

01-0716 2017



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

PL - PROJETO DE LEI 716/2017 DE 11/10/2017

Promovente:

Executivo - João Agripino da Costa Doria Junior

Ementa:

ATUALIZA OS VALORES UNITÁRIOS DE METRO QUADRADO DE
CONSTRUÇÃO E DE TERRENO PREVISTOS NA LEI Nº 10.235 DE 16
DE DEZEMBRO DE 1986

Observações:



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 10 de OUTUBRO de 2017.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. I. L. nº 111/2017

Protocolo nº 01-111-2017

RANDOLFO DORIA DE ARAÚJO
RECEBUE

Senhor Presidente

Tenho a hora de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que objetiva atualizar os valores unitários do metro quadrado de construção e de terreno previstos na Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2018.

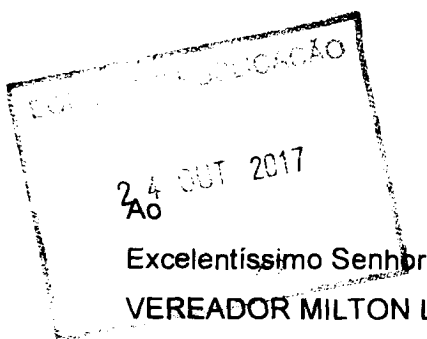
A medida atende ao mandamento legal constante do artigo 10 da Lei nº 15.044, de 3 de dezembro de 2009, com redação dada pela Lei nº 15.889, de 5 de novembro de 2013, que previu a obrigatoriedade de o Executivo encaminhar a proposta de atualização da Planta Genérica de Valores – PGV, no primeiro ano de mandato, justificada a proposta de atualização linear dos valores, conforme apresentada, pelos estudos técnicos realizados pela Secretaria Municipal da Fazenda e debatidos no âmbito do Conselho Municipal de Valores Imobiliários, conforme manifestação do titular da referida Pasta anexa ao presente.

Nessas condições, evidenciadas as razões que embasam a iniciativa, submeto-a à apreciação dessa Colenda Casa de Leis, que certamente lhe dará o indispensável aval.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.



JOÃO DÓRIA
Prefeito



Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

JAM/MAC/jgc
PGV 2018 OF



PROJETO DE LEI Nº

PL

716/2017

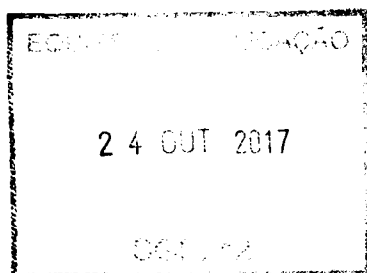
Processo nº 02 de 2017
716 de 2017
Câmara Municipal de Jambú

Atualiza os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno previstos na Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986.

Art. 1º A Tabela VI – Tipos e Padrões de Construção – Valores Unitários de Metro Quadrado de Construção e a Listagem de Valores Unitários de Metro Quadrado de Terreno, integrantes da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, com as alterações posteriores, utilizadas na apuração do valor venal, para fins de lançamento do Imposto Predial e do Imposto Territorial Urbano - IPTU, passa a vigorar na conformidade do Anexo Único desta lei.

Art. 2º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2018.

JAM
JAM/MAC/jgc
PGV 2018 PL



PDF - 11/10/2017 - 15:59 - 005469 - 2/2



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA**

Folha nº 03
nº 216 de 2017
RABO: [assinatura]

Folha de informação nº 11

Processo nº 2017-0.152.930-7

em 09.10.2017 (a)

VICENTE / CADEIRO FERRAZ
RPP-S/CCADM
RF: 726.936-5

Assunto: Projeto de Lei – Planta Genérica de Valores

SF/ASJUR
Senhor Assessor Chefe,

1 – Introdução

Trata-se de minuta de projeto de lei que atualiza os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno previstos na Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986. Tal encaminhamento se faz necessário em virtude do artigo 10, da Lei nº 15.044 de 2009 com redação dada pela Lei nº 15.889 de 2013. O mencionado dispositivo legal assim dispõe:

Art. 10. Fica o Poder Executivo obrigado a encaminhar, até 15 de outubro do exercício referente ao primeiro ano do respectivo mandato, ao Poder Legislativo, projeto de lei com proposta de atualização dos valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno previstos na Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986.

A norma acima mencionada consagra a obrigatoriedade de o Executivo encaminhar a chamada Planta Genérica de Valores – PGV – no primeiro ano de mandato, com proposta de atualização dos valores de metro quadrado de construção e terreno. Apesar disso, há que se verificar a conceituação efetiva de PGV, segundo a literatura.

Luiz Fernando Möller diz assim: “A *Planta de Valores Genéricos de Terrenos Urbanos (PGV)*, também denominada *Planta Genérica de Valores de Terrenos*, como o próprio nome indica, consiste na planta do perímetro urbano do município onde estão plotados os valores de mercado do metro quadrado de

terrenos, em cada face de quadra, devidamente homogeneizados **em relação aos seus diversos atributos e referidos a uma mesma data**”.

Aires F. Barreto define assim: “Os Mapas Genéricos de Valores podem ser definidos como o complexo de plantas, tabelas, listas, fatores e índices determinantes dos valores médios unitários de metro quadrado (ou linear) de terreno e de construção, originários ou corrigidos, **acompanhados de regras e métodos, genéricos ou específicos, para a apuração do valor venal de imóveis**” (Grifamos).

Percebe-se que nas definições acima apresentadas temos duas abordagens: A primeira, relaciona-se a determinação de valores “de mercado”. A segunda, clarifica que tal definição deve estar amparada em regras, métodos e análise dos diversos atributos **relacionados com o imóvel e ao próprio espaço urbano**.

2 – Exposição das razões

A Planta Genérica de Valores é desenvolvida pela equipe técnica da Secretaria da Fazenda segundo parâmetros construídos por experiências anteriores e reforçados por constantes aperfeiçoamentos. Para o atual ciclo, estudos vem sendo feitos desde o início do ano, e debatidos no âmbito do Conselho Municipal de Valores Imobiliários (CMVI) - órgão colegiado consultivo, criado pelo Decreto nº 27.771.

No entanto, a conjuntura econômica ainda instável, com reflexos no mercado imobiliário, reduzem a precisão dos resultados, tornando-os muito sensíveis a pequenas alterações nas premissas adotadas. De fato, o valor de mercado de imóveis comerciais e residenciais na cidade de São Paulo se mostram instáveis, com distorções de preços relativos entre imóveis de diferentes áreas da cidade. O contexto de incerteza abre espaço para avaliações subjetivas, distanciando o preço praticado dos fundamentos do mercado.

Adicionalmente, inúmeras alterações relacionadas com o próprio espaço urbano da cidade de São Paulo, também exigem reflexão mais aprofundada quanto à adequação da metodologia com a realidade paulistana.

Em relação a este último ponto, a nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), sancionada em 2016, trouxe mudanças significativas sobre as formas de uso do solo da cidade. A Lei define como os terrenos de cada zona da cidade serão ocupados, incluindo o tamanho das construções, atividades permitidas e relação entre os imóveis e os espaços públicos.

Além da LPUOS, cabe ressaltar as inaugurações de novas estações do Metrô que devem ocorrer em 2018 e a concessão de terminais de ônibus. É esperado que ambas as ações valorizem imóveis no entorno dessas áreas, e ainda há necessidade de mais estudos antes de definir como capturar parte dessa valorização.

A preocupação com os pontos acima mencionados, também pode ser verificada nas discussões transcritas na ata da última reunião realizada pelo Conselho Municipal de Valores Imobiliários - CMVI, que abaixo destacamos:

Sr. Antonio Charles Nader (Secovi-SP) diz que, mesmo que os resultados se apresentem corretos, não se sente confortável em validar o modelo sem compreendê-lo completamente e que sua preocupação principal seria com relação ao método residual poder resultar em um valor estimado de terreno superavaliado em função da outorga onerosa não ter sido considerada. Continua dizendo que o momento para a apresentação de uma PGV é ruim devido à revolução da legislação urbana ocorrida recentemente, que ainda não teve seus efeitos efetivamente refletidos no mercado.

O Sr. Bruno Carano (DIMAP) esclarece que o estudo deve ser feito através de amostras observadas, não podendo ser feito com base na previsão do futuro do mercado. [...]

O Sr. Eduardo Zylberstajn (FIPE) coloca que o valor de imóveis que tiveram seu potencial construtivo aumentado em função do novo zoneamento já apresentam valores maiores que imóveis semelhantes não contemplados com tal aumento.

O Sr. Odair Garcia Senra (SindusCon-SP) diz que o mercado imobiliário demora para refletir alterações da legislação urbana.

O Sr. Eduardo Zylberstajn (FIPE) concorda, mas reafirma que já se observa alteração nos valores das ofertas de imóveis em função da mudança do zoneamento.

[...]

O Sr. Celso Luiz Petrucci (Fecomercio) diz que não se surpreende com o resultado do estudo comparativo apresentado, verificando a adequação do modelo, mas que se preocupa com algumas regiões da cidade que sabidamente já possuem valores venais altos e podem ser prejudicadas com um eventual aumento resultante de uma nova PGV.

[...]

O Sr. Antonio Charles Nader (Secovi-SP) pede o adiamento da proposta de PGV para o próximo ano.

Perece-se, portanto, a **preocupação dos membros do CMVI em relação ao encaminhamento** da Planta Genérica de Valores neste ambiente de incerteza com relação as perspectivas da economia brasileira e ao mercado imobiliário paulistano.

3 – Das conclusões

O mercado imobiliário sentiu fortemente os efeitos da recessão dos últimos anos. O momento de aparente inflexão do ciclo econômico torna os resultados de estudos econométricos sobre este mercado menos precisos e sensíveis às premissas adotadas. Há também potenciais mudanças estruturais no mercado, associadas à nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), sancionada em 2016. Este ambiente torna mais complexa tanto a tarefa de identificar o valor dos imóveis que estejam

efetivamente alinhados com os fundamentos de mercado, quanto a de traçar cenários prospectivos.

Assim, os estudos para a revisão da Planta Genérica de Valores, ainda que profundos e respaldados nas mais modernas técnicas analíticas, pode conduzir a resultados dissociados da realidade. Neste contexto, a boa prática de política econômica recomenda cautela e conservadorismo, a fim de evitar danos e injustiças de difícil reversão.

Entendemos, portanto, ser necessária uma interpretação teleológica do artigo 10, o que nos leva a compreensão de que a mencionada *"proposta de atualização dos valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno"* deve ser tratada com a responsabilidade que o caso requer e com foco no interesse público.

Diante de todo o exposto, entendemos ser prematuro o encaminhamento dos estudos ainda em andamento e discutidos pelo CMVL. Alinhamo-nos com a diretriz de, neste momento, encaminhar para a Ilustre Câmara Municipal proposta de atualização linear dos valores da atual planta genérica de valores, com base na previsão inflacionária. Acreditamos que desta maneira estaremos cumprindo a disposição legal e adotando a prudência que o caso requer.

Com nossas considerações, encaminhamos para análise e providências.

SF.G. em 09 de outubro de 2017.



CAIO MEGALE
Secretário Municipal da Fazenda

CM/an



13 de 19
09/10/17
Assessoria Jurídica