



01-524/91-6
1
Prefeitura do Município de São Paulo
São Paulo, 30 de setembro de 1991

ABINETE DO PREFEITO

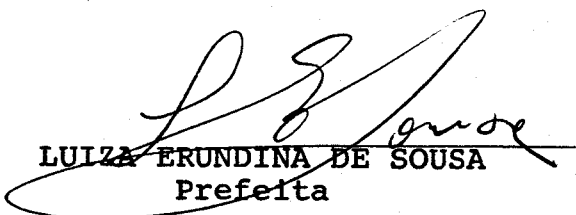
Ofício A. J. L. n.º 463/91

IPU
Imposto Predial
Imposto Territorial
Lei 6.989/64 altera
Taxa Limpeza Pública

Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, acompanhado da respectiva exposição de motivos, a fim de ser submetido ao estudo e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei, que altera a legislação relativa aos Impostos Predial e Territorial Urbano e às Taxas de Limpeza Pública e de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, e dá outras providências.

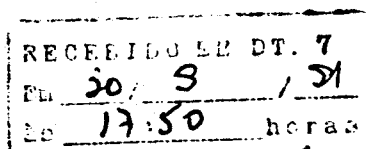
Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.


LUIZA ERUNDINA DE SOUSA
Prefeita

Anexos: projeto de lei, exposição de motivos, Anexos I e II, cópias xerográficas de peças ilustrativas do assunto e legislação citada no texto.

A Sua Excelência o Senhor Doutor Arnaldo de Abreu Madeira
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

SPF/sffs





01 - FL

01-0524/91-6

PROJETO DE LEI Nº

Altera a legislação relativa aos Im
postos Predial e Territorial Urbano
e às Taxas de Limpeza Pública e de
Conservação de Vias e Logradouros Pú
blicos, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo

D E C R E T A:

Art. 1º - Os artigos 7º, 17, 19, 21, 27, 37 ,
39, 41, 87 e 94 e respectivos parágrafos, todos da Lei nº
6.989, de 29 de dezembro de 1966, com a redação que lhes foi



conferida pelas Leis nº 10.394, de 20 de novembro de 1987, nº 10.805, de 27 de dezembro de 1989, e nº 10.921, de 30 de dezembro de 1990, passam a vigorar com seguinte redação:

I - "Art. 7º - O imposto calcula-se sobre o valor venal do imóvel, à razão de:

I - Tratando-se de imóvel utilizado exclusiva ou predominantemente como residência:

Alíquotas (%)	Classes de VVI em UFM
0,20	até 550
0,40	acima de 550 até 1.400
0,60	acima de 1.400 até 4.600
0,80	acima de 4.600 até 15.000
1,00	acima de 15.000

II - nos demais casos:

Alíquotas (%)	Classes de VVI em UFM
1,00	até 200
1,20	acima de 200 até 300
1,40	acima de 300 até 500
1,60	acima de 500 até 800
2,00	acima de 800 até 1.200
2,20	acima de 1.200 até 2.600
2,40	acima de 2.600 até 7.000
2,60	acima de 7.000 até 10.000
2,80	acima de 10.000

§ 1º - O imposto é calculado sobre a porção do valor venal do imóvel compreendida em cada uma das faixas estabelecidas em Unidades de Valor Fiscal do Município de São Paulo - UFM, mediante a aplicação da alíquota correspondente.

§ 2º - O valor do imposto é determinado pela soma dos valores apurados na conformidade deste artigo."

II - "Art. 17 - O lançamento considera-se regularmente notificado ao sujeito passivo com a entrega da notificação-recibo, pessoalmente ou pelo correio, no próprio local do imóvel ou no local por ele indicado, observadas as disposições contidas em regulamento.

§ 1º - A autoridade administrativa poderá recusar o domicílio eleito pelo sujeito passivo, quando impossibilite ou dificulte a arrecadação ou a fiscalização do tributo.

§ 2º - A notificação pelo correio deverá ser precedida de divulgação, a cargo do Executivo, na imprensa oficial e, no mínimo, em 2 (dois) jornais de grande circulação no Município, das datas de entrega nas agências postais das notificações-recibo de cada região da cidade e das suas correspondentes datas de vencimento.

§ 3º - Para todos os efeitos de direito, no caso do parágrafo anterior e respeitadas as suas disposições, presume-se feita a notificação do lançamento, e regularmente constituído o crédito tributário correspondente, 5 (cinco) dias após a entrega das notificações-recibo nas agências postais.

