

## A denúncia vazia posta em prática pelo IPTU

Roberto Capuano\*

Enquanto se estabelecem discussões sobre a validade da restauração da denúncia vazia, sem maior alarde a prefeitura de São Paulo a implanta na prática para os imóveis residenciais e, de quebra, também para os comerciais e até para os locadores de terrenos. Não há inquilino que tenha condições de suportar os valores estabelecidos, muitas vezes iguais ou até superiores ao aluguel, e quem não puder pagar vai ter de desocupar o imóvel. O que não significará muito em termos de aumento de oferta, pois os aluguéis antigos, mesmo defasados, se tornarão insuportáveis se somados aos impostos.

Os imóveis com contrato mais recente é que deverão ser desocupados, e dificilmente novos inquilinos terão condições de assumir essas locações. Se o proprietário quiser alugar, vai ter de baixar seu preço. Como a prefeitura não negocia seu imposto betenizado, as novas locações poderão conter um aspecto curioso. O proprietário vai receber algumas vezes um pouco mais ou mesmo um pouco menos do que a prefeitura. Com outra desvantagem — o reajuste do aluguel é semestral e o do IPTU, mensal.

Quando se criou uma comissão para a revisão da planta genérica de valores, seus integrantes deixaram claro que a atualização de valores seria incompatível com as alíquotas praticadas, superdimensionadas pelo fato de o valor venal estar aquém da realidade. Novos valores deveriam ter como contrapartida alíquotas menores. A prefeitura não só manteve as alíquotas como, em alguns casos, até multiplicou-as. Uma outra recomendação importantíssima não foi respeitada. No cálculo do valor do imóvel entram três fatores e não dois, co-



mo quer a prefeitura. Temos o valor do terreno, o da construção e, o mais importante, o valor comercial, que pode ser positivo ou negativo.

Um exemplo é ilustrativo. Uma mansão de mil metros quadrados, de alto luxo, construída em um bairro popular, cercada de sobradinhos. A construção custa a mesma coisa em qualquer lugar, porém, quando o proprietário quiser vender a mansão, terá de aceitar uma grande redução no seu preço, pois pouquíssimas pessoas irão querer uma casa de luxo em um bairro popular. Ele deverá se curvar ao mercado.

O IPTU foi calculado sobre o valor máximo de cada imóvel, a tal ponto que qualquer proprietário vende seu imóvel hoje pelo valor venal estabelecido pela prefeitura. Não é verdade que ele representa 70% do valor do imóvel. Em muitos casos, chega a representar até 150% do valor real, o que na prática é mais imposto disfarçado sob o cálculo de valor venal.

Uma das justificativas oficiais é a de que nem todos os proprietários serão atingidos por taxações estratosféricas, apenas os imóveis de luxo e os de classe média. Isso quer dizer que a prefeitura pretende que esta minoria pague toda a conta. Se funciona bem como discurso social, essa tese se anula na prática. Quem tem um imóvel bem localizado não é necessariamente rico, e é fácil verificar que 95% dos proprietários não teriam hoje condições financeiras de comprar o imóvel em que moram em função do empobrecimento geral e gradativo da população em contraponto com a valorização imobiliária que, nos últimos anos, em alguns casos, chegou a atingir 500%. A prefeitura não poderia ter escolhido momento mais infeliz para adotar essa política.

\* Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci).