

ADMINISTRAÇÃO

Imóvel de alto padrão pagará mais

Aumento para locais comerciais acima de R\$ 760 mil será de 2%

Para compensar a redução no teto de reajuste do IPTU, a gestão do prefeito Gilberto Kassab (DEM) aumentou o tributo cobrado de propriedades comerciais de alto padrão de São Paulo – shoppings, escritórios e condomínios comerciais localizados em bairros nobres. A partir de 2011, os imóveis comerciais com valor venal acima de R\$ 760 mil serão taxados com alíquota de 2%. Até ontem pela manhã, a taxa proposta pelo governo era de 1,8%. Cerca de 30 mil estabelecimentos terão a nova alíquota. Um imóvel avaliado em R\$ 1 milhão, por exemplo, terá de pagar imposto de R\$ 20 mil por ano. Pela lei que estava antes em discussão, o tributo seria de R\$ 18 mil. O governo, porém, não acatou proposta conjunta do PT e do PSDB para que fosse retirada a trava de 30% definida para cerca de 40 mil imóveis residenciais de alto padrão,

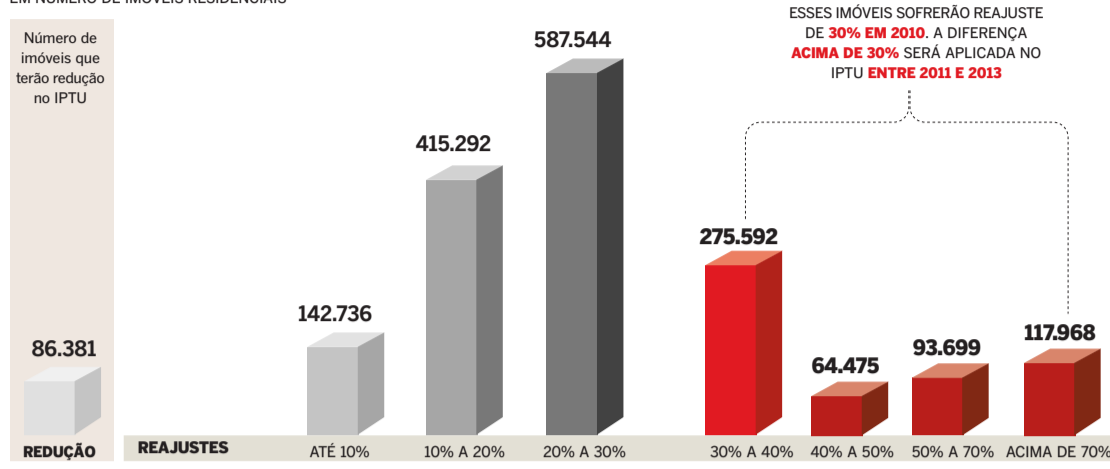
com valor venal acima dos R\$ 620 mil. “As mudanças deixaram a desejar e quem perdeu foi a população em geral. Ninguém teve aumento de 30% este ano, por isso é um contrassenso absurdo o governo falar em justiça social com o tributo”, disparou o ex-governista Gabriel Chalita (PSB), que agora faz oposição ao governo. Questionado sobre o motivo de a alíquota para os imóveis de luxo não aumentar já no próximo ano, o líder de governo, José Police Neto (PSDB), argumentou que desde 2005 uma lei federal exige que toda mudança de tributação só passe a valer em 90 dias. “A mudança da PGV ocorreu na base do cálculo, não na tributação ou na alíquota. É uma questão de paridade, já que os imóveis residenciais têm cinco alíquotas diferentes. Faltava uma para os comerciais de alto padrão, que foi estabelecida em 2%.”

ENTENDA AS MUDANÇAS

Como será a correção

Porcentual de aumento

EM NÚMERO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS



ESSES IMÓVEIS SOFRERÃO REAJUSTE DE 30% EM 2010. A DIFERENÇA ACIMA DE 30% SERÁ APLICADA NO IPTU ENTRE 2011 E 2013

Novo cálculo do imposto

As alíquotas de IPTU são progressivas, para que imóveis mais caros paguem um porcentual maior

CLASSES DE VALOR VENAL	ALÍQUOTA (EM %)	PARCELA A DEDUZIR (EM R\$)
Até R\$ 77,5 mil	0,8	0
De R\$ 77.500,01 a R\$ 155 mil	1,0	155
De R\$ 155.000,01 a R\$ 310 mil	1,2	465
De R\$ 310.000,01 a R\$ 620 mil	1,4	1.085
A partir de R\$ 620.000,01	1,6	2.325

CLASSES DE VALOR VENAL	ALÍQUOTA (EM %)	PARCELA A DEDUZIR (EM R\$)
Até R\$ 95 mil	1,2	0
De R\$ 95.000,01 a R\$ 190 mil	1,4	190
De R\$ 190.000,01 a R\$ 380 mil	1,6	570
De R\$ 380.000,01 a R\$ 760 mil	1,8	1.330
A partir de R\$ 760 mil	2,0	NÃO INFORMADA

