do ISS.

É um esforço como colocamos ontem, na outra audiência pública. São várias ações e esse projeto de lei aperfeiçoa duas leis, ampliando os incentivos para que a gente possa ter o Centro requalificado, reurbanizado e nesse importante diálogo. O Prefeito Ricardo Nunes foi Vereador e sabe da importância desse diálogo com a Câmara dos Vereadores; a participação muito ativa dos nossos Vereadores sempre dando sugestões, participando, para que a gente tenha uma lei aprimorada e que seja em breve votada e apreciada pelo plenário.

Obrigado, Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Muito obrigado, Secretário Fabrício Cobra.

Pergunto aos Vereadores, Vereadora Silvia, se gostaria de fazer uso da palavra.

**A SRA. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA** – Ouvirei o público primeiro.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Perfeito.

Temos inscritos? Não temos inscritos.

Como não há inscritos, eu vou fazer uma breve apresentação do projeto que tomei o cuidado de analisar, mas não sem antes parabenizar mais uma vez o Prefeito pela iniciativa.

Eu vejo que a reunião central de São Paulo, como foi debatido ontem, carece de incentivos, necessita do apoio do Executivo para que possa ser resgatada, ser erguida. Temos um Centro Histórico maravilhoso, mas que infelizmente está tomado pela criminalidade, tomado pelo tráfico e, ao mesmo tempo, se torna inviável financeiramente e até por aspectos de segurança para moradia.

Em resumo, para que toda a população presente saiba: a proposta tem como objetivo fazer modificações nas leis 17.332/2020 e 17.557/2021, que tem impacto direto na promoção, revitalização e requalificação do Centro antigo de São Paulo.

Na primeira parte da iniciativa, busca-se ampliar o alcance da lei 17.332/2020, que visa promover e divulgar o Centro antigo da cidade, impulsionando a instalação de atividades econômicas, comércio e serviços. A ideia é expandir o perímetro de atuação da lei e incluir áreas

adicionais como as ruas: Sete de Abril, lado ímpar; Coronel Xavier de Toledo; Praça Ramos de Azevedo; Rua Conselheiro Crispiniano; Avenida São João e Avenida Ipiranga. Essa expansão pretende criar um polo e atração social cultural e turística, incorporando locais históricos e culturais importantes. Além da ampliação territorial, a proposta também sugere estender os incentivos fiscais concedidos por essa lei por mais cinco anos. Essa extensão estratégica visa assegurar que as mudanças planejadas se consolidem ao longo do tempo, estimulando investimentos a longo prazo e garantindo a continuidade dos benefícios.

A segunda parte da iniciativa foca na Lei 17.557/2021, que oferece incentivos fiscais relacionados ao imposto sobre serviços, o ISS, para projetos que contribuam na requalificação da região central. A proposta visa fortalecer essa abordagem, permitindo que benefícios também se estendam aos projetos vinculados ao Programa Requalifica Centro. Essa coordenação entre diversas frentes e medidas de revitalização demonstram uma estratégia integrada para maximizar os impactos positivos. A proposta almeja impulsionar tanto a esfera econômica, incentivando atividades comerciais e serviços, quanto a esfera cultural e social, promovendo a preservação histórica e o desenvolvimento sustentável da região central de São Paulo.

Em continuidade, permitam-me a minha ponderação. Eu considero bastante interessante que diversas pessoas trazem muitas críticas quanto à região central. É muito fácil – volto a dizer, como disse ontem – em anos eleitorais, você aparecer na região do Centro de São Paulo, gravar um vídeo, apontar para um prédio, apontar para a cracolândia e dizer que aquilo é um problema enraizado e que aquilo tem de ser consertado. Qualquer pessoa míope consegue olhar para aquele local e falar que há um problema e que precisa ser resolvido. A questão é que é um problema enraizado, que se arrasta há décadas e para que isso seja solucionado, deve ocorrer uma sequência de medidas.

Esse projeto, PL 332, corrobora, complementa o projeto que foi discutido ontem, que traz incentivos de IPTU para a região da cracolândia. São projetos complementares que, à sua maneira, vão atenuando o impacto, tornando o Centro habitável novamente, interessante novamente, para que aos poucos a gente consiga, de alguma maneira, solucionar todos esses

problemas.

Então, por isso, quero naturalmente parabenizar o projeto. Sei que vamos aperfeiçoá-lo. Mais uma vez, enalteço a iniciativa do Executivo, através do Secretário Fabrício Cobra, que tem tomado medidas efetivas e reais para que nós consigamos melhorar o Centro de São Paulo e torná-lo habitável novamente.

Pergunto à Mesa se existem inscritos.

Convido o Sr. Luiz Augusto Leonardo de Castro, do CURA-SP.

