



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 25 de junho de 2019.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 157/19-C

Ref.: Ofício SGP-12 nº 206/2019

DOCREC

333/2019

Senhor Presidente

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao requerimento de autoria da Vereadora Janaína Lima, aprovado pela Comissão de Administração Pública, encaminho a essa Presidência cópia das informações fornecidas pela Secretaria Municipal da Fazenda a respeito do aumento do IPTU no Edifício Oregon, localizado à Rua Pernambuco, 210, Higienópolis.

Na oportunidade, renovo a essa Presidência meus protestos de apreço e consideração.


JOÃO JORGE DE SOUZA
Secretário da Casa Civil

Ao

Excelentíssimo Senhor

EDUARDO TUMA

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Departamento de Cadastros

Praça do Patriarca, nº 69, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone: (11) 2873-6913

Encaminhamento SF/SUREM/DECAD Nº 016999019

SF/SUREM

Sr. Subsecretário,

Em atenção ao solicitado, informamos, preliminarmente, que o cálculo dos índices apresentados no ofício inaugural não está correto. Para fins de exposição, utilizaremos os valores lançados para o SQL 011.091.0218-6, uma das unidades autônomas do referido condomínio e cadastrada em nome de Claudio Henrique Golombek, síndico do condomínio e autor da reclamação apresentada.

SQL	011.091.0218-6	
Exercício	IPTU LANÇADO	Variação = $(IPTU_{ex2} - IPTU_{ex1})/IPTU_{ex1}$
2016	R\$ 5.700,70	-
2017	R\$ 6.270,70	10%
2018	R\$ 6.897,70	10%
2019	R\$ 7.587,40	10%

Como se nota, os valores dos créditos tributários lançados para os exercícios correspondem aos informados pelo reclamante; contudo, a variação de aumento da exação foi de 10% entre cada exercício e não como se alegou. Portanto, houve erro do munícipe no cálculo matemático do percentual, pois inexisteram acréscimo de tributo superiores a 10%.

Os acréscimos acima verificados decorrem do fato de o imóvel ainda sofrer os efeitos da atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) aprovada pela Lei 15.889/2013, que alterou os valores unitários de metro quadrado de construção e terreno para todo o Município. Em determinadas regiões essa atualização acarretou no aumento no valor calculado do IPTU; assim, para evitar que houvesse um impacto muito grande para os contribuintes, a mesma lei estabeleceu que esse aumento fosse escalonado, fixando um limite anual para a majoração do IPTU (art. 9º) – conhecido como “trava” do IPTU. No caso dos imóveis residenciais, esse limite foi fixado em 10% ao ano a partir do exercício de 2015. Portanto, desde 2015 o IPTU incidente sobre esse imóvel tem recebido um acréscimo limitado a 10% do valor do exercício anterior.

Em resumo: o tributo foi majorado porque os valores unitários de metro quadrado da região foram atualizados por lei; e se não fosse o limite de variação do IPTU, determinado pela mesma lei, o valor do tributo seria maior que o efetivamente lançado, conforme se verifica na tabela abaixo.

Exercício	IPTU SEM "TRAÇA" (valores simulados)
2016	R\$ 8.116,10
2017	R\$ 8.538,66

2018	R\$	8.662,63
2019	R\$	8.937,37

É importante esclarecer que a atualização periódica da PGV é obrigação legal imposta ao poder executivo, conforme art. 10 da lei 15.044/2009 (alterado pela Lei 15.889/2013):

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.*

Destacamos que a composição da PGV, apresentada à Câmara Municipal pela propositura de Projeto de Lei, leva em conta critérios técnicos, dentre eles os preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário (art. 2º da Lei 10.235/1986), na busca pela definição de valores médios para a adequação das tabelas de valores unitários de construção e de terreno, culminando em valores venais de imóveis, para fins de IPTU, em patamar próximo ao praticado pelo mercado. Em situações concretas, caso haja distorções e o contribuinte discorde da base de cálculo obtida pela aplicação dos procedimentos previstos em lei, é possível a sua impugnação, mediante a apresentação de avaliação contraditória, na forma e condições estabelecidas pela legislação (art. 18 da Lei 10.235/1986 com a redação da Lei 15.889/2013).