Exemplo
Apartamento residencial de valor venal de R\$ 180 mil

R\$ 180 mil X **1,2%** = **R\$ 2.160** - **465** = **R\$ 1.695**

MULTIPLIQUE O VALOR PELA ALÍQUOTA + SUBTRAIA DO TOTAL A PARCELA A DEDUZIR = VALOR DE IPTU

FAIXA DE ISENÇÃO

RESIDENCIAL

Até **R\$ 92,5 mil**

COMERCIAL

Até **R\$ 70 mil**

1,07 milhão

de imóveis ficarão isentos do imposto, se aprovado o projeto. Hoje, eles são 861 mil

INFOGRÁFICO/AE

Para entidades, reajuste deveria ser ainda menor

“Não é do imóvel que sai o dinheiro para pagamento do IPTU. É dos rendimentos. Qual família teve aumento na renda de 30%?”, questiona o presidente do Sindicato de Habitação de São Paulo (Secovi-SP), João Crestana. Para ele, a redução do teto foi “demonstração de bom senso.” Mas o reajuste aceitável seria de no máximo 5% para residências e de até 15% para estabelecimentos comerciais.

Já o diretor de locação da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), Eduardo Zangari, diz que o reajuste pode resultar num desaquecimento do mercado. Além disso, mais de 140 entidades que fazem parte do Fórum Permanente em Defesa do Empreendedor, assinaram manifesto de repúdio ao aumento da taxa. ● **CRISTIANE BOMFIM**

PRÓXIMAS VOTAÇÕES

Antes de encerrar o ano, os prefeitos ainda devem votar o Orçamento e escolher a Mesa Diretora. Hoje, os parlamentares devem aprovar, em sessão extraordinária, outro projeto polêmico do Executivo: o aumento dos salários de Kassab e de seus 28 secretários de governo. Pela proposta apresentada pela Mesa Diretora, Kassab passaria a receber R\$ 23,1 mil mensais. O salário de Alda passaria para R\$ 20,8 mil e o dos 27 secretários, para R\$ 19,6 mil cada. ●

DIEGO ZANCHETTA e FELIPE GRANDIN

Artigos

Transparência e Justiça fiscal

Walter Aluisio Moraes Rodrigues*

A conveniência e a oportunidade da adoção de uma nova Planta Genérica de Valores (PGV) foram praticamente consensos entre os especialistas. Desde 2001, quando houve a última revisão, o mercado imobiliário passou por significativas mudanças, refletidas na valorização ou mesmo na desvalorização dos imóveis da cidade. Além de corrigir essas distorções, a nova PGV torna possível graduar o IPTU de forma isonômica e equitativa, considerando a capacidade econômica dos contribuintes. Afinal,

é justo que os imóveis mais valorizados sejam tributados em patamar correspondente e aqueles mais modestos possam ter a tributação reduzida ou mesmo suprimida. A nova PGV vem sendo amplamente discutida desde 2002, em mais de 40 reuniões realizadas no Conselho Municipal de Valores Imobiliários (CMVI), formado por representantes do poder público e de 14 entidades da sociedade civil. Como é natural, durante esse processo surgiram críticas e divergências em relação à proposta da Prefeitura, que analisou as sugestões apresentadas e, quando pertinentes, incorporou-as ao projeto. Assim, houve avanços no sentido de diluir o impacto financeiro da revisão ao longo dos próximos anos. Os limites máximos de reajuste do IPTU para 2010 foram reduzidos de

40% para 30%, no caso dos imóveis residenciais, e, de 60% para 45%, nos demais casos – aplicando-se o mesmo limitador em 2011 e 2012. As discussões com a sociedade civil também contribuíram para a ampliação das isenções e dos descontos do imposto. Além dos benefícios inicialmente previstos, que atingirão mais de 1,5 milhão de contribuintes ou 50% dos imóveis tributados, estendeu-se a isenção para todos os imóveis construídos com valor venal de até R\$ 70 mil, dispensando, por exemplo, o pequeno comércio de rua do pagamento do tributo. Outra proposta que foi incorporada diz respeito à redução de cerca de 20% do valor do imposto na Nova Luz. Ademais, foi prevista a obrigatoriedade da revisão da PGV a cada dois anos. Assim, a revisão da PGV foi fruto de um amplo debate com a sociedade, mantido ao longo dos últimos oito anos. Em síntese, é medida de justiça fiscal e de caráter distributivo e social. ●