§ 4º - A presunção referida no parágrafo anterior é relativa e poderá ser ilidida pela comunicação do não recebimento da notificação-recibo, protocolada pelo sujeito passivo junto à Administração Municipal, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da data de sua entrega nas agências postais.

§ 5º - Na impossibilidade de entrega da notificação-recibo na forma prevista neste artigo, ou no caso de recusa de seu recebimento, a notificação do lançamento far-se-á por edital, consoante o disposto em regulamento."

III - "Art. 19 - O pagamento do imposto poderá ser efetuado de uma só vez ou em 10 (dez) prestações iguais, mensais e sucessivas, na forma e prazo regulamentares, respeitado o limite mínimo, por prestação, de 3% (três por cento) do valor da Unidade de Valor Fiscal do Mu

nicípio de São Paulo — UFM, vigente a 1ª de janeiro do exercício a que corresponda o lançamento, ficando facultado ao contribuinte o pagamento simultâneo de diversas prestações.

§ 1ª - Para efeito de lançamento, o imposto calculado em moeda corrente, na forma do artigo 7ª, será convertido em número de Unidades de Valor Fiscal do Município de São Paulo — UFM, pelo valor vigente no mês de ocorrência do fato gerador da obrigação tributária e, para fins de pagamento, reconvertido em moeda corrente, pelo valor da Unidade de Valor Fiscal do Município de São Paulo — UFM, vigente no mês do vencimento.

§ 2ª - No caso de pagamento antecipado, o valor da prestação expresso em Unidades de Valor Fiscal do Município de São Paulo — UFM será reconvertido em moeda corrente pelo valor vigente no mês do pagamento.

§ 3ª - O recolhimento do imposto não importa em presunção, por parte da Prefeitura, para quaisquer fins, da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do imóvel.

§ 4ª - Do valor do imposto integral, ou do valor das prestações em que se decompõe, poderão ser desprezadas as frações de moeda."



IV - "Art. 21 - O não pagamento de qualquer prestação seguinte à primeira implica o vencimento antecipado do débito lançado, que será considerado vencido integralmente à data da primeira prestação não paga.

§ 1º - Não se admite o pagamento de qualquer prestação se não estiverem pagas todas as anteriores, salvo em se tratando da primeira, cujo pagamento poderá ser feito simultaneamente com o da segunda, até o vencimento desta última.

§ 2º - O débito vencido será encaminhado para cobrança, com inscrição na Dívida Ativa e, sendo o caso, ajuizamento, ainda que no mesmo exercício a que corresponda o lançamento."

V - "Art. 27 - O imposto calcula-se sobre o valor venal do imóvel, à razão de:

Alíquotas (%)	Classes de VVI em UFM
1,50	até 100
2,00	acima de 100 até 200
2,50	acima de 200 até 300
3,00	acima de 300 até 600
4,00	acima de 600 até 1.500
4,50	acima de 1.500 até 4.500
5,00	acima de 4.500

§ 1º - O imposto é calculado sobre a porção do



valor venal do imóvel compreendida em cada uma das faixas estabelecidas em Unidades de Valor Fiscal do Município de São Paulo — UFM, mediante a aplicação da alíquota correspondente.

§ 2º - O valor do imposto é determinado pela soma dos valores apurados na conformidade deste artigo."

VI - "Art. 37 - O lançamento considera-se regularmente notificado ao sujeito passivo com a entrega da notificação-recibo, pessoalmente ou pelo correio, no local por ele indicado na forma da legislação tributária específica.

§ 1º - A autoridade administrativa poderá recusar o domicílio eleito pelo sujeito passivo, quando impossibilite ou dificulte a arrecadação ou a fiscalização do tributo.

§ 2º - A notificação pelo correio deverá ser precedida de divulgação, a cargo do Executivo, na imprensa oficial e, no mínimo, em 2 (dois) jornais de grande circulação no Município, das datas de entrega nas agências postais das notificações-recibo de cada região da cidade e das suas correspondentes datas de vencimento.

§ 3º - Para todos os efeitos de direito, no caso do parágrafo anterior e respeitadas as suas



disposições, presume-se feita a notificação do lançamento, e regularmente constituído o crédito tributário correspondente, 5 (cinco) dias após a entrega das notificações-recibo nas agências postais.

§ 4º - A presunção referida no parágrafo anterior é relativa e poderá ser ilidida pela comunicação do não recebimento da notificação-recibo, protocolada pelo sujeito passivo junto à Administração Municipal, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da data de sua entrega nas agências postais.

§ 5º - Na impossibilidade de entrega da notificação-recibo na forma prevista neste artigo, ou no caso de recusa de seu recebimento, a notificação do lançamento far-se-á por edital, consoante o disposto em regulamento."

VII - "Art. 39 - O pagamento do imposto poderá ser efetuado de uma só vez ou em 10 (dez) prestações iguais, mensais e sucessivas, na forma e prazo regulamentares, respeitado o limite mínimo, por prestação, de 3% (três por cento) do valor da Unidade de Valor Fiscal do Município de São Paulo — UFM, vigente a 1º de janeiro do exercício a que corresponda o lançamento, ficando facultado ao contribuinte o pagamento



simultâneo de diversas prestações.

§ 1º - Para efeito de lançamento, o imposto , calculado em moeda corrente, na forma do artigo 27, será convertido em número de Unidades de Valor Fiscal do Município de São Paulo — UFM, pelo valor vigente no mês de ocorrência do fato gerador da obrigação tributária e, para fins de pagamento, reconvertido em moeda corrente , pelo valor da Unidade de Valor Fiscal do Município de São Paulo — UFM, vigente no mês do vencimento.

§ 2º - No caso de pagamento antecipado, o valor da prestação expresso em Unidade de Valor Fiscal do Município de São Paulo — UFM, será reconvertido em moeda corrente, pelo valor vigente no mês do pagamento.

§ 3º - O recolhimento do imposto não importa em presunção, por parte da Prefeitura, para quaisquer fins, da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do imóvel.

§ 4º - Do valor do imposto integral, ou do valor das prestações em que se decompõe, podeão ser desprezadas as frações de moeda."

VIII - "Art. 41 - O não pagamento de qualquer prestação seguinte à primeira implica o vencimen-



to antecipado do débito lançado, que será con
siderado vencido integralmente à data da pri
meira prestação não paga.

§ 1º - Não se admite o pagamento de qualquer
prestação se não estiverem pagas todas as ante
riores, salvo em se tratando da primeira, cujo
pagamento poderá ser feito simultaneamente com
o da segunda, até o vencimento desta última.

§ 2º - O débito vencido será encaminhado para
cobrança, com inscrição na Dívida Ativa e, sen
do o caso, ajuizamento, ainda que no mesmo
exercício a que corresponda o lançamento."

IX - "Art. 87 - A taxa calcula-se:

I - Tratando-se de prédio, em função de sua
localização, área construída e utilização, na
seguinte conformidade:

a) no caso de imóvel utilizado exclusivamente
como residência:

Subdivisão da Zona Urbana	Valor Anual por m ² Construído (% da UFM)
1. ^a	1,50
2. ^a	0,70
além da 2. ^a	0,50

b) nos demais casos:

Subdivisão da Zona Urbana	Valor Anual por m ² Construído (% da UFM)
1. ^a	6,30
2. ^a	3,20
além da 2. ^a	1,70

II - Tratando-se de terreno, em função de sua localização e área, na seguinte conformidade:

Subdivisão da Zona Urbana	Valor Anual por m ² de Terreno (% da UFM)
1. ^a	0,90
2. ^a	0,50
além da 2. ^a	0,20

Parágrafo único - A taxa, calculada nos termos deste artigo, não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da Unidade de Valor Fiscal do Município de São Paulo — UFM, vigente a 1º de janeiro do exercício a que corresponda o lançamento."

X - "Art. 94 - A taxa calcula-se por metro linear ou fração, em toda a extensão do imóvel, no seu limite com a via ou logradouro público, à razão anual de:

I - 17,20% (dezessete inteiros e vinte centésimos por cento) da Unidade de Valor Fiscal do

Município de São Paulo — UFM, quando pavimen-
tado no todo ou em parte de sua largura;

II - 6,70% (seis inteiros e setenta centésimos
por cento) da Unidade de Valor Fiscal do Muni-
cípio de São Paulo — UFM, quando, embora não
pavimentado, possua assentamento de guias e
construção de sarjetas ou sarjetões;

III - 4,30% (quatro inteiros e trinta centési-
mos por cento) da Unidade de Valor Fiscal do
Município de São Paulo — UFM, quando não com-
preendido nos itens anteriores.

