



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº DE 2020

Estabelece alíquota complementar relativa do Imposto Predial e Territorial Urbano aos contribuintes com patrimônio imobiliário superior a seis milhões e duzentos mil reais, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DECRETA:

Art. 1º Acrescenta-se a alíquota complementar ao Imposto Predial e Territorial Urbano, sobre o valor venal do imóvel, aos contribuintes com patrimônio imobiliário superior a R\$ 6.200.000,00 (seis milhões e duzentos mil reais)

Art. 2º A razão da alíquota será:

I - De 0,5% sobre o valor venal por imóvel, aos contribuintes com patrimônio imobiliário de R\$ 6.200.000,00 (seis milhões e duzentos mil reais) até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

II - De 1,0% sobre o valor venal por imóvel, aos contribuintes com patrimônio imobiliário superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)

Art 3º Para apuração do patrimônio imobiliário, previsto no art. 1º, será computado o valor venal de todos os imóveis utilizados exclusiva ou predominantemente como residência, com utilização diversa de residencial e os não construídos sob titularidade de um mesmo contribuinte.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Art. 4º A Secretaria Municipal da Fazenda publicará, anualmente, relatório com, no mínimo, as seguintes informações:

I – Em relação ao cadastro imobiliário fiscal relativo ao IPTU:

- a) número de imóveis;
- b) número de contribuintes;
- c) valor do patrimônio imobiliário;
- d) valor do patrimônio imobiliário de 1% (um por cento) dos contribuintes com maior patrimônio imobiliário;

II – Em relação à alíquota complementar prevista no art. 1º:

- a) valor arrecadado com a alíquota de 0,5% sobre o valor venal do imóvel;
- b) valor arrecadado com a alíquota de 1,0% sobre o valor venal do imóvel.

Art. 5º O relatório a que se refere o artigo anterior será publicado até sessenta dias após o encerramento do exercício.

Art. 6º O valor arrecadado com a alíquota complementar será destinado, após a dedução das vinculações constitucionais com saúde e educação, a ações de redução da desigualdade social nas seguintes áreas:

- I – Garantia de Renda Básica de Cidadania;
- II – Serviços tipificados da Assistência Social;
- III – Produção Habitacional de Interesse Social I, conforme os limites de renda atualizados pelo decreto nº 60.066/2021;
- IV – Serviço Social de Moradia, previsto no artigo 295 da Lei 16.050/14.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

V – Meio Ambiente; e

VI – Cultura.

Art. 7º A alíquota complementar prevista no art. 1º tornará sem efeito quando no exercício anterior o patrimônio imobiliário do 1% (um por cento) dos contribuintes com maior valor imobiliário for inferior a 10% do valor imobiliário da cidade de São Paulo.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

JUSTIFICATIVA

A concentração de renda e riqueza é um dos principais problemas sociais e econômicos do Brasil. Devido a ela as oportunidades de acesso à educação, saúde, trabalho e serviços sociais são desiguais, prejudicando quem mais precisa: a população mais pobre.

Na cidade de São Paulo não é diferente. Historicamente verificamos o processo de concentração de renda e riqueza no município. Até 1893 não havia mercado imobiliário na cidade e a Câmara Municipal era a responsável por conceder terras. Não é demasiado ressaltar que os beneficiários desta política pública eram exclusivamente membros ligados direta ou indiretamente aos ocupantes de cargos municipais. Eram, em geral, homens, brancos, da elite política e econômica.

Os detentores destas propriedades deram origem aos bairros Campos Elíseos, Santa Cecília, República, dentre outros. Esses bairros possuem hoje maior desenvolvimento econômico e maior acesso a equipamentos públicos em comparação aos periféricos. A exclusão do acesso à terra urbana, a concentração de patrimônio e a concepção da propriedade como direito de um pequeno grupo consiste em um privilégio marcante da histórica política e econômica da cidade, fortemente caracterizada por essas desigualdades sociais e econômicas.