Finalmente, considerando os esclarecimentos acima, respondemos objetivamente às indagações trazidas no ofício inaugural:

1. Não há uma tabela específica para o referido edifício, assim como não há para qualquer contribuinte inscrito no Cadastro Imobiliário Fiscal, discriminando índices de cálculo do IPTU. O IPTU é lançado com base nos dados do Cadastro Imobiliário Fiscal (art. 1º da Lei 10.819/89) e o seu valor é calculado e limitado na forma estabelecida pela legislação em vigor.
2. Conforme acima exposto, o motivo do aumento deve-se à atualização dos valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção. Os valores unitários de metro quadrado de terreno (VM²T) são atribuídos para cada face de quadra dentro do limite urbano do Município; já os valores unitários de metro quadrado de construção (VM²C) são atribuídos a cada um dos padrões previstos para os tipos de edificação indicados na Tabela V da Lei 10.235/86. Em ambos os casos os valores levam em conta, dentro outros elementos, as características da região em que se situa o imóvel. Portanto, a adequação desses valores é realizada de forma homogênea para cada região e não especificamente para um contribuinte ou edifício. Por isso, embora não haja uma tabela comparativa específica com os valores dos tributos para os imóveis dessa região, os valores unitários dos imóveis de mesmo tipo e padrão e situados na mesma face de quadra serão os mesmos e estarão compatíveis com aqueles situados em faces de quadras próximas, que podem ser mais ou menos valorizadas. O valor final do IPTU lançado dependerá de outras características de cada imóvel como, por exemplo, o total das áreas de terreno e edificação. As tabelas de valores unitários podem ser consultadas nos anexos I e III da Lei 15.889/2013 (PGV aplicada a partir de 2014) e no anexo único da Lei 16.768/2017 (atual PGV aplicada a partir de 2018). Cabe ainda informar que anualmente os valores unitários sofrem atualização monetária, limitada à inflação do período, prevista pelo artigo 5º, § 2º, da Lei 11.152/1991. A última atualização, aplicada para o exercício de 2019, corrigiu em 3,5% os referidos valores conforme disposto no Decreto 58.592/2018.

Sendo o que tínhamos para informar, restituímos o presente para ciência e prosseguimento.

Atenciosamente,

Abimael de Albuquerque Pinto

AFTM – RF 806.111-4 – DECAD/G



Documento assinado eletronicamente por **Abimael de Albuquerque Pinto, Auditor Fiscal Tributário Municipal**, em 08/05/2019, às 18:44, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **016999019** e o código CRC **46118A30**.

Referência: Processo nº 6010.2019/0001379-8

SEI nº 016999019



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Subsecretaria da Receita Municipal

Praça do Patriarca, nº 69, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone: (11) 2873-7615

Encaminhamento SF/SUREM Nº 017019708

SF/COJUR

Senhor Coordenador,

Trata-se de ofício da Câmara Municipal de São Paulo solicitando informações acerca do aumento do IPTU do Edifício Oregon, localizado à Rua Pernambuco, 210, Higienópolis, conforme questionamentos no Ofício 016908461.

Assim, encaminhamos o presente com a manifestação do DECAD (016999019), que acolho, para prosseguimento.

Atentar-se ao prazo de **20/05/2019**.

Atenciosamente,

SUREM, em 09 de maio de 2019.

Thiago Rubio Salvioni

Subsecretário da Receita Municipal



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Rubio Salvioni, Subsecretário**, em 09/05/2019, às 16:07, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **017019708** e o código CRC **811134F0**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Núcleo de Atribuição

Praça do Patriarca, 59, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone: 11 28736054/ 11 28736056

Relatório

SEI 6017.2019/0001379-8

Ref.: Ofício SGP-12 nº 206/2019

Int.: Câmara Municipal de São Paulo - Comissão de Administração Pública

Ass.: Requerimento nº 24/2019 da Vereadora Janaína Lima referente ao lançamento do IPTU do Edifício Oregon, localizado à Rua Pernambuco, 210, bairro de Higienópolis

GABSF - Senhor Chefe de Gabinete

Por meio do Ofício SGP-12 nº 206/2019, a Presidência da Câmara Municipal de São Paulo encaminha ao Excelentíssimo Senhor Prefeito deste Município o **Requerimento nº 24/2019** apresentado pela **Vereadora Janaína Lima** pelo qual são solicitadas ao Senhor Secretário Municipal da Fazenda **informações a respeito do aumento abusivo do IPTU do Edifício Oregon**, localizado à **Rua Pernambuco, 210, bairro de Higienópolis** e análise do abaixo-assinado dos moradores do referido edifício, noticiando que o **reajuste do IPTU desde 2016 tem oscilado entre 10 e 16%**, índices muito distantes do índice de 3,5% anunciado pela PMSP e desconexo com o índice inflacionário medido pelos órgãos oficiais.

