

ASSESSORIA TECNICA DA MESA - A.T.M.
SISTEMA DE APOIO AO PROCESSO LEGISLATIVO

REQUERIMENTO "P" C/PROC : 006008393 DE 1993

NATUREZA : REQ.P(C/PROC) 06-0083/93-0 DE 17/03/93

PROMOVENTE: VEREADOR ARNALDO DE ABREU MADEIRA

E M E N T A :

Solicita informações ao Executivo

I N D I C E :

INFORMACAO DO EXECUTIVO
OBRAS PUBLICAS
ORDEN INTERNA PREF-G 010/93
VALORIZACAO DE IMOVEL

O B S E R V A C O E S :

CNC Solutions
Tipo: Processo Legislativo
6/10/2010 13:44:17

00000000449-97

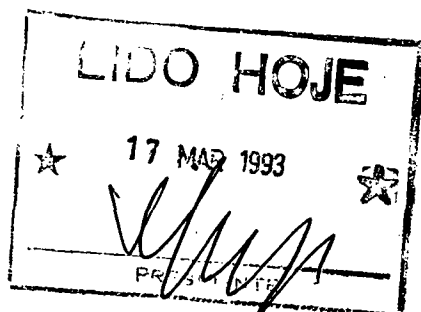


ARQUIVADO EM 24/5/93

CHEFIA DE ARQUIVACAO
Chefe de Arquivo Técnico H/



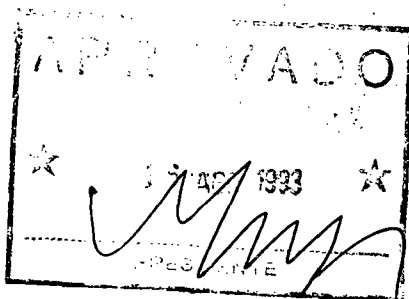
DIGITADO

A.T.M.C.
Câmara9^{te}!
Municipal de São PauloFolha no 01 de proc.
no 83 de 1993
rlc

p(CIP)

06 - REQ.P(C/PROC)
06-0083/93-0

REQUERIMENTO "P"



Solicitada

Sen. L. Pref. L.

~~Pedido de~~ informações ao ~~Executivo~~
~~Municipal~~ referente a valorização
de imóveis resultantes de obras
realizadas pela Prefeitura.

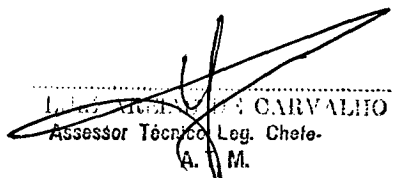
Requeiro, a Douta. Mesa, na forma regimental,
seja oficiado ao ~~Executivo Municipal~~ ^{Sen. L. Pref. L.} ~~informar~~ ^{solicitado} quanto aos estudos
determinados pela Ordem Interna nº 10/93/PREF-G, de 19 de janeiro
de 1993, com relação a valorização de terrenos provocadas por
obras públicas.

Sala das Sessões, 17 de março de 1993

Arnaldo
ARNALDO DE ABREU MADEIRA
Vereador

À Leg. 2;

Em 14/4/93


A. M. CARVALHO
Assessor Técnico Leg. Chelo.
A. M.

LIDO

Publicado no DIÁRIO OFICIAL
de 27/3/1993
página 71 coluna 1ª
Conferido: am

APROVADO

Publicado no DIÁRIO OFICIAL
de 16/04/1993
página 39 coluna 2ª
Conferido: lido

SEGUE M. Juntado 5; nesta data
13 48412 - 02 5 Dep. de Informação
NR 2 1 2 Folha 2 n.º 02
Em 24/5/93
ROBERTO CASSIO GONÇALVES
Operador de Computador



Câmara Municipal de São Paulo

ROBERTO CASSIO GONÇALVES
Operador de Computador

Presidência

DT7-LEG2
OFICIO N.000909/93

São Paulo, 16 de abril de 1993.

Proc. nº 006008393/93

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Cumpre-me encaminhar a Vossa Excelência
cópia autêntica do Requerimento P-06-0083/93-0, de iniciativa
do Vereador Arnaldo de Abreu Madeira.

Na oportunidade, renovo a Vossa Exce-
lência os protestos de minha alta consideração.