* Secretário de Finanças

Reajuste no IPTU e programa de metas

Oded Grajew*

Com efeito imediato no bolso da maioria dos cidadãos que vivem na capital, o projeto de lei que atualiza a Planta Genérica de Valores (PGV) dos imóveis previa inicialmente um aumento médio de cerca de 31% no IPTU para os atuais contribuintes. É importante destacar o processo com que o projeto do novo Imposto Predial e Territorial Urbano foi apresentado à sociedade civil e a forma que foi discutido na Câmara. Sem nenhuma menção na proposta orçamentária para 2010 e no PPA (2010-2013), o projeto que rea-

justa o imposto tramitou no Legislativo quase às vésperas do recesso de fim de ano. Uma proposta com esse impacto na vida da população mereceria um debate mais aprofundado com a sociedade, no âmbito da democracia participativa, uma das bandeiras do Movimento Nossa São Paulo (WWW.nossasaopaulo.org.br). Além disso, cabe a nós, sociedade civil organizada, cobrar uma explicação sobre a destinação a que se pretende com esse significativo aumento na arrecadação do IPTU. Até o momento não está claro em que secretarias, programas ou projetos o dinheiro extra – que, repito, não constava da proposta original do Orçamento 2010 e do PPA 2010-2013 – será aplicado. Vale lembrar ainda que a Prefeitura de São Paulo foi a primeira cidade do País a apresentar, em 31 de março deste ano,

um programa de metas para toda a gestão 2009-2012. A medida consta da emenda número 30 à Lei Orgânica do Município, aprovada em fevereiro de 2008, uma iniciativa inédita do Movimento Nossa São Paulo. Importíssimo instrumento de gestão, as 223 metas propostas pelo Executivo devem nortear as ações e os investimentos, obviamente com base nas expectativas de arrecadação. Portanto, no projeto que reajusta o IPTU para grande parte dos cidadãos, cabe uma justificativa atrelada à execução de tais metas. A atual gestão deu um significativo passo à frente ao criar um sistema eficiente de acompanhamento das metas (WWW.agenda2012.com.br) e ao propor a instalação de um Conselho Consultivo da Agenda 2012, formado até mesmo por representantes da sociedade civil. Mas ainda não há informações sobre os custos das 223 metas – e o quanto os valores gerados pelo reajuste do IPTU poderá contribuir para a concretização de cada uma delas. ●

* Um dos idealizadores do Movimento Nossa São Paulo

TIRE SUAS DÚVIDAS

Valor estará em simulador na web

O aumento do IPTU aprovado ontem na Câmara Municipal de São Paulo chegará aos contribuintes dentro de 40 dias, no início de janeiro. Antes do fim deste mês, porém, a Secretaria Municipal de Finanças estuda colocar um simulador no site na internet. Nesse programa, o contribuinte colocará dados como o valor venal do terreno, a área construída, os fatores de correção e depreciação antes de obter a estimativa do reajuste. Se não concordar com a valorização estipulada pelo governo, o cidadão poderá entrar com pedido de revisão em até 90 dias, a partir de janeiro. Confira a seguir as principais dúvidas sobre o assunto e os esclarecimentos.

- **Como posso saber o valor do meu IPTU em 2010?**
A Secretaria Municipal de Finanças deve colocar no site da Prefeitura nos próximos dias um simulador automático, onde o contribuinte poderá colocar os dados do imóvel e ter uma previsão do reajuste.
- **Quando vou receber o carnê com o novo valor?**
Os carnês com os valores reajustados e a notificação sobre a atualização da Planta Genérica de Valo-

res Imobiliários (PGV) chegarão até o fim da primeira quinzena de janeiro.

- **Se eu discordar do valor, a quem devo recorrer?**
À própria Prefeitura, num prazo de 90 dias. O formulário está disponível na internet (<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/iptu/index.php?p=2464>) e pode ser entregue na subprefeitura da região onde está o imóvel ou na Secretaria de Finanças, no Vale do Anhangabaú, 206 (ao lado da Galeria Prestes Maia), na região central.
- **Como saber se vou ter novo aumento em 2011?**
O carnê de janeiro vai informar se o aumento foi acima do teto.
- **O valor da PGV será totalmente atualizado até 2013?**
Sim, em 2013 deixarão de existir as travas de 30% e, conseqüentemente, deverá recair a alíquota sobre o valor total.
- **A correção da PGV influencia outro tributo, o ITBI?**
Em tese, não. O ITBI incide sobre o valor da transação ou sobre uma tabela de valores venais diferente.

- **O aumento do IPTU aumenta o custo de mercadorias e serviços?**
As empresas podem repassar o custo do imposto para o consumidor, mas isso depende do nível de concorrência do setor e do peso do IPTU no produto ou serviço oferecido pela companhia.
- **O aumento do IPTU será repassado para quem vive em imóvel alugado?**
Especialistas consideram que o aluguel poderá aumentar, uma vez que o proprietário geralmente embute no preço da locação o custo do IPTU. Para o diretor de locação da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), Eduardo Zangari, o aumento do imposto deverá ter impacto negativo no mercado imobiliário. “Em caso de sanção dessa nova PGV, o custo global do inquilino ficará maior com o aumento do imposto, já que as pessoas consideram o valor do condomínio (quando locações em prédio), do IPTU e do aluguel para escolher o imóvel a ser locado”, afirma Zangari.

Só na Livraria da Vila você encontra o livro que traz cartas, bilhetes, fotos inéditas e até um boletim escolar de Ayrton Senna. É como mexer na gaveta do ídolo.

R\$ 132,00 (de R\$ 165,99)

Acelera, Papai Noel.

Tiragem limitada. Já nas lojas, pelo telefone 0800 7720572 ou acessando www.livrariadavila.com.br exclusividade: **LIVRARIA DA VILA**