Invocando ainda o inciso IX, do artigo 32[1] da Lei Orgânica do Município de São Paulo c/c o inciso XIII do artigo 46[2] do Regimento Interno da CMSP, solicitou ainda a Nobre Vereadora que o Senhor Secretário Municipal da Fazenda informe se i) há tabela discriminado os índices utilizados para o cálculo do valor do IPTU no Edifício Oregon? Em caso positivo, solicita o envio da mesma à Comissão de Administração Pública da CMSP e ii) foi feito um comparativo dos valores do IPTU com os demais edifícios da região a fim de tentar entender os motivos para o aumento relatado? Em caso positivo, também solicita o envio do mesmo à aludida Comissão.

De acordo com as informações prestadas pelo Departamento de Cadastros da Subsecretaria da Receita Municipal no Encaminhamento SF/SUREM/DECAD nº 016999019, **o cálculo dos índices apresentados no ofício inaugural não está correto e para demonstrar o alegado, utiliza os valores lançados para o SQL 011.091.0218-6 relativo a uma das unidades autônomas do referido condomínio** e cadastrada em nome de Claudio Henrique Golombek, síndico do condomínio e autor da reclamação apresentada e elabora tabela com os valores de IPTU lançados nos exercícios de 2016 a 2019, na qual se vê que **a variação do aumento de exação entre cada exercício foi de 10%**, tendo havido erro do munícipe na elaboração do cálculo matemático de percentual, **pois inexistiram acréscimo de tributo superiores a 10%**.

Foi ainda esclarecido o fato de que os **acréscimos** verificados nos lançamentos de IPTU do imóvel **decorreram da atualização da Planta Genérica de Valores - PGV aprovada pela Lei nº 15.889/2013**, que alterou os valores unitários de metro quadrado de construção e terreno para todo o Município, tendo a eles sido aplicado o limite anual de majoração correspondente a 10% do valor do exercício anterior, limite esse corriqueiramente conhecido como **"trava" do IPTU**. Não fôsse essa trava legal a limitar a majoração em 10% do valor do exercício anterior, a mera aplicação dos valores da PGV levaria a um IPTU bem maior, conforme tabela simulando valores para os exercícios de 2016 a 2019.

E mais. **A atualização periódica da PGV é obrigação legal imposta ao Poder Executivo Municipal**, conforme disposto no artigo 10[3] da Lei nº 15.044/2009, alterado pela Lei nº 15.889/2013, e

se vale de **critérios técnicos**, dentre eles os preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário, **na busca pela definição de valores médios** para a adequação das tabelas de valores unitários de construção e de terreno, **culminando em valores venais de imóveis, para fins de IPTU, em patamar próximo ao praticado pelo mercado**, sendo **conferida ao contribuinte a faculdade de impugnar o valor da base de cálculo obtida pela aplicação dos procedimentos previstos em lei mediante a apresentação de avaliação contraditória**, na forma e condições estabelecidas pela legislação (art. 18 da Lei 10.235/1986 com a redação da Lei 15.889/2013).

Por fim no tocante aos dois quesitos formulados, respondeu o Departamento de Cadastros **não haver tabela específica para o Edifício Oregon, como não existe para qualquer outro contribuinte inscrito no Cadastro Imobiliário Fiscal**, sendo o IPTU lançado de acordo com base nos dados de tal Cadastro e calculado na forma da legislação em vigor. Quanto aos motivos do aumento do IPTU lançado, esse decorreu da atualização dos valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção. Em ambos os casos, tais valores levam em conta, dentre outros elementos, as características da região em que se situa o imóvel, ou seja, **a adequação desses valores é realizada de forma homogênea para cada região e não especificamente para um contribuinte ou edifício**; que muito embora **não exista tabela comparativa específica com os valores dos tributos para os imóveis dessa região**, os valores unitários dos imóveis de mesmo tipo e padrão e situados na mesma face de quadra serão os mesmos e estarão compatíveis com aqueles situados em faces de quadras próximas, que podem ser mais ou menos valorizadas e que o valor final do IPTU lançado dependerá de outras características de cada imóvel como, por exemplo, o total das áreas de terreno e edificação.

Diante dos esclarecimentos detalhadamente prestados pelo Departamento de Cadastros e ora resumidos por esta COJUR, entendemos ser o presente deva retornar à Assessoria Técnico-Legislativa da Casa Civil, em atendimento ao Encaminhamento PREF/CASA CIVIL/ ATL II nº 016908733.

À consideração de Vossa Senhoria.