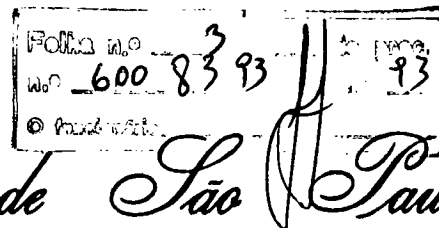
ANTONIO SAMPAIO

Presidente

A Sua Excelência o Senhor Doutor Paulo Salim Maluf,
Digníssimo Prefeito do Município de São Paulo.
fjsm.



Câmara Municipal de São Paulo



REQUERIMENTO P. 06-0083/93-0

----- Cópia autêntica. "SOLICITA INFORMAÇÕES AO EXMO. SR. PREFEITO REFERENTE A VALORIZAÇÃO DE IMÓVEIS RESULTANTES DE OBRAS REALIZADAS PELA PREFEITURA. - REQUEIRO à Douta Mesa, ouvido o Plenário, na forma regimental, seja oficiado ao Exmo. Sr. Prefeito solicitando informações quanto aos estudos determinados pela Ordem Interna nº 10/93/PREF-G, de 19 de janeiro de 1993, com relação a valorização de terrenos provocadas por obras públicas. Sala das Sessões, 17 de março de 1993. (a)ARNALDO DE ABREU MADEIRA. LIDO em 17-03-93. (a) Antonio Sampaio. APROVADO em 06-04-93. (a) Antonio Sampaio". Eu, *lby*, extraí esta cópia fielmente do original. São Paulo, 15 de abril de 1993.

Confere: *[Signature]*

Visto:

[Signature]

ALICE CECCHETTI CAMERA

Chefe de Seção Técnica III



Folha n.º	4	do proc.
n.º	600 8393	de 19 93
O funcionário		

ROBERTO CASSIO GONÇALVES
Operador de Computador

CÓPIA DAS INFORMAÇÕES REFERENTES AO REQUERIMENTO 06-0083/93-0, TRANSMITIDAS À EGRÉGIA CÂMARA MUNICIPAL COM O OFÍCIO ATL Nº 0166/93



Folha n.º	5	do proc.
n.º	600 8393	19 93
O funcionário		

CÓPIA DE FLS.12vº REFERENTE AO REQUERIMENTO 06-0083/93-0

ROBERTO CASSIO GONÇALVES
Operador de Computador

Int : Vereador Arnaldo de Abreu Madeira

Ass : Solicita informações referente a valoriza
ção de imóveis resultantes de obras reali
zadas pela Prefeitura.

ATL V

Sra. Chefe de Seção

Providenciar resposta, transmitindo as in
formações de fls. 5 a 12 (xerox).

10/maio/93

(a) Marisa Ribeiro de Almeida

Assessora - ATL

mc

11/5/93

Folha n.º	6	do proc.	
n.º	6008392	de	19 93
O funcionário			

ROBERTO CASSIO VON CALVES PALHARES
Assessoria Jurídica - Tributária
Operador de Computador S.F.G.

Os Bônus da Av. Faria Lima

Marcos Cintra

Os gastos públicos municipais são tradicionalmente financiados com arrecadação de impostos e com empréstimos, internos e externos.

No Brasil de hoje, contudo, estas fontes são incapazes de gerar recursos suficientes para o atendimento da demanda social por bens públicos. A recessão reduz a arrecadação tributária, e a inflação inviabiliza a continuidade das operações de crédito de longo prazo.

O desafio, portanto, é encontrar formas de financiamento para os investimentos públicos, geralmente os primeiros a serem cortados, e os últimos a serem retomados.

Na impossibilidade de se recorrer às fontes tradicionais, há que se buscar alternativas.

A proposta de securitização de direitos de construir, anunciada recentemente pelo prefeito Paulo Maluf, é um mecanismo inovador em todo o mundo, e poderá servir de modelo e de paradigma para o financiamento de investimentos públicos em situações de grave escassez de recursos, como ocorre agora no país.

O conceito é simples.

7

Folha n.º 7 do proc.
n.º 600 8393 de 1993
O funcionário

AMILCAR V. NERY PAIMATIS
ROBERTO CASSIO GONÇALVES
Operador de Computador
Tribunário - Trib. de
T. J. G.

Transferências tributárias do setor privado para o setor público devem produzir retornos sociais positivos quando transformados em gastos de custeio ou de investimento. A sociedade recebe de volta, na forma de serviços públicos, os recursos que transfere ao governo.

Mas os gastos públicos geram impactos nos vários segmentos do mercado privado. Quando efetuados nas áreas sociais como educação e saúde, repercutem no mercado de trabalho e na taxa de salários. Quando na infraestrutura urbana, repercutem nos preços do mercado imobiliário, nos preços da terra e nas rendas locacionais.

Em outras palavras, os gastos públicos geram rendas que são frequentemente apropriadas por segmentos privados. Trata-se de casos de flagrante externalidade, na medida em que o governo efetua gastos com recursos transferidos da coletividade, mas cujos benefícios acabam sendo absorvidos de forma diferenciada pelos vários segmentos privados.

A valorização imobiliária é o caso mais típico deste fenômeno. O governo investe em obras viárias e de infraestrutura urbana com recursos arrecadados de toda a comunidade. Mas a valorização beneficia apenas os proprietários localizados na área de influência direta dos investimentos públicos.

É para casos como este que a Constituição permite a cobrança da Contribuição de Melhoria, que busca extrair para o setor público as rendas diferenciais geradas pelos investimentos governamentais. Na prática, contudo, a

MARISA RIBEIRO DE ALMEIDA
Assessoria - A.T.L.

Folha n.º 8 do proc.
n.º 600 8393 de 19 92
O funcionário

ROBERTO CASSIO GONÇALVES
Operador de Computador

cobrança da contribuição de melhoria vem encontrando dificuldades operacionais insuperáveis.

Os Bonus de Valor Agregado - rebatizados de Certificados de Potencial Construtivo-- poderão resolver os dois problemas levantados acima: fornecer recursos para o financiamento não-tributário dos gastos públicos, e absorver para o setor público parte da renda diferencial gerada por seus investimentos e absorvida por segmentos específicos do setor privado.

Aumentos de impostos são repudiados pela população, não sendo, portanto, alternativa politicamente viável para financiar novos investimentos. Afora a recessão, ainda há descrença da população quanto à correta definição de prioridades nos gastos públicos.

Contudo, se houvesse a certeza de que os recursos transferidos ao governo fossem de fato aplicados na construção de equipamentos públicos capazes de gerar externalidades privadas positivas, tornar-se-ia possível a arrecadação de "tributos voluntários" dos segmentos econômicos diretamente beneficiados.

O Certificado de Potencial Construtivo é um instrumento de arrecadação voluntária. Incorpora apenas mecanismos de mercado, sem qualquer conotação impositiva. E permite não apenas a absorção de parte dos benefícios dos investimentos governamentais para a comunidade como um todo, mas ainda permite a antecipação de recursos com os quais se poderia

MAKISA PIRENO DE ALMEIDA
Assessora - ALIA

Folha n.º	3	do proc.
n.º	600 8293	de 19 93
O funcionário		

ROBERTO CASSIO GONÇALVES
Operador de Computador

financiar as obras geradoras dos fluxos futuros de benefícios públicos e privados.

O governo pode autorizar direitos de construção adicionais aos definidos pelas leis de zoneamento. Isto já ocorre nas chamadas "operações interligadas", e nas "operações urbanas". Quase todos os países mais avançados em matéria de planejamento urbano já praticam este tipo de transação, que conta com grande número de variantes. Permite-se mais do que a legislação normal mediante a cobrança de uma contrapartida em benefício da comunidade.

Os Certificados de Potencial Construtivo -- cujos rudimentos foram primeiramente propostos por Milton Campanário -- incorporam direitos adicionais de construção. Na medida em que os recursos captados pela venda deste títulos estejam vinculados por lei a determinados investimentos, o mercado atribuirá valor a eles na exata proporção do fluxo de benefícios futuros privados que os investimentos públicos irão gerar.

Os recursos para financiar os investimentos públicos são arrecadados antecipadamente, a custo zero. E ainda se partilha com os setores beneficiados os ganhos gerados pelos melhoramentos públicos.

Ao mesmo tempo, o caixa da prefeitura não sofre qualquer pressão, permitindo a continuidade dos planos de gastos nas áreas sociais, sem qualquer desvio de prioridades. Pode-se mesmo antever a utilização dos Certificados de Potencial Construtivo no financiamento de

MARISA DE PAULA GONÇALVES
Assessoria de Planejamento

9

Folha n.º	10	de proc.
n.º	600 8393	19 93
O funcionário	ROBERTO CASSA TONCALVES	
	Operador de Computador	

obras já incluídas no orçamento, o que permitiria a liberação de verbas para novos investimentos nas áreas de saúde, educação, saneamento e habitação.