**O SR. LUIZ AUGUSTO LEONARDO DE CASTRO** – Bom dia.

Obrigado pela oportunidade. Eu até demorei um pouco para fazer a inscrição, eu queria ouvir um pouco mais sobre o projeto. É muito interessante, mais uma vez, um projeto bom para região central de São Paulo, para você poder popular através dos incentivos fiscais.

Ontem, eu tive a oportunidade de participar, referente à isenção do IPTU, da discussão sobre a amplitude da área de atuação. Concordo com as palavras do Rubinho: há uma série de projetos para trazer vida novamente ao Centro, apesar de a principal causa de o Centro, hoje, ser o que é, de uma forma degradada, são as pessoas em estado de vulnerabilidade.

Também ouvi que, hoje, você compra imóveis na região central de São Paulo, alguns mais baratos que na própria Paraisópolis – exemplo esse dado por um empresário da região. Mas isso também se dá justamente por essa população, a insegurança que vem ocorrendo.

Quero participar e contribuir naquilo que for possível, dentro da minha formação de urbanista, para apoiar esses projetos, evitando o êxodo da região central e para trazer a população para essa região. Uma população com qualidade, com oportunidade de emprego – porque toda a estrutura viária, hoje, mesmo que ultrapassada – nós temos hoje uma infraestrutura de transporte muito defasada – temos uma população imensa dentro da nossa cidade de São Paulo, onde a estrutura não dá conta. Mas, hoje, é o que temos e não podemos deixar de criar novos incentivos fiscais para que empresários venham, para que empresários desenvolvam e principalmente para que os empresários que estão, hoje, na região central de

São Paulo, não fechem as portas para isso.

Eu deixo um pedido um pouco amplo à Bancada, ao Secretário Fabrício, aos Vereadores, para que também comecem a olhar um pouquinho mais também para outros bairros, que também começam a ter algumas deficiências. Fico à disposição para trazer sugestões e colaborações.

Não são todos os bairros, assim como a região central de São Paulo, que estão degradados, mas nós temos muitos bairros para isso. O Centro é importante, é uma das principais alavancas da nossa cidade, mas outros bairros já começam a sentir alguns problemas referentes a essa reverberação do Centro. A população de rua, muitas delas não querem mais morar no Centro e já buscam bairros adjacentes, como por exemplo: eu sou lá da zona sul, do bairro de Moema e atuo no Conseg do Brooklin, que atua em cinco bairros e já começamos a sentir o impacto disso: moradores de rua já buscando comércios na região; alguns empresários já contatando a gente; eu, que sou membro ativo.

Já fazemos ações sociais, já pedem a nossa ajuda para que possamos dar um encaminhamento para essa população, porque comerciantes estão tendo dificuldade de vender os seus produtos. A população não consegue mais se sentir confortável e segura em andar nas ruas – já é abordada de forma ríspida. Então, temos uma reverberação de um problema central que, na verdade, não é uma questão só do Centro, mas a cidade de São Paulo, o mundo inteiro.

Outro dia, saiu uma reportagem na TV Record sobre a cidade de Los Angeles, que tem a Skid Row, o bairro com a maior população de rua do mundo. São quatro mil habitantes – o que eu não acho que seja diferente daqui – e eu acho que nos coloca em um patamar de urgência e gravidade referente à população de rua e como trabalhamos com isso.

Finalizando, parablenizo a oportunidade pelos projetos. Tenho certeza de que terão bastante sucesso, mas não deixem de olhar para outros bairros com carinho, que já sentem esses impactos.

Só para finalizar: infelizmente, o Goulart está *on-line*, gostaria de fazer um pedido para ele na plenária, referente a quantidade de eventos com emendas parlamentares. Eu não

acho que isso seja saudável para um bairro que precisa de outras atenções. A nossa região é uma região relativamente saudável, mas ela lida, hoje, com muitas questões de insegurança, pois é uma das mais inseguras e assaltadas, conforme a própria Secretaria de Segurança do Estado. Até peço aos Vereadores para que a gente possa criar mecanismos para mitigar essa violência para poder canalizar o recurso público para a prioridade, que é a questão da insegurança e da zeladoria, e não eventos.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Obrigado, Sr. Luiz Castro.

Convido agora o Sr. Antônio de Souza Neto, do Pró-Centro.

**O SR. ANTÔNIO DE SOUZA NETO** – Bom dia, caro Rubinho, na figura de quem cumprimento os demais membros da Mesa.

Vou falar um pouquinho da história da nossa cidade.

Em 1957, um Prefeito chamado Toledo Piza – Prefeito “tampão”, inclusive – teve que criar corredores de galerias para atender à demanda da região, que, naquele período, era reprimida, pois não existiam *shoppings centers* ainda. Ele criou várias galerias, que saíram desde da Praça Dom José Gaspar até o Largo do Paissandu; entre elas, a Galeria do Rock. Para quê? Para atender àquela demanda reprimida que existia.