CYNTHIA CHRISTINA BIRGEL

Procuradora do Município de São Paulo

OAB/SP nº 87.364

Coordenadoria Jurídica – COJUR/SF

De acordo.

CHRYSTIAN USKI

Procurador do Município de São Paulo

OAB/SP nº 303.136

Coordenador Jurídico – COJUR-SFG

[1] **Art. 32** - A Câmara terá Comissões permanentes e temporárias, constituídas na forma e com as atribuições previstas no respectivo Regimento ou no ato de que resultar a sua criação.

(...)

IX - solicitar informações ou depoimentos de autoridade ou cidadãos;

[2] **Art. 46** - Às Comissões Permanentes, em razão da matéria de sua competência, cabe:

(...)

XIII - solicitar informações ou depoimentos de autoridades ou cidadãos;

[3] **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.



Documento assinado eletronicamente por **Cynthia Christina Birgel, Procurador do Município**, em 22/05/2019, às 21:34, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Chrystian Uski, Procurador do Município**, em 23/05/2019, às 14:07, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **017435114** e o código CRC **62EF448B**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Núcleo de Atribuição

Praça do Patriarca, 59, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone: 11 28736054/ 11 28736056

Encaminhamento SF/COJUR/ATRIBUIÇÃO Nº 017446861

SEI 6017.2019/0001379-8

Ref.: Ofício SGP-12 nº 206/2019

Int.: Câmara Municipal de São Paulo - Comissão de Administração Pública

Ass.: Requerimento nº 24/2019 da Vereadora Janaína Lima referente ao lançamento do IPTU do Edifício Oregon, localizado à Rua Pernambuco, 210, bairro de Higienópolis

PREF/CASA CIVIL/ATL II - Senhora Assessoria Técnico-Legislativa

Retornamos o presente a Vossa Senhoria, com as informações prestadas pelo Departamento de Cadastros da Subsecretaria da Receita Municipal no Encaminhamento SF/SUREM/DECAD nº 016999019 e relatadas pela Coordenadoria Jurídica desta Pasta no Relatório SF/COJUR/Atribuição 017435114, que prestam as informações solicitadas pela Vereadora Janaína Lima a respeito do aumento do lançamento do IPTU do Edifício Oregon, à Rua Pernambuco, 210, bairro de Higienópolis.

As informações prestadas pelo Setor Técnico atrelado à Subsecretaria da Receita Municipal demonstram que **no período de 2016 a 2019, os valores de IPTU lançados para as unidades condominiais, a exemplo do apartamento identificado pelo nº de contribuinte 011.091.0218-6, tiveram variação do aumento de exação entre cada exercício de 10%, tendo o Senhor Claudio Henrique Golombek, síndico de referido condomínio e autor do abaixo-assinado se equivocado no cálculo matemático do percentual por ele elaborado, vez que inexistiram acréscimos de tributo superiores a 10%, tendo a eles sido aplicado o limite anual de majoração correspondente a 10% do valor do exercício anterior, conforme o disposto no artigo 9º[1] da Lei nº 15.889/2013, limite esse corriqueiramente conhecido como "trava do IPTU".**

Outrossim, merece reforço a informação de que **o acréscimo verificado nos lançamentos de IPTU em foco decorreram da atualização da Planta Genérica de Valores - PGV aprovada pela Lei nº 15.889/2013, cujo artigo 13[2], por seu turno, ainda que alterando o artigo 10 da Lei nº 15.044/2009, manteve a obrigação legal imposta ao Poder Executivo Municipal da atualização periódica da Planta Genérica de Valores - PGV.**

No mais, os esclarecimentos prestados pelo Departamento de Cadastros citados anteriormente, por si mesmos respondem minuciosamente os questionamentos apresentados pelos contribuintes e pela Nobre Vereadora.

EVANDRO LUIS ALPOIM FREIRE

Chefe de Gabinete da

Secretaria Municipal da Fazenda

[1] Art. 9º A diferença nominal entre o crédito tributário total do IPTU do exercício do lançamento e o do exercício anterior fica limitada:

I – no caso de imóveis com utilização exclusiva ou predominantemente residencial, a 20% (vinte por cento) para fatos geradores ocorridos no exercício de 2014 e a 10% (dez por cento) para fatos geradores ocorridos nos demais exercícios;

(...)

[2] **Art. 13** O art. 10 da Lei nº 15.044, de 2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

“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.”



Documento assinado eletronicamente por **Evandro Freire, Chefe de Gabinete**, em 28/05/2019, às 16:39, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **017446861** e o código CRC **E04ABC89**.