Parágrafo único - A taxa, calculada nos termos
deste artigo, não poderá ser inferior a 10%
(dez por cento) da Unidade de Valor Fiscal do
Município de São Paulo — UFM, vigente a 1º de
janeiro do exercício a que corresponda o lança-
mento."

Art. 2º - O artigo 8º da Lei nº 10.235, de 16
de dezembro de 1986, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º - Na avaliação de terrenos encravados,
terrenos de fundo, terrenos internos e terre-
nos nos quais existam prédios em condomínio en-
quadrados nos tipos 2 e 4, da Tabela V, serão
aplicados os fatores de correção constantes da
Tabela III.



Parágrafo único - Excetuados o fator condomínio e a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma, os fatores terreno encravado e terreno de fundo serão aplicados com exclusão dos demais fatores de correção previstos para a avaliação de terrenos."

Art. 3º - As Tabelas II, III e IV, que integram a Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, passam a vigorar com a seguinte redação:

I - "Tabela II

FATORES DE ESQUINA

1. Terrenos situados na 1ª Subdivisão da Zona Urbana 1,3000
2. Terrenos situados na 2ª Subdivisão da Zona Urbana 1,2000
3. Terrenos situados além do perímetro da 2ª Subdivisão da Zona Urbana 1,1000
4. Terrenos ocupados por construções enquadradas no Tipo 1, da Tabela V , quando localizados em Zonas de Uso Estritamente Residencial (Z1) 1,0000"

II - "Tabela III

FATORES DIVERSOS

1. Fator terreno encravado 0,50
2. Fator terreno de fundo 0,60
3. Fator terreno interno 0,70
4. Fator condomínio 1,60



Observação: Quando da divisão do valor venal do terreno (somado ao valor venal do excesso de área, nos casos cabíveis) pelo valor venal da construção resultar índice inferior a 0,20, o Fator Condomínio será igual a 2,20 subtraído de 3 (três) vezes o índice obtido; quando dessa divisão resultar índice entre 2,01 e 7,00, o Fator Condomínio será igual a 1,80 subtraído de 1/10 (um décimo) do índice obtido; e quando dessa mesma divisão resultar índice superior a 7,00 o Fator Condomínio será igual a 1,10."

III - "TABELA IV

FATORES DE OBSOLESCÊNCIA

(Coeficientes de depreciação
do Valor dos prédios, pela
idade)



IDADE DO PRÉDIO (em anos)	FATORES DE OBSOLESCÊNCIA PARA OS PADRÕES A E B, DOS TIPOS 1 E 2, DA TABELA V	FATORES DE OBSOLESCÊNCIA PARA OS DE MAIS PADRÕES E TIPOS DESCRITOS NA TABELA V
menor que 1	1,00	1,00
1	0,99	0,99
2	0,98	0,99
3	0,97	0,98
4	0,96	0,97
5	0,94	0,96
6	0,93	0,96
7	0,92	0,95
8	0,90	0,94
9	0,89	0,93
10	0,88	0,92
11	0,86	0,91
12	0,84	0,90
13	0,83	0,89
14	0,81	0,88
15	0,79	0,88
16	0,78	0,86
17	0,76	0,85
18	0,74	0,84
19	0,72	0,83
20	0,70	0,82
21	0,68	0,81
22	0,66	0,80
23	0,64	0,79
24	0,62	0,78
25	0,59	0,76
26	0,57	0,75
27	0,55	0,74
28	0,52	0,73
29	0,50	0,71
30	0,48	0,70
31	0,45	0,69
32	0,42	0,67
33	0,40	0,66
34	0,37	0,64
35	0,34	0,63
36	0,32	0,62
37	0,29	0,60
38	0,26	0,59
39	0,23	0,57
40	0,20	0,56
41	0,20	0,54
42	0,20	0,52
43	0,20	0,51



IDADE DO PRÉDIO (em anos)	FATORES DE OBSOLESCÊNCIA PARA OS PADRÕES A E B, DOS TIPOS 1 E 2, DA TABELA V	FATORES DE OBSOLESCÊNCIA PARA OS DE MAIS PADRÕES E TIPOS DESCRITOS NA TABELA V
44	0,20	0,49
45	0,20	0,48
46	0,20	0,46
47	0,20	0,44
48	0,20	0,42
49	0,20	0,41
50	0,20	0,39
51	0,20	0,37
52	0,20	0,35
53	0,20	0,33
54	0,20	0,32
55	0,20	0,30
56	0,20	0,28
57	0,20	0,26
58	0,20	0,24
59	0,20	0,22
60	0,20	0,20
maior que 60	0,20	0,20



Art. 4º - O inciso I e o parágrafo único do artigo 5º, da Lei nº 10.819, de 28 de dezembro de 1989, mantidas as demais disposições desse artigo, passam a vigorar com a seguinte redação:

- I - "Inciso I - Infrações relativas à inscrição e atualizações cadastrais: multa de 5 (cinco) Unidades de Valor Fiscal do Município de São Paulo — UFM, aos que deixarem de efetuar, na forma e prazos estabelecidos, a inscrição imobiliária e respectivas atualizações nas hipóteses dos incisos III e V do artigo 3º desta lei."
- II - "Parágrafo único - Os imóveis com uso e destinação exclusivamente residenciais, situados além da 2ª Subdivisão da zona urbana, com área construída de até 80m² e enquadrados no padrão A, do tipo 1, da Tabela V, que integra a Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, não se sujeitam às penalidades previstas no inciso I deste artigo."

Art. 5º - Ficam atualizados os valores unitários de metro quadrado de construção constantes da Tabela VI, que integra a Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, com a redação que lhe foi conferida pela Lei nº 10.921, de 30 de dezembro de 1990, na forma do Anexo I, desta lei, bem como aprovados os valores unitários de metro quadrado de terreno, conti



dos na Listagem de Valores constante do Anexo II, desta lei , a serem considerados para o lançamento dos Impostos Predial e Territorial Urbano, relativos ao exercício de 1992, na forma prevista na legislação específica.

§ 1º - Os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno, aprovados neste artigo, referem-se a 1º de setembro de 1991 e, para os fins desta lei, serão monetariamente atualizados com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor — IPC, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo — FIPE, relativo aos meses de setembro, outubro e novembro de 1991.

§ 2º - O Executivo poderá atualizar, anualmente, os valores referidos neste artigo, desde que essa atualização não supere a inflação do período.

Art. 6º - Os terrenos em que houver obra em andamento, para os quais a Prefeitura tenha expedido o competente "Alvará de Edificação", gozarão de um desconto de 40% (quarenta por cento) no Imposto Territorial Urbano sobre eles incidente, por 2 (dois) exercícios consecutivos, desde que o interessado, mediante requerimento instruído na forma regulamentar, comprove que a obra foi iniciada até o dia 31 de dezembro do exercício anterior ao da aplicação do desconto, na forma regradada na legislação que disciplina a execução de edificações no Município.

§ 1º - O requerimento referido neste artigo



deverá ser protocolado, impreterivelmente, até o dia 28 de fevereiro do exercício para o qual se pretenda a aplicação do desconto.

§ 2º - O desconto vigorará exclusivamente no período assinalado neste artigo ou até a data de expedição do competente "Auto de Conclusão", quando ocorrida antes de findo esse prazo.

§ 3º - A concessão deste desconto, em caráter individual, não gera direito adquirido e será anulada de ofício, sempre que se apure que o beneficiado não satisfazia às condições para a concessão do favor, cobrando-se a importância equivalente ao desconto, exercício a exercício, atualizada monetariamente e acrescido de juros de mora, desde as datas originalmente assinaladas para o pagamento integral do Imposto:

I - Com imposição de multa moratória e sem prejuízo das medidas criminais cabíveis, nos casos de dolo, fraude ou simulação do interessado ou de terceiro em benefício dele;

II - Sem imposição de multa moratória, nos demais casos.

Art. 7º - Ficam anistiadas as infrações previstas no inciso I do artigo 5º da Lei nº 10.819, de 28 de dezembro de 1989, em sua redação original, cometidas até a data da entrada em vigor desta lei, e cancelados os Autos de Infração correspondentes, vedada a restituição parcial ou total das importâncias recolhidas a esse título.



Art. 8º - Ficam isentos do Imposto Predial Ur
bano, no exercício de 1992, os imóveis construídos, com destin
ação e uso exclusivamente residenciais, enquadrados nos par
âmetros A, B ou C, da Tabela V, que integra a Lei nº 10.235, de
16 de dezembro de 1986.