Os Certificados ainda proporcionarão vantagens adicionais. Serão vendidos ao público em geral, embora apenas poderão ser convertidos em direitos de construir dentro das áreas definidas por lei para a operação urbana.

Serão também utilizados como um prêmio a ser concedido aos desapropriados, além do justo valor de mercado de seus imóveis. Esta compensação adicional fará com que o desapropriado continue parceiro - juntamente com seus antigos vizinhos - na valorização imobiliária que os investimentos públicos deverão gerar na área de intervenção.

Fretende-se ainda utilizá-los como moeda para o pagamento de obras aos empreiteiros.

Os Certificados de Potencial Construtivo serão transacionados livremente no mercado. Espera-se que sejam negociados em bolsas de commodities, o que garantirá ao título grande liquidez e transparência na formação de preços.

Desapropriados, empreiteiros, incorporadores, e investidores em geral estarão de posse de um título com liquidez, lastreado em valores imobiliários que são sabidamente sólidos, e de grande potencial de valorização. E ao mesmo tempo estarão financiando ações de interesse social.

MAIO 1993

Folha n.º 11 de proc. 12
n.º 600 8393 do 13 93
O funcionário [assinatura]

ROBERTO CASSIO GONÇALVES
Operador de Computador

E tudo isto sem que o passivo financeiro da Prefeitura sofra qualquer acréscimo. Os Certificados de Potencial Construtivo não têm valor de face, não têm prazo de vencimento, não representam endividamento, e seu resgate ocorrerá em troca de permissão de construir.

São Paulo parou por falta de criatividade. Enquanto outras cidades no mundo se beneficiam de novas formas de financiamento, nossa engenharia financeira pública se limitou a mediócras tentativas de aumento de impostos. Este caminho está esgotado.

Os Certificados de Potencial Construtivo abrem amplas e inexploradas perspectivas. Não só na Faria Lima, mas em outras regiões da cidade, ansiosas por receber benefícios públicos.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Folha n.º 12 do proc. 6008393/1993
O funcionário

Folha de informação n.º

d.o. processo n.º 59.001.130-93496

em 06 ROBERTO CASSIO LONCALVES
Operador de Computador

Assessoria de Planejamento
S.P.C.

REF.: Processo n.º 59-001.130-93496
INT.: Vereador Arnaldo de Abreu Madeira
ASS.: Informações relativas a valorização e desvalorização de imóveis decorrentes de obras realizadas por esta Prefeitura

SGM / ATL
Senhora Assessora Chefe

O novo perfil constitucional da Contribuição de Melhoria, inserto no inciso III, do artigo 145, da Constituição da República, permite, em tese e com algumas divergências doutrinárias, a utilização desse tributo com três objetivos distintos: como instrumento para financiamento de obras públicas, como instrumento para ressarcimento de despesas com elas realizadas ou, simplesmente, como gravame da valorização imobiliária delas decorrente.

Neste Município, a Contribuição de Melhoria, por força das disposições contidas nas Leis n.ºs 10.212, de 11 de dezembro de 1986, 10.558, de 17 de junho de 1988, 10.820, de 28 de dezembro de 1989 e 11.153, de 30 de dezembro de 1991, é utilizada como instrumento para ressarcir despesas realizadas somente com a obra pública de pavimentação, restrito esse ressarcimento aos gastos relativos à sua capa asfáltica.

Como, para ampliar a incidência dessa Contribuição, de modo a gravar outras obras públicas ou para utilizá-la como instrumento para tributar a valorização imobiliária decorrente da execução dessas obras, impõe-se a edição de lei municipal, que - em função do princípio constitucional da anterioridade, inscrito no artigo 150, III, b, da Constituição - só poderá produzir efeitos a partir de 1º de janeiro de 1994, e, por consequência, só poderá gravar obras concluídas após aquela data, esta Administração optou, num primeiro momento, em concentrar seus estudos na valorização ou desvalorização imobiliária provocada por obras já terminadas.

Desse modo, por intermédio da Divisão do Mapa de Valores, do Departamento de Rendas Imobiliárias, da Secretaria das Finanças, estão sendo desenvolvidos alentados estudos dos valores unitários de metro quadrado de terreno de todas as faces de quadra da cidade -, mais de 179.000 (cento e setenta e nove mil) -, em especial daquelas contidas nas zonas de influência das mais recentes obras realizadas por esta Prefeitura (que por já estarem concluídas não podem mais ser gravadas pela Contribuição de Melhoria), a fim de se verificar se nesses valores foram computados os efeitos valorizantes ou desvalorizantes decorrentes da execução dessas obras.