A partir de então, tivemos vários governos. Mas o Centro foi saindo daquela região e subindo pela Augusta, chegando à Paulista e, atualmente, Berrini. Ou seja, a riqueza mudou de lugar. O Centro então foi abandonado, na verdade, por vários governos e estamos como vítimas de governos que não deram a devida atenção para a região central. Nossa região atende mais de 1,5 milhão de pessoas, que vêm para o Centro da cidade. Mesmo assim, com toda a infraestrutura de transporte, o Centro foi ficando degradado.

A partir do governo Bruno Covas, começou-se a dar uma atenção maior. E, quando veio o Coronel Salles para a Subprefeitura, ele deu uma atenção muito maior para o Centro da cidade. Estou no Centro há mais de 35 anos e nunca tinha visto as praças serem reformadas, assim como eu nunca tinha visto a Praça da Sé com tanta tranquilidade como estamos vendo



hoje. Além disso, todo o Centro foi trabalhado, a limpeza melhorou. Nós sugerimos que a limpeza não ficasse somente nos últimos horários. A cidade está mais limpa e, atualmente, mais segura com essas ações do Vice-Governador Felício Ramuth e com as intenções boas do nosso Prefeito Ricardo Nunes. Com esses cuidados, o Centro novo mudou a história.

Hoje em dia, os “*bike-ladrões*” de celulares não atuam mais. Estamos na área central com uma quantidade de homens que nos deu essa tranquilidade, coisa que não tínhamos há muito tempo.

O que venho ressaltar? Essa junção, essa união, que vem desde o Programa de Intervenção Urbana – PIU, com as reformas e o estímulo aos novos projetos, está dando uma nova configuração para o Centro. Isso – eu não canso de reiterar – é devido a essa junção do Executivo com o Legislativo. A partir dessa união, a cidade começou a tomar uma nova forma de ser. Hoje, nós que estamos no dia a dia sabemos que muita coisa está acontecendo, que muitas transformações estão de fato trazendo certa tranquilidade para o cidadão.

Desde 22, época do Modernismo, até passando pela Cinelândia – não cracolândia, Cinelândia –, a cidade foi se perdendo, perdendo seu caminho, sua direção. Hoje estamos com um caminho muito interessante, aonde poderemos trazer a paz novamente a esta cidade.

O comércio, com essas ações todas, acabou se distanciando. E esse estímulo, que está sendo dado através desse plano da ampliação do Triângulo, vem trazer para nós todo um reforço e uma condição de melhorias e incentivo para o comércio, a indústria e os empreendedores voltarem a atuar.

Então, estou aqui para agradecer e colaborar para que, de fato, esse projeto siga adiante, pois é mais um estímulo para que as pessoas possam voltar a empreender, criar, gerar emprego e renda para que a cidade tome um rumo, um destino devido.

Em relação às narrativas que afirmam que isso só vai incentivar prédios que estão abandonados, os prédios estão abandonados por outras razões, que não cabem aqui discutir; sabemos muito bem o porquê. Com certeza, a partir do momento em que acontecerem esses retrofits – que já estão começando a acontecer, a cidade vai voltar a empregar, vai estar à

condição que merece, pois São Paulo é uma das maiores economias do mundo, e temos a condição de voltar a empregar, como era na década de 50.

Muito obrigado. Um bom dia a todos.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Muito obrigado, Sr. Antonio.

Sr. Mario Kamei, Presidente da Associação da Rua das Motos.

**O SR. MARIO KAMEI** – Bom dia a todos.

Sou Mario, da Associação da Rua das Motos, do segmento de motocicletas da região da Santa Ifigênia.

Hoje, eu gostaria de falar que o nosso segmento que podemos considerar até um segmento turístico, até porque estamos situados na Rua General Osório e no entorno, que pode ser considerado um eixo do setor turístico. De um lado, temos a Pinacoteca, a Estação da Luz, o Museu da Língua Portuguesa, a Sala São Paulo; do outro lado, temos a Praça Ramos, a Galeria do Rock, o Edifício Itália, o Largo do Arouche, famoso pela sua gastronomia.

Sr. Fabrício, eu gostaria de dizer que precisamos de apoio no sentido de levarmos mais infraestrutura para o nosso segmento. Para isso, já temos projetos para que possamos combater a mídia negativa, que tem nos citado como cracolândia e temos um projeto para a rua, para fazermos dela um local turístico, grafitando todas as portas de todas as lojas da rua. Ao mesmo tempo, temos um projeto para fazermos um portal de boas-vindas na entrada da Rua General Osório. Temos a colaboração de todos os lojistas. Todos estão empenhados em, de alguma forma, contribuir. O que precisamos é das autoridades no que diz respeito à segurança. Sem termos um local seguro, é difícil manter a frequência de público consumidor.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Muito obrigado.

Tem a palavra o Sr. Gabriel Dutra Eleutério, de Vieira Rezende Advogados.

**O SR. GABRIEL DUTRA ELEUTÉRIO** – Bom dia a todos. Bom dia, Srs. Vereadores da Mesa e bom dia aos participantes presentes.

Na verdade, nós também nos disponibilizamos a vir aqui, nessa audiência pública,

para trazer também um tema que acreditamos ser muito importante de ser discutido especificamente nesse projeto de lei, que é justamente a questão do IPTU Progressivo; isso porque, no projeto de lei, inicialmente, na verdade, a lei do Requalifica traz todo o procedimento, toda a área que vai ser abrangida pelos benefícios fiscais da requalificação, os imóveis que poderão ser abrangidos pela requalificação e também traz os benefícios que os proprietários que aderirem à requalificação poderão ter, sendo a remissão do IPTU, a isenção também do imposto e a aplicação de alíquotas progressivas desse imposto também, dentre outros benefícios. São incentivos fiscais na verdade.

Se a gente ler a lei, ela fala, em seu art. 16, sobre incentivos fiscais; e quando a gente trata sobre essa questão de remissão, isenção e alíquotas progressivas, a gente busca também – nos próprios órgãos públicos do Poder Executivo, a Secretaria da Fazenda e a própria Secretaria de Urbanismo – como isso seria aplicado na prática.

E, no nosso cotidiano, a gente tem visto que não ficou muito bem definido, na legislação, como seriam aplicados esses incentivos fiscais, os procedimentos que serão adotados e como seria feito para os proprietários requererem esses benefícios e se beneficiarem desses incentivos ao longo do tempo.

Quando a gente também retoma o decreto, a gente percebe que o decreto repete a lei, só que também não trata especificamente sobre os procedimentos disso. Recentemente também foi editada a instrução normativa nº 1/2023, que trata sobre o procedimento para os proprietários requererem os incentivos fiscais de emissão e isenção. E, nessa instrução normativa, ela menciona que o proprietário fará o requerimento e que o pedido de remissão somente será apreciado após a expedição do certificado de conclusão da obra.

Só que a gente começou a ter alguns problemas com os proprietários que têm se interessado pelo Requalifica e também por investidores e pessoas que têm interesse em adquirir imóveis no Centro de São Paulo, para poder fazer a requalificação e dar destinação para esses imóveis, as destinações residenciais. O Requalifica também admite que os imóveis possam ter restaurantes no térreo, pontos comerciais no térreo também e restaurantes no *top loft* e no topo

dos prédios. Só que alguns proprietários têm visto dificuldade, uma vez porque quando se diligenciam nesses organismos, seja na Secretaria da Fazenda, seja na Secretaria de Urbanismo, não ficou muito bem definido como seria feita a remissão do IPTU Progressivo, isso porque a gente entende que a remissão do IPTU seria o perdão dos débitos de IPTU, só que, sobre esse perdão de débitos, entende-se que seria para créditos já constituídos.

Então, existem créditos constituídos de IPTU para certos imóveis e os proprietários que aderissem à requalificação do Centro poderiam ser beneficiados com o incentivo de remissão do IPTU.

Só que ainda não ficou muito bem definido como seria a abrangência dessa remissão, se para créditos antes da adesão Requalifica, o que é extremamente plausível e factível que se faça a remissão de débitos de IPTU que já existam, para incentivar os proprietários a aderirem ao Requalifica Centro, até porque se se adere ao Requalifica Centro, vai haver gastos para se fazer a requalificação do imóvel, e além desses gastos, terão que ser arcados todos os débitos de IPTU que já existem do imóvel.

Aí, começa a haver uma contradição do próprio programa, que é incentivar a aquisição e requalificação de imóveis no Centro de São Paulo. Só que diligenciando, nos órgãos, a gente percebe que, muitas das vezes, entendem que talvez a remissão abrangeria – mas nada muito certo, em conversas informais nos órgãos – os débitos de IPTU a partir do momento em que se se adere ao Requalifica. Isso não faz sentido, porque, no nosso entendimento, na verdade, a remissão é para trás. A remissão é para débitos que já existem. A isenção refere-se a débitos para frente. Então, a partir do momento em que se faz a requalificação e se conclui a obra, passa-se a haver a isenção do IPTU por um período de tempo, que era de cinco anos e agora está se aumentando com esse projeto de lei e, no caso também das alíquotas progressivas, para frente.

A partir do momento em que se requalifica o imóvel, há o certificado de conclusão do imóvel e se passou o prazo de isenção, houve a isenção no prazo estabelecido na lei. Agora haverá as alíquotas progressivas até se chegar à alíquota específica do IPTU.

Concluindo, a gente observa que os incentivos têm um objetivo, que é trazer os imóveis, os proprietários para adquirirem imóveis e para fazerem a requalificação, só que a gente encontra problemas na legislação, que é justamente a especificidade.

Na verdade, a lei do IPTU Progressivo torna-se um grande impeditivo, porque a lei do IPTU Progressivo impede que sejam concedidos incentivos fiscais para o IPTU Progressivo, incentivos, benefícios, anistia e isenção para o IPTU Progressivo. Só que, no Centro de São Paulo, muitos dos imóveis hoje estão sob aplicação do IPTU Progressivo, porque são imóveis antigos. Muitos dos proprietários abandonaram os imóveis e muitos proprietários não dão o uso adequado ao imóvel.

Então, há imóveis que precisam ser adquiridos e requalificados, só que a legislação do IPTU Progressivo hoje impede a concessão de incentivos fiscais para o IPTU Progressivo, o que é um problema para o programa do Requalifica. Isso vai contra a legislação federal, porque, quando nós vamos ao Estatuto da Cidade, na verdade, o Estatuto da Cidade veda a concessão de isenção e anistia para o IPTU Progressivo e não incentivos fiscais, não benefícios fiscais e não remissão.

Então, há um dissenso da legislação, hoje, paulistana, do IPTU Progressivo de 2014, que não está se adequando com a evolução da legislação paulistana, no sentido de se requalificar o Centro.

Então, a gente, na verdade, veio expor essa situação, especificamente para a questão do IPTU Progressivo, diante da vasta gama de imóveis que estão hoje sob a aplicação do IPTU Progressivo e que têm débitos de IPTU Progressivo muito alto, no sentido de que infelizmente precisamos revisar a legislação e acreditamos que, dentro desse projeto, seja possível acrescentar um artigo ou uma disposição legal que altere a redação do IPTU Progressivo, para se adequar a essa situação atual do Requalifica Centro.

Agradeço e peço desculpas por exceder o tempo. Estamos à disposição também poder auxiliar no que for necessário nesse sentido.

Muito obrigado a todos.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Muito obrigado.

Tem a palavra o Sr. Fábio Redondo, Vice-Presidente do Pró-Centro.

**O SR. FÁBIO REDONDO** – Bom dia a todos.

Bom dia, Silvia, Rubinho e Cobra. Bom, eu sou Fábio, Vice-Presidente do Pró-Centro.

O Pró-Centro tem sempre o intuito de tentar propor, sempre ser propositivo em relação à alteração das leis.

Hoje, nesse caso, fizemos três proposições de alteração. Uma, em relação ao ISS, do ISS ser dado à atividade fim, porque achamos que se for somente na implantação de arquitetura e engenharia vai ficar, praticamente, inócua, para que consigamos atrair empresas para a região dos calçadões. E salientando que investir nos calçadões é um inferno, porque você não consegue fazer obra; não consegue acessar os materiais para você fazer a reforma; tudo fica mais caro, praticamente inviável.

Então, colocamos esse benefício porque é uma esperança para que as pessoas comecem a se sentir atraídas pelo calçadão, porque a restrição de acesso dele é muito difícil, inclusive dia 28 vamos ter uma audiência para discutir um pouco essa flexibilização noturna para que possamos ter acesso tanto para veículos, táxis e Uber, quanto para caminhões ou cargas que precisam chegar para as obras.

Fizemos uma proposição também da alteração da restrição do benefício somente para quem tiver atividades noturnas e de final de semana. Vimos que precisamos trazer todos esses CNAEs que estão colocados na lei para virem para a região dos calçadões. Acreditamos que essa restrição de horário, assim como de final de semana, inibe muito as empresas que poderiam vir. Praticamente, as empresas que se interessarão são as de *call center*, as únicas que trabalham 24 horas.

A outra proposição é em relação às avenidas do entorno para que sejam colocados ambos os números. Ali tem uma avenida importante, que é a São Luiz, e pedimos também uma pequena ampliação para que ela seja incluída, porque já percebemos um movimento interessante de empresas que estão vindo para aquela região, principalmente voltadas a *design*

e arquitetura, que vemos poderem se potencializar e começar pelas bordas, mas utilizando a questão dos calçadões também.

Há muitos prédios ociosos, há muitas possibilidades de ampliação de pessoas vindo para o Centro e, automaticamente, pessoas de empresas ou corporativas que venham, teremos todo o comércio em volta abrindo, de pequenos negócios, mercados, restaurantes, padarias, lojinhas e tudo que pode vir. Então entendemos que, nesse movimento, se dermos um incentivo inicial positivo e atrativo, automaticamente se revitaliza a região toda, trazendo o que importa, ou seja, emprego e renda para a região central.

Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Obrigado, Sr. Fábio.

Não há mais oradores inscritos.

Passo a palavra à Vereadora Silvia da Bancada Feminista.

**A SRA. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA** – Bom dia a todas, todos e todes.

Eu resolvi falar exatamente por essa questão dos imóveis com IPTU progressivo. Por quê? Exatamente essa quantidade de imóveis com IPTU progressivo que, inclusive, alguns já são notificados pela Prefeitura, por já terem passado cinco anos atrasados, de impostos, esses imóveis, na verdade, não têm de receber mais isenção de impostos, eles têm de ser, de acordo com o Estatuto da Cidade, desapropriados para cumprir a função social que eles não estão cumprindo.

Hoje, saiu uma matéria na *Folha de S.Paulo* que fala que a Savoy tem – a Savoy, que é uma grande incorporadora e imobiliária –, um prédio lá na região chamada cracolândia e ela está querendo – a Savoy, que tem mais de 300 imóveis em São Paulo e vários deles não estão pagando IPTU, estão com dívida de IPTU –, a isenção do IPTU.

A Savoy está querendo a isenção do IPTU na região da cracolândia, que está no projeto que discutimos ontem.

Então, não pode ser que tenhamos um projeto de lei que sirva para beneficiar pessoas que não são pobres, não são pequenos empresários. Ao contrário, são grandes

empresários, são grandes construtoras, imobiliárias, que não pagam os impostos na cidade, ou seja, elas estão em dívida com o município há anos. E não porque não tenham dinheiro, porque a Savoy tem dinheiro. Não paga porque não quer.

Então, esses imóveis não estão cumprindo a função social. O que tem de ser feito com esses imóveis? A Prefeitura tem de notificar e tem de desapropriar, para cumprir aquilo que eles não estão cumprindo, ou seja, não estão pagando as dívidas e não estão cumprindo a função social.

A Prefeitura está firme, por enquanto, e eu estava até conversando com o Chefe da Casa Civil. Ela está firme, dizendo que esses imóveis não vão receber isenção dos impostos. E isso está certo. Está certo não receber isenção. É isso que eu gostaria de dizer nesse aspecto.

Nós achamos, inclusive, que uma das medidas para revitalizar o Centro seria exatamente notificaria um número maior de imóveis e fazer a desapropriação para fins de moradia social, porque no Centro da cidade, temos moradores; temos vários prédios, inclusive desses que não pagam impostos; muitos estão ocupados por famílias.

Infelizmente, na semana passada, vimos dois prédios terem reintegração de posse, sendo que havia famílias com crianças e que foram para a rua. E quando temos esse tipo de ação, o que acontece? Aumenta a população em situação de rua.

Então, realmente, nós precisamos de uma solução de moradia no Centro da cidade para, exatamente, a população mais vulnerável que já vive no Centro e que precisa de lugar para morar. Moradia que pode ser um projeto de Minha Casa, Minha Vida; ou Pode Entrar, até a locação social. Isso até que a própria Prefeitura pegue esses prédios, requalificá-los, daí um prédio que seja público possa entrar para um banco de prédios da Prefeitura com locação social, nos quais as famílias possam viver pagando um aluguel que possam suportar, mas que viverão em condições dignas.

Portanto, acho que estamos colocando o foco só na questão dos impostos e não estamos focando nas moradias para a população mais vulnerável que já vive no Centro da cidade.



Obrigada, Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Obrigado, Vereadora Silvia.

Não há mais inscritos.

Sobre a questão do IPTU progressivo, Vereadora, me permita discordar.

Para mim, essa norma é mais um dos grandes criacionismos do infeliz período em que o Fernando Haddad foi Prefeito dessa cidade. Na realidade, é uma norma criada da cabeça do sujeito que, de fato, tem um único intuito: expropriar imóveis. E aí, na fala de V.Exa., vemos a conclusão do objetivo do então Prefeito Fernando Haddad, que é justamente a expropriação.

Ontem, um senhor que possui um estacionamento no Centro de São Paulo, ele falava do caráter expropriatório da norma. Quando paramos para analisar, o sujeito tem um estacionamento no Centro de São Paulo. Esse estacionamento cumpre a função social do terreno que é, justamente, dar fluxo e condições para que a vida integre aquele local e que haja comércio para sustentar, na verdade, os comerciantes como o Sr. Mário, que tem uma loja no Centro de São Paulo e que, infelizmente, não consegue vaga para estacionar.

Sabemos que o Fernando Haddad é avesso a carro; sabemos que o Fernando Haddad é avesso à modernidade; assim como é avesso ao conhecimento. Ele é um economista de colher. Mas o ponto é o seguinte: quando paramos para analisar São Paulo, todo imóvel que entrou no IPTU progressivo, entrou em uma situação de expropriação.

V.Exa. pega o exemplo da Savoy e o transforma como se fosse uma grande realidade para todos, pega um micro e transforma como se fosse o macro, só que a realidade é que os proprietários estão perdendo bens em São Paulo, hoje, para que, simplesmente, seja dado à função social. É muito bonito isso, “olha, pega um imóvel, tira do cara, expropria o cara, dane-se que ele comprou, dane-se o dinheiro dele, dane-se a propriedade privada, vamos jogar que tudo aquilo é para Habitação de Interesse Social, transforma num grande CDHU e um abraço para todo mundo”. Isso me parece um tanto quanto desarrazoado, porque, primeiro, é inconstitucional; segundo, fere a Convenção de Direitos Humanos que garante o direito à propriedade como direitos humanos de primeira geração.

E, por fim, atendo-me ao projeto em especial: parece-me adequado, muito de acordo, inclusive, com o que o doutor falou, que seja criada uma alternativa, pelo menos uma válvula de escape para quem está no IPTU progressivo, para que não tenha expropriado seus bens.

E, aí, vem a sugestão – inclusive sugiro ao Líder do Governo Vereador Fabio Riva – que consideremos um substitutivo, na Casa, que crie a possibilidade se não de revogar essa norma do Haddad – que, a meu ver, é uma grande porcaria –, mas que, pelo menos, o sujeito possa apresentar um projeto de realização nos próximos 12 meses para que ele tenha a remissão do IPTU progressivo, porque é impossível pagar, como no caso apresentado ontem, de um sujeito que tem estacionamento, mas também que ele consiga manter sua propriedade, porque, volto a dizer, além do caráter completamente moral dessa norma, ela fere os princípios do Direito Tributário, que é justamente o caráter não expropriatório da lei.

Com essa válvula de escape que a gente pode criar nesse projeto, pelo menos se garantirá aos proprietários que possam ir à Prefeitura e criem um ambiente para manter a propriedade do imóvel – que ao meu ver, inclusive, pode ser um estacionamento – e cumprir sua função.

Mais alguém quer fazer uso da palavra?

**A SRA. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA** – Eu quero falar, Sr. Presidente.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Tem V.Exa. a palavra para réplica, Vereadora.

**A SRA. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA** – Vereador, com todo o respeito, essa norma de que a propriedade tem que cumprir uma função social não é do Haddad. Ela está na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade.

Eu fico espantada de ver V.Exa. defendendo pessoas que estão em dívida com a Justiça, que têm dívidas de IPTU e que não as pagam não por falta de dinheiro. A gente pode até separar os pequenos proprietários dos grandes, mas V.Exa. está colocando todos no mesmo bojo, inclusive a própria Savoy. Aliás, V.Exa. está indo contra as normas da própria Prefeitura, que já anunciou que não oferecer isenção para imóveis que já beneficiados com o IPTU

progressivo.

Então, verdadeiramente eu não sei o que V.Exa. está defendendo, porque tudo isso vai contra as leis e regras que foram firmadas neste país e essas pessoas estão cometendo um crime contra o patrimônio público ao deixarem de pagar o IPTU. Eu pago IPTU e pergunto-me como fica impune uma pessoa que não paga há mais de cinco anos e ainda poderá receber isenção fiscal. Que tipo de defesa é essa?

Para o caso de pessoas que estão enfrentando dívidas com o IPTU, já há programas da Prefeitura. O que não se pode é defender que todos os proprietários, inclusive os que não pagam IPTU propositalmente e pegam o dinheiro e aplicam no mercado financeiro, consigam isenção.

Esse dinheiro devido à Prefeitura Municipal é dinheiro público e, portanto, nosso. E V.Exa., como Vereador, deveria estar defendendo o dinheiro público, ao invés de defender esse proprietários criminosos que não cumprem a função social da propriedade nem o pagamento de dívidas que têm com a Prefeitura.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Obrigado, Vereadora.

- Manifestação fora do microfone.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Pelo padrão, como já se esgotou o tempo, as inscrições para o público já estão encerradas. Peço que o senhor me traga depois, porque agora eu não posso abrir por uma questão de isonomia. Eu realmente peço desculpas e peço que o senhor traga depois para eu analisar.

À Vereadora Silvia, eu esclareço que dívida não é crime.

O Pacto de São José da Costa Rica excetuou a dívida da hipótese de prisão civil. Exceto no caso de pensão alimentícia, quando o alimentante não paga alimento ao filho, não está prevista a hipótese de prisão civil, inclusive no caso de fiador. Então, chamar um devedor de criminoso, além de imoral, é conceitualmente errado sob o aspecto jurídico da lei que hoje impera no país.

O segundo ponto que deve ser considerado é que a Constituição Federal prevê

função social, mas não IPTU progressivo. Portanto, segundo essa lei, o imóvel tem que cumprir a sua função social, que, via de regra, é ser utilizado, já que o conceito é amplamente vago. Se a pessoa tem um estacionamento que inclusive está servindo a outros comércios da cidade, aquele local está, sim, cumprindo uma função social. Se o sujeito tem um prédio e, eventualmente, o está alugando e lucrando com isso, mesmo assim a propriedade está cumprindo uma função social. Fica bastante evidente, portanto, que não há caráter de desapropriação.

Eu sei que V.Exa., Vereadora, defende, por exemplo, a invasão de prédios, assim como o candidato a Prefeito do seu partido, mas não é o caso. Eu sei que é um risco muito grande para São Paulo, mas não é o caso, e a lei municipal, inferior à Constituição Federal, prevê imposto progressivo, justamente o nosso objetivo de discussão.

Não temos competência para discutir uma norma federal, visto que não somos deputados federais ou senadores; somos Vereadores discutindo o aspecto de uma lei municipal que versa sobre o IPTU progressivo, que, na minha leitura, é completamente errado.

Vereadora, eu não estou aqui para defender o dinheiro da Prefeitura, até porque o seu saldo está bastante positivo. Eu estou aqui para defender justamente a população de São Paulo, para que ela tenha condição de subsistir. Eu tenho certeza de que os empresários e os moradores de São Paulo estão fartos de pagar impostos com a ampla burocracia e as dificuldades que existem. Com todo respeito, mesmo apoiando o Prefeito Ricardo Nunes, eu estou ao lado do Secretário da Casa Civil exatamente pleiteando que a lei do IPTU Progressivo possa ser revista, porque parece-me que é o adequado à população de São Paulo.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Tem a palavra o Vereador Sansão Pereira.

**O SR. SANSÃO PEREIRA** – Presidente Rubinho, inclusive aquele senhor do estacionamento mencionado por V.Exa. há instantes, que tem 20 funcionários, disse que está devendo 3,7 milhões de reais, porque, no período da pandemia, ou ele pagava os funcionários ou demitia todo mundo e pagava o IPTU. Por isso, ele acabou ficando com essa dificuldade financeira, mas eu disse a ele para passar no meu gabinete.

Eu não sei do senhor – acredito que sim –, mas eu me emocionei com esse homem, que chorou ao contar sua história.

Apenas essa colocação neste momento, Sr. Presidente. Obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Obrigado, Vereador Sansão.

Tem a palavra o Vereador Fabio Riva.

**O SR. FABIO RIVA** – Sr. Presidente, Sras. e Srs. Vereadores e Secretário Fabricio, de forma *on-line*.

Eu ouvi atentamente as falas. Nós vamos ter outra audiência pública, mas acho que é sempre importante enriquecer o debate.

Essa questão que está sendo agora abordada, sobre o fim social da propriedade, hoje traz à tona uma questão que está consolidada há muito tempo na cidade, apesar da complexidade que existe no Centro da cidade e do fato de que para toda regra há exceções. Muitas vezes, a letra fria da lei e a cautela do legislador tratam os diferentes como iguais e essa é a grande dificuldade. Daí a importância dessa questão que está sendo trazida ao debatermos o resgate do Centro da cidade, que supõe benefícios e isenções. Então, é importante sempre termos esse olhar.

Eu compreendo a fala da Vereadora Silvia e também entendo a fala do Presidente Rubinho; é importante que voltemos a discutir esse assunto no âmbito da região central da cidade, que há muito tempo tem sofrido, por diversos fatores, uma depreciação em todos os sentidos.

Mandado a esta Casa ainda pelo Governo Covas, agora debatemos a ampliação do Triângulo SP no Governo Ricardo Nunes, em uma ação que visa, além da prisão de traficantes, ao resgate dessa região e à melhora da questão urbana, sem nos esquecermos de cuidar das pessoas que estão lá e de urbanizar e reurbanizar o Centro de São Paulo.

Vamos, então, com calma, porque, além de outra audiência pública, teremos a discussão do projeto, da qual, quiçá, poderão surgir algumas propostas interessantes no que concerne à questão central que é o fim social da propriedade, aqueles que a utilizaram tanto para

a especulação imobiliária como, por exemplo, para um estacionamento, que acaba atendendo os usuários, frequentadores e clientes dos estabelecimentos da região.

Essa foi só uma ponderação, não uma afirmação, mas que é importante trazermos para o debate.

Muito obrigado.

**O SR. PRESIDENTE (Rubinho Nunes)** – Obrigado, Vereador Fabio Riva.

Não havendo mais inscritos e agradecendo a presença de todos, dou por encerrada esta audiência pública.

---