§ 1º - A isenção referida neste artigo abranger
á, exclusivamente, os imóveis cujo valor venal, para o exercíc
io, seja igual ou inferior a 280 (duzentas e oitenta) Unidad
es de Valor Fiscal do Município de São Paulo — UFM.

§ 2º - A isenção concedida nos termos deste art
igo não exonera os beneficiários do cumprimento das obrigaç
ões acessórias a que estão sujeitos.

Art. 9º - Revogadas as disposições em con
trário, esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, prod
uzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 1992.

SPF/fsc/rmn

ANEXO I DA LEI Nº , DE DE DE 1991.

TABELA VI, DA LEI Nº 10.205, DE 13 DE DEZEMBRO DE 1986
TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO
VALORES UNITÁRIOS DE METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO

TIPO-PADRÃO	VALOR-CR\$	TIPO-PADRÃO	VALOR-CR\$
1-A	48.209,00	4-A	64.627,00
1-B	68.654,00	4-B	89.986,00
1-C	79.623,00	4-C	131.187,00
1-D	107.781,00	4-D	173.981,00
1-E	141.896,00		
2-A	49.286,00	5-A	52.121,00
2-B	64.387,00	5-B	62.318,00
2-C	92.692,00	5-C	85.239,00
2-D	129.081,00	5-D	121.219,00
2-E	170.864,00	5-E	175.667,00
3-A	44.402,00	6-A	48.151,00
3-B	59.049,00	6-B	60.788,00
3-C	81.632,00	6-C	96.422,00
3-D	107.352,00	6-D	140.739,00



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O presente projeto de lei objetiva alterar a legislação relativa aos Impostos Predial e Territorial Urbano e às Taxas de Limpeza Pública e de Conservação de Vias e Logadouros Públicos e introduzir regras tributárias paralelas a essa legislação.

Para cumprir e fazer cumprir a Constituição em vigor, em especial o Princípio da Capacidade Contributiva, hospedado no parágrafo 1º de seu artigo 145, ao Executivo resulta imperativo buscar, dentro dos limites impostos à competência tributária municipal, formas de otimizar suas receitas, fazendo com que todas as manifestações de capacidade contributiva sejam consideradas para a exigência dos impostos instituídos pelo Município.

Considerando a extrema gravidade da atual conjuntura econômica nacional que, no quadro das demais pessoas políticas da Federação, afeta sobretudo o Município, é chegado o momento de fazer com que todos contribuam, na medida dessa capacidade, para a geração das receitas do Município, de vez que este, com suas finanças debilitadas, já não pode mais subsidiar, à custa de toda a coletividade, este ou aquele proprietário.



Calcada nessa premissa — e pressupondo que só o esforço de todos quantos, em razão de sua situação patrimonial, estão sujeitos aos impostos imobiliários, poderá minimizar a situação financeira do Município — é proposta uma política tributária austera, onde não caibam privilégios de qualquer ordem.

Nessa esteira, a medida, em seu artigo 1º, incisos I e V, propõe a alteração das alíquotas fixadas nos artigos 7º e 27 da Lei nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966, com a redação que lhes foi conferida, respectivamente, pelas Leis nºs. 10.921, de 30 de dezembro de 1990, e 10.805, de 27 de dezembro de 1989, para o cálculo dos Impostos Predial e Territorial Urbano. Analisado o quadro atual das alíquotas fixadas para o cálculo do Imposto Predial, pode-se perceber que as mesmas, por serem praticamente desprezíveis, acabam por privilegiar determinados proprietários de prédios — residenciais ou não — impedindo-os de contribuir, na justa medida de sua capacidade econômica, para as realizações reclamadas pelos cidadãos paulistanos nas áreas de educação, habitação, transporte e saúde, cujo enfrentamento não pode mais ser postergado e que estão, cada vez mais, a exigir recursos de monta da Comuna, recursos esses que só poderão ser amealhados entre os segmentos da população que detêm capacidade contributiva para essa ingente tarefa, ou seja, os grandes detentores



do patrimônio imobiliário. Convém gizar, neste ponto, que, pa
ra aproximadamente 500.000 (quinhentos mil) imóveis residenci
ais de valor venal baixo, a proposição, em seu artigo 8º, re
nova, para o exercício de 1992, a isenção concedida neste e
xercício.

Por sua vez, o quadro de alíquotas fixadas pa
ra o cálculo do Imposto Territorial Urbano demonstra, entre
outras distorções, uma extrema proteção aos terrenos de baixo
valor venal, ao gravá-los com alíquotas irrisórias. Assim, es
tá prevista sua revisão, de maneira a tornar mais justa e me
lhor dosada a progressividade albergada na legislação tributá
ria municipal.

Nos incisos II e VI, do seu artigo 1º, a propo
situra veicula regras relativas à notificação do sujeito pas-
sivo do lançamento dos tributos imobiliários. Mantendo as
normas já existentes, a proposição permite que a notificação
seja feita pelo correio, desde que precedida de ampla divulga-
ção na imprensa, de responsabilidade do Executivo, das datas
de pagamento das notificações de cada região da Cidade. Ade-
mais, para cercar de todas as garantias essa entrega, permite
que o sujeito passivo solicite uma nova notificação mediante
simples comunicação escrita, protocolada no prazo assinalado
na proposta.

Conservando em seus estritos termos as normas



que disciplinam o pagamento dos Impostos Predial e Territorial Urbano, as proposições insertas nos incisos III e VII, ainda do artigo 1º, objetivam precipuamente substituir o Bônus do Tesouro Nacional — BTN, extinto pelo governo federal, por um índice doméstico, a Unidade de Valor Fiscal do Município de São Paulo — UFM, fixada por essa Augusta Casa. Agasalhada tal proposição, os tributos imobiliários continuam, como hoje, a ser preservados da fúria inflacionária, colocado, entretanto, agora, o seu cálculo para pagamento, à ilharga dos instáveis humores do poder central, que a cada choque econômico substitui os índices de correção monetária, tornando extremamente incertas as relações obrigacionais já constituídas, inclusive a tributária, e intranquilizando a sociedade brasileira.

Com o objetivo de agilizar a cobrança das prestações não pagas dos Impostos Predial e Territorial Urbano e abreviar o tempo que medeia entre a data de vencimento integral do débito e a sua inscrição como Dívida Ativa — hoje só efetivada após o decurso do prazo de pagamento da última prestação — os incisos IV e VIII do artigo 1º consideram o débito vencido integral e antecipadamente a partir do não pagamento de qualquer prestação seguinte à primeira.

Fechando o artigo 1º, nos incisos IX e X é proposta uma atualização no cálculo das Taxas de Limpeza Pública



e Conservação de Vias e Logradouros Públicos. Embasam a cobrança dessas taxas os serviços públicos de remoção do lixo domiciliar, varrição, lavagem, capinação, desentupimento de bueiros e bocas de lobo e conservação do calçamento e dos leitos das ruas e praças do Município. Em razão do crescimento da cidade, somado à sua ocupação desordenada, nos últimos anos, de forma cada vez mais preocupante e assustadora, os recursos financeiros que remuneram esses serviços — provenientes da arrecadação dessas Taxas — têm ficado sensivelmente aquém de seus custos, o que impede que a Municipalidade possa colocá-los à disposição dos cidadãos com a qualidade e o volume por eles reclamados. Isto posto, para que não sofram solução de continuidade, ou até um colapso fatal para a cidade, a Administração tem o dever indeclinável de propugnar, perante essa Emérita Casa Legislativa, que esses serviços pró-comunidade, dirigidos precipuamente ao bem comum, possam ser prestados de modo a satisfazer as necessidades essenciais de nossa sofrida sociedade, possibilitando-lhe a requerida subsistência e desenvolvimento.

De outra parte, o projeto, em seus artigos 2º, 3º e 5º objetiva alterar a Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, que editou no Município a Planta Genérica de Valores, contendo o conjunto de regras, métodos e valores que servem de base para a apuração do valor venal dos imóveis, base de



cálculo dos Impostos Predial e Territorial Urbano. Embora publicada em 1986, a Planta atual, em razão das mutações sofridas pelo mercado imobiliário neste último lustro, decorrentes do crescimento da cidade, da construção de novos equipamentos urbanos, das mudanças da legislação de uso e ocupação do solo, da inquietante situação de segurança dos cidadãos paulistanos e, até mesmo, das chamadas tendências de mercado, carece de uma revisão em alguns de seus dispositivos, com o fito de corrigir distorções nas avaliações efetuadas para efeitos fiscais que possam colocar em risco a isonomia tão requerida nesse trabalho e que encontra suas raízes nos princípios insertos na Excelsa Carta.