[Handwritten signature]



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Folha n.º 13 do proc.
n.º 6008398/93 do 1993
Arquivário

Folha de informação n.º - 12 - ROBERTO CASTRO GONÇALVES
Operador de Computador

d.o. processo n.º 59.001.130-93/96 em 06/05/93

ANILDE OLIVEIRA
Assessoria Jurídica
S. P. G.

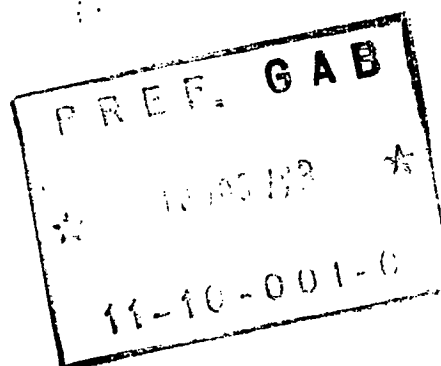
Após o término desse trabalho, hoje em andamento, os valores de metro quadrado de terreno de cada face de quadra da cidade, a serem utilizados para a apuração do valor venal dos imóveis sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano no exercício de 1994, serão submetidos ao Conselho Municipal de Valores Imobiliários, criado pelo Decreto n.º 27.771, de 22 de maio de 1989, que é composto por elementos de todos os segmentos da sociedade, inclusive da Egrégia Câmara Municipal, a fim de se preparar a edição da próxima Planta Genérica de Valores.

Dos estudos realizados resultou também a proposição de criação do bonus de valor agregado anunciado pelo Prefeito Municipal e que pode ser melhor compreendido através do texto em anexo.

São Paulo, 07 de maio de 1993.

CELSO PITTA
Secretário das Finanças

MARCOS CINTRA
Secretário Municipal do Planejamento



MARISA RIBEIRO DE ALMEIDA
Assessoria - A.T.L.



Câmara Municipal de

Folha n.º 14 do proc.
n.º 600 8393/19 93
O funcionário
ROBERTO CASSIO LOPES
Operador de Computador

INCLUSAO

ALTERACAO

CONSULTA

AADE3A A.P.L. - SISTEMA DE APOIO AO PROCESSO LEGISLATIVO 18/05/93
M01 RESPOSTA AO EXPEDIENTE - DOCUMENTOS 17:50:04
OFICIO 909 . 93 DT.EMIS. 16/04/93
ORGAO PMSP

NUMERO DO DOCUMENTO RECEBIDO DATA DE DT.ENTREGA
RECEBIMENTO VEREADOR
(OF.ATL.166/93.proc.59.001.130.93*96)(18/05/93 ! 19/05/93)
OBSERVACAO (OS VALORES DE M2 TERRENO SERÃO SUBMETIDOS AO CONS.)
(MUN.VALORES IMOBILIARIOS CRIADO DEC.27.771/89)
(06.0083/93.0 V.ARNALDO DE ABREU MADEIRA 9*AND)(!)
OBSERVACAO ()
()
F2=AUX.PREENCH F10=ACAO F12=CANC
F1=AUX F3=VOLTA

0000000 RESPOSTAS JA CADASTRADAS

Entregue por Leg. 2, recebido por

reg. n.º 60887 em 19/5/93.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Papel para informação, rubricado como folha nº

15

do processo nº

6008393

de 19

93

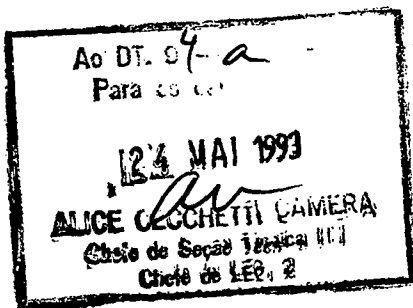
24

5

93

(a)

ROBERTO CASSIO GONÇALVES
Operador de Computação



DEPARTAMENTO
DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMÁTICA
SEÇÃO TÉCNICA DE ARQUIVO

Proc. encerrado c' 15 fls.

Arquivo em 24.5.93

O Func.º [assinatura]

LUÍZA TRACY ALMEIDA
Chefe de Seção Técnica IV

SE GUE juntado nesta data, e papel para informação, rubricado

sob folha nº

Em/...../.....

(a).....