

Imposto

# Para Capuano, IPTU pressionará aluguéis

CLEIDE COSTA

O prefeito Jânio Quadros fez de tudo: até ameaçou renunciar caso não fosse aprovado o seu projeto de aumento do Imposto Predial e Territorial Urbano, que prevê uma elevação de 350% no valor venal dos imóveis, que serve de base de cálculo para a fixação do pagamento, e de 319% na Unidade Fiscal do Município (UFM), totalizando em alguns casos aumento de 720%. O projeto acabou passando por decurso de prazo.

"Esse aumento vai pressionar os aluguéis, pois quem paga o IPTU na prática é o inquilino, agravando a crise de locação em São Paulo", analisa o presidente do Creci, Roberto Capuano. Em sua opinião, o aumento, bem acima da inflação, vai trazer mais "mês no fim dos salários" da classe média que já está passando por um processo bastante duro. "Mesmo a população de baixa renda, que foi 'privilegiada' com a isenção do imposto, terá que arcar com grande aumento das taxas de conservação e limpeza."

Enquanto isso, na opinião de Capuano, continuam intocados os grandes latifúndios, favorecendo a especulação imobiliária. "Se essas áreas fossem repassadas implicaria mais oferta de imóveis", diz o presidente. Ele acredita que o imposto deveria seguir uma escala progressiva em relação ao tamanho da área — já que o objetivo é aumentar a arrecadação do município —, pois a especulação em cima do terreno é um fator que encarece o imóvel. Além disso, na especulação há um privilegiado com o imposto de todos, já que com a expansão populacional e o adensamento urbano acaba sendo realizada uma série de benfeitorias públicas que aumentam o valor da área inaproveitada sem custos diretos ao proprietário.

"Para os terrenos verticalizáveis, de acordo com o solo criado, seria mais lógico que se taxasse os especuladores e se isentasse a classe média que já tem muitos problemas no seu dia-a-dia", sugere. Isso, em sua opinião, "traria mais ofertas ao mercado e, em consequência, menores preços competitivos".

**CRÍTICAS E AMEAÇAS**

Um dos projetos mais polêmicos que passou por decurso de prazo este ano — ao



Jânio: mais uma vez o decurso

lado do que permite a construção de garagens sob praças e jardins e do que regulamentou a Guarda Metropolitana, acusada de matar um operário nas invasões da Zona Leste —, o do IPTU gerou quase dois meses de denúncias, críticas, esclarecimentos, de um lado, e de pressões, tentativa de "compra" de vereadores da oposição, com "loteamento" de cargos, ameaças e promessas de colaboração aos candidatos às eleições de 88 — estima-se que cada candidatura ao Legislativo deve dispende no mínimo Cz\$ 15 milhões —, do outro.

As críticas recebidas também mereciam represálias por parte do prefeito. A Federação do Comércio preparou sugestões ao projeto. Em consequência, Jânio pediu a desapropriação da casa de quase quatro mil metros quadrados, do presidente da entidade, Abram Szajman, para construção de creche e biblioteca. Determinou que fosse verificada a exatidão do valor venal da casa do jornalista Adilson Laranjeira, da *Folha da Tarde*, em virtude das críticas publicadas.

Jânio ameaçou os vereadores de oposição com a promessa de reduzir o reajuste para as classes mais favorecidas, mas acabando com a isenção para os mais de 850 mil proprietários de imóveis na periferia. E transferiu de uma para outra regional, cada vez mais distante, as mulheres (funcionárias públicas) dos vereadores Walter Feldman e Marcos Mendonça, ferrenhos críticos do projeto.

## Até 200 UFM's, só em 8 parcelas

As suspeitas do vereador Arnaldo Madeira acabaram confirmadas no dia 10 de dezembro: Jânio determinou, por decreto, que o número das prestações do IPTU de 88 fosse reduzido de 10 para 8, caso o valor venal do imóvel seja igual ou inferior a 200 UFM's (Cz\$ 1,08 bilhão). Acima desse valor, os proprietários só poderão parcelar o imposto em três vezes, existindo a opção do pagamento à vista, com desconto de 20%, para todos os contribuintes.

Isso foi possível porque com a aprovação do projeto por decurso de prazo deixou de ser votada emenda daquele vereador, proibindo que fosse diminuído o número de parcelas do IPTU e a aplicação da correção monetária nas prestações. Esses itens ficaram ambíguos no projeto, já que a peça orçamentária da prefeitura para 88 prevê uma arrecadação média do IPTU de 714% o que só pode ser conseguido de algumas maneiras: dividindo-se o IPTU dos grandes contribuintes em duas parcelas, aplicando o dinheiro no mercado financeiro; cobrar à vista com desconto ou dividir em duas ou três prestações sem desconto; e cobrar correção monetária dos que optarem por maior parcelamento.

**O CÁLCULO DO IMPOSTO**

Para calcular o valor a ser pago no ano que vem, o contribuinte deve multiplicar o valor venal de 87 por 4,5, obtendo assim o valor venal de 88. Essa quantia deve ser multiplicada pela alíquota correspondente (ver tabela), deduzida a parcela, chegando-se ao imposto. Para calcular as taxas de limpeza e conservação, é preciso verificar a zona fiscal em que se encontra o imóvel (identificada na última linha da segunda página do carnê do imposto) e a área construída

(no primeiro item da segunda linha). Na taxa de limpeza, o valor para a 1ª Zona Fiscal (regiões nobres da cidade) é de Cz\$ 43,20, que deve ser multiplicado pela área construída. Assim, um imóvel de 300 metros quadrados vai pagar Cz\$ 12.960,00 por ano.

Os imóveis além da 2ª Zona Fiscal pagam Cz\$ 12,96, também multiplicado pela área construída. O valor da taxa de conservação para imóveis situados em ruas pavimentadas é de Cz\$ 97,20 por metro linear de frente (ou testada) da residência. Quando em ruas não pavimentadas, mas com guias e sarjetas, o valor é de Cz\$ 24,30 por metro linear.

Os proprietários de imóveis de uso exclusivamente residencial localizados na periferia e com valor venal igual ou inferior a 70 UFM's (Cz\$ 378 mil), estão isentos do pagamento do imposto, mas não das taxas de limpeza e conservação, que também sofreram aumentos com base na UFM, enquadrando-se aí 562.888 imóveis. Os que estiveram na faixa de 70 a 100 UFM's, terão descontos de 25% no imposto. Os demais serão calculados por alíquotas progressivas graduadas que variam de 0,8 a 2%, ao contrário de hoje quando todos são calculados pela alíquota de 1,2%.

Nos imóveis não residenciais a alíquota varia de 1,2 a 2,2%, sendo que em alguns casos o aumento chegará a 2.000%, enquanto os terrenos serão calculados por alíquotas que variam de 2,4 a 7% independente da área em que se encontram e do seu tamanho (podem estar localizados em zona nobre ou na periferia). Com isso o prefeito espera elevar a participação do IPTU na receita municipal de 9% para 20%, o que significa arrecadação de Cz\$ 14 bilhões só com o imposto. C.C.

**COMO VOTARAM OS VEREADORES**

A favor do aumento	Contra o aumento
Albertino Nobre — PTB	Almir Guimarães — expulso do PMDB, sem partido
Alfredo Martins — PFL	Arnaldo Madeira — PMDB
Altino Lima — PTB	Avanir Duran Galhardo — PMDB
Andrade Figueira — expulso do PMDB, sem partido	Cláudio Barroso Gomes — PT
Antonio Carlos Fernandes — PMC	Gabriel Ortega — PTB
Antonio Sampaio — PDS	Gilberto Nascimento — PMDB
Aurelino de Andrade — PFL	Irede Cardoso — PT
Brasil Vita — PTB	João Carlos Alves — PT
William Salem — PDS	Jooji Hato — PMDB
Eu-ípedes Salles — PFL	Juscelino Silva Neto — PT
Roberto Turqueti — PTB	Laura Ferraz — PMDB
Jamil Acha — expulso do PMDB, sem partido	Luiz Tenório de Lima — PCB
Edgar Martins — PDS	Marcos Mendonça — PMDB
José Maria Rodrigues Alves — PMDB	Ricardo Tripoli — PMDB
José Roberto Mônaco — PTB	Tereza Lajola — PT
Naylor de Oliveira — PDS	Walter Feldman — PMDB
Tércio Chagas Tosta — PTB	

**PREDILEÇÃO PELO DECURSO**

O projeto acabou aprovado, por decurso, no dia 19 de novembro, em sessão extraordinária — embora tivesse sido votado uma primeira vez, no dia anterior, graças a uma manobra dos oposicionistas —, após oito horas de discussão, nas quais os vereadores, por manobra dos janistas, examinaram pequenos projetos como a regulamentação das atividades dos ambulantes. Aliás, o decurso de prazo, parte do chamado "entulho autoritário", que deve ser abolido pela Constituinte, parece ser o expediente preferido do prefeito da Capital. Só este ano, Jânio enviou 206 projetos à Câmara dos quais foram aprovados 161, sendo que 101 (quase 63%) através desse recurso.

## Os imóveis em SP

São Paulo possui 1.543.456 imóveis residenciais. Desses, 535.963 não pagam Imposto Predial, entre os quais 18.913 catalogados como imóveis de luxo; e 94.893 considerados de utilidade pública, como clubes de futebol, igrejas, escolas e prédios públicos, além de entidades como escolas de samba.

Também são isentos 408.266 imóveis de pequeno valor venal e 13.891 são barracos que não têm condições de pagar imposto, restando 1.007.493 imóveis sobre os quais incidem o IPTU. Dos 1.543.456 imóveis catalogados pela prefeitura, 161.287 são considerados de primeira classe, enquadrados nas primeiras zonas para efeito de distribuição geográfica; 689.691 são imóveis de classe média; 696.932 são imóveis "quarto e cozinha" populares e 15.546 são favelas e cortiços. Não estão incluídos terrenos, sítios e chácaras.

**RESIDENCIAL**

Classe de V.V. Imóvel Cz\$	Alíquota %	Parcela A Ded. (Cz\$)
Até 162.000	0,80	0,00
162.001 a 432.000	1,00	324,00
432.001 a 648.000	1,20	1.188,00
648.001 a 1.080.000	1,40	2.484,00
1.080.001 a 1.620.000	1,60	4.644,00
1.620.001 a 5.400.000	1,80	7.884,00
5.400.001 ou MAIOR	2,00	18.684,00

**TERRENOS**

Classe de V.V. Imóvel Cz\$	Alíquota %	Parcela A Ded. (Cz\$)
Até 162.000	2,40	0,00
162.001 a 540.000	3,00	972,00
540.001 a 1.080.000	3,60	4.212,00
1.080.001 a 2.700.000	4,20	10.692,00
2.700.001 a 8.100.000	5,00	32.292,00
8.100.001 a 16.200.000	6,00	113.292,00
16.200.001 ou MAIOR	7,00	275.292,00

**NÃO RESIDENCIAL**

Classe de V.V. Imóvel Cz\$	Alíquota %	Parcela A Ded. (Cz\$)
Até 432.000	1,20	0,00
432.001 a 648.000	1,40	864,00
648.001 a 1.080.000	1,60	2.160,00
1.620.001 a 5.400.000	2,00	7.560,00
5.400.001 ou MAIOR	2,20	18.360,00

92