Estribado nessas razões, o Conselho Municipal de Valores Imobiliários, criado pelo Decreto nº 27.771, de 22 de maio de 1989, e composto, entre outros segmentos da população, por membros dessa Emérita Edilidade e pelas mais notórias entidades ligadas à avaliação de imóveis, reuniu-se exaustivamente ao longo de todo este exercício e, após perflustrar regra a regra, método a método, fator a fator, valor a valor, contidos na Planta de Valores deste Município, elaborou e aprovou algumas mudanças nessa legislação, que se tornam imperiosas para corrigir as distorções nas avaliações dela decorrentes e que ora, respeitosamente, são submetidas ao abalizado crivo dos Nobres Vereadores.



A primeira dessas mudanças objetiva alterar a forma de avaliação das unidades autônomas dos imóveis sob o regime condominial. Com efeito, calcado em estudos estatísticos de valores de mercado, impõe-se, na avaliação em massa dos terrenos onde se assentam esses imóveis, tal como preconizada na atual Planta Genérica de Valores, a adoção de um fator condomínio que corrija as distorções que hoje provocam, notoriamente, uma sub-avaliação desses imóveis para efeitos fiscais. Esta a razão da alteração veiculada no artigo 2º do projeto e na Tabela constante do inciso II de seu artigo 3º.

Concluiu, também, o Conselho de Valores Imobiliários que, embora um bom sistema de avaliações deva consignar um percentual de acréscimo para os imóveis de esquina, os prédios de esquina localizados em Zonas de Uso Estritamente Residencial não experimentam hoje, em função dos infindáveis problemas de segurança que assolam a cidade, uma valorização como ao tempo da elaboração da Tabela de Fatores de Esquina. Este é o supedâneo da mudança proposta no inciso I do artigo 3º da medida.

Analisando a Tabela VI, que integra a Lei nº. 10.235, de 16 de dezembro de 1986, e que contém os fatores de obsolescência utilizados para a depreciação do valor dos prédios em função de sua idade, o Conselho concluiu que esses fatores, que não sofrem alterações para efeitos fiscais há muitos anos, devem ser adequados aos preceitos técnicos



atualmente aceitos na área de avaliação de imóveis. Isto posto, o Conselho elaborou a Tabela, contida no inciso III do artigo 3º, que reformula a Tabela atualmente em vigor.

No artigo 5º, está prevista a atualização dos valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção, a serem considerados para a apuração da base de cálculo dos Impostos Predial e Territorial Urbano no exercício de 1992. Convém repisar que tais valores, submetidos ao elevado juízo de Vossas Excelências, representam o fruto de alentadas discussões do Conselho de Valores Imobiliários, ao longo de todo este ano, e só foram fixados após a elaboração de uma larga série de avaliações simuladas, abrangendo as mais diferentes regiões da Cidade. À guisa de esclarecimento, saliente-se que a disposição contida no parágrafo 2º desse dispositivo, que permite ao Executivo atualizar anualmente esses valores, além de ter o aval da doutrina e jurisprudência pátrias, já consta da legislação tributária municipal e representa apenas uma realocação dessa regra por razões de sistematização e de técnica legislativa.

Ainda como resultado dos trabalhos do Conselho de Valores Imobiliários, o artigo 6º propõe a concessão de um desconto, no montante e prazo ali especificados, no Imposto Territorial Urbano incidente sobre os terrenos em construção, que devem ter, por razões de isonomia, um tratamento tributário diferente do conferido aos numerosos terrenos ociosos, que



se encontram nas mãos de especuladores imobiliários.

Com o artigo 4º, pretende-se restringir o alcance das infrações previstas na Lei nº 10.819, de 28 de dezembro de 1989, que disciplina a Inscrição Imobiliária, obrigação tributária acessória a que estão sujeitos os contribuintes dos Impostos Predial e Territorial Urbano. Como complemento dessa disposição, que simplifica o cumprimento dessa obrigação acessória, ficam colocadas fora do alcance dessas penalidades as moradias econômicas e anistiadas as infrações cometidas com base no texto que ora se entende deva ser alterado (inciso I do artigo 4º e artigo 7º do projeto).

Esses, em resumo, os motivos que justificam o Projeto de Lei, ora proposto e submetido à elevada apreciação dessa Nobre Edilidade.

Acompanham cópias xerográficas ilustrativas do assunto.

SPF/sffs