



Capuano: impostos agravam o déficit habitacional

## Quanto vale a cidade de São Paulo?

*A prefeitura quer atualizar o IPTU e o ITBI com base nos preços reais dos imóveis*

A prefeitura de São Paulo está elaborando uma nova planta genérica de valores dos imóveis da cidade com base nos preços reais praticados no mercado. O objetivo da administração de Luíza Erundina é aumentar a arrecadação do município através do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis intervivos - antiga SISA). No mercado imobiliário, o assunto é considerado complexo e delicado. Há consenso quanto à necessidade de a Prefeitura atualizar sua arrecadação, mas também existe o receio de que esses tributos aumentem expressivamente, prejudicando a população e, principalmente, os inquilinos.

A planta genérica de valores determina o valor venal dos imóveis para fins de tributação, como o IPTU e o ITBI. Nos últimos anos, o valor venal na cidade de São Paulo vem sofrendo uma drástica deterioração frente à inflação e à valorização dos imóveis. Segundo Exedito Terceiro Teles, diretor do departamento de rendas imobiliárias da Secretaria das Finanças da Prefeitura paulistana, ele está representando, em média, 10% do valor real do imóvel.

O resultado dessa deterioração é a queda das receitas do município. Em 1978, época em que o valor venal encontrava-se defasado, mas não significativamente, a arrecadação através do IPTU representava 24% da receita da cidade. Atualmente, diz Teles, está na faixa de 6,7%. Descontando-se a inflação do período, o valor atual representa 1/5 do praticado onze anos atrás.

Em vista dessa queda de arrecadação, a Prefeitura quer atualizar o valor venal dos imóveis. Para fazer isso, foi criado em maio o Conselho Municipal de Valores Imobiliários, com representantes das principais entidades de classe do mercado imobiliário e empresas especializadas em avaliações. A função do Conselho é dar assessoria técnica à prefeitura, a fim de que seja elaborada uma planta genérica justa e sem distorções.

Não é uma tarefa simples. Afinal são 2,1 milhões de imóveis, dentro de um mercado extremamente ativo e dinâmico e de uma cidade heterogênea. "O resultado não será como o de uma avaliação caso a caso, mas estará bem próximo da realidade. As técnicas de engenharia e avaliação estão bastante avançadas", explica o engenheiro Jo-

Mas o que realmente está preocupando alguns dos membros do Conselho Municipal de Valores Imobiliários são as alíquotas referentes ao IPTU e ao ITBI. Atualmente, as alíquotas do IPTU são estipuladas com base no valor venal. Para os imóveis residenciais, varia de 0,8% a 2%; em terrenos, de 2,4% e 7%; em imóveis não residenciais, de 1,2% a 2,2%. "Se a planta genérica for atualizada pelo valor de mercado e as alíquotas permanecerem as mesmas, o IPTU ficará muito oneroso para a população", diz Roberto Capuano, presidente do Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo).

A idéia da prefeitura é alterá-las e, junto com a nova planta, submetê-las à apreciação da Câmara de Vereadores através de um projeto de lei. De acordo com Teles, em alguns casos as alíquotas diminuirão e em outros, aumentarão. "Vamos recuperar o IPTU através dos imóveis de luxo, dos terrenos ociosos e da indústria e comércio. As residências de classe média e baixa não deverão ter aumento superior à inflação", garante ele.

Márcio Chede, representante do Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo), vê com muita preocupação a questão das alíquotas e acredita que esse assunto também deveria ser discutido por todos os membros do Conselho. O Conselho foi organizado apenas para dar suporte técnico à elaboração da planta genérica, mas não tem sido consultado sobre as alíquotas.

Capuano e Gebara alertam para os problemas do inquilino. Cerca de 1/3 dos imóveis residenciais de São Paulo estão locados. Como é de praxe, o proprietário costuma repassar o valor do IPTU para o inquilino. Pellegrino também ressalta algu-