Na gestão Haddad a sociedade obteve acesso aos dados atualizados da concentração fundiária na cidade de São Paulo. Por meio do Decreto 56.701/2015 tornaram-se públicos os dados do cadastro imobiliário fiscal relativo ao IPTU. A partir desta base de dados foi possível mensurar que em 2020 o patrimônio imobiliário de São Paulo era de R\$ 1,3 trilhão de reais e de que 1% dos proprietários, 18.013 (dezoito mil e treze) contribuintes, com maior patrimônio imobiliário detinha 42,47% do patrimônio imobiliário de São Paulo. Neste grupo encontram-se contribuintes com patrimônio imobiliário superior a R\$ 6,2 milhões de reais. O cálculo considera o valor venal do imóvel que consta na Planta



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Genérica de Valores, os valores possuem defasagem média de 35% em relação ao valor de mercado dos imóveis, ou seja, estamos falando de proprietários que possuem um patrimônio imobiliário de, no mínimo, R\$ 9 milhões de reais a preços do mercado.

Patrimônio Imobiliário Município de São Paulo, 2020

Especificações	Valor
Imóveis	3.498.644
Contribuintes	1.801.283
1% dos contribuintes	18.013
Patrimônio do último contribuinte da parcela de 1%	R\$ 6.211.173,79
Patrimônio Imobiliário de São Paulo	R\$ 1.296.138.275.701,27
Patrimônio Imobiliário da parcela de 1% mais rico	R\$ 550.467.835.419,49
Parcela apropriada pelo 1% mais rico	42,47%
Potencial de arrecadação com uma alíquota de 1%	R\$ 5.504.678.354,19

Fonte: Cadastro Imobiliário Fiscal relativo ao IPTU 2020.

O peso da estrutura social injusta recai nos ombros de paulistanos, paulistanas e se expressa nas relações sociais, econômicas e étnico-raciais, com desdobramentos tangíveis na concentração de patrimônio, da renda e do acesso a bens e serviços.

Como superar as desigualdades? O poder público pode atacar as desigualdades sociais e econômicas via política tributária e políticas sociais. Uma arrecadação de impostos progressiva, que considere a capacidade de contribuição do cidadão como prevê o § 1º do art. 145 da Constituição Federal:

§ 1º Sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte, facultado à administração tributária, especialmente para conferir efetividade a esses objetivos, identificar, respeitados os direitos individuais e nos termos da lei, o patrimônio, os rendimentos e as atividades econômicas do contribuinte.

Para combater a geração de desigualdade é necessário um pacto social de redistribuição intensa da geração de renda e riqueza em âmbito nacional e global. No caso brasileiro a



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

desigualdade social é agravada pelo sistema tributário altamente regressivo, em que há cobrança de alíquotas maiores em impostos indiretos, encarecendo o preço de produtos e serviços, em que as empresas repassam os custos dos impostos para população enquanto os impostos sobre a renda, propriedade, lucro e dividendos possuem alíquotas baixas, ou mesmo inexistem.

O Partido dos Trabalhadores enfrentou a batalha da implementação do IPTU Progressivo desde a primeira gestão do PT na cidade. Na gestão Erundina criou a Comissão Municipal de Valores Mobiliários para manter atualizada a Planta Genérica de Valores (PGV) que é a base de cálculo para a cobrança do imposto e implementou o IPTU Progressivo, mas enfrentou muitos questionamentos judiciais e foi considerado inconstitucional. A possibilidade de tornar justa a tributação ganhou novo entusiasmo com a aprovação da Emenda Constitucional 29/2000 que incluía a progressividade em razão do valor, localização e uso do imóvel.

No início da segunda gestão do PT na cidade de São Paulo foi aprovado o IPTU Progressivo com alíquotas diferenciadas pelo valor do imóvel e tipo de uso. A progressividade beneficiava 69% dos contribuintes com isenções ou descontos, enquanto os demais passaram a realizar o pagamento de maiores alíquotas.

A terceira gestão petista assumiu a prefeitura com uma Planta Genérica de Valores (PGV) defasada. O valor de referência da prefeitura havia despencado de 58% do valor de mercado em 2003 para 30% em 2013. Para correção desta distorção, mais uma vez, o princípio orientador foi a justiça fiscal. A gestão corrigiu os valores incluindo o critério da localização, diferenciando os valores unitários do metro de construção por três zonas fiscais: área central, centro expandido e periferias. Na área central a correção foi de 90%; no centro expandido, de 45% e, nas periferias, houve uma redução de 1%.

A alta concentração da propriedade na cidade de São Paulo torna estas alterações em batalhas prolongadas com setores econômicos que possuem grande influência no Poder Legislativo e na mídia. A implementação do IPTU progressivo na cidade de São Paulo se



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

orienta pela redução das desigualdades sociais seguindo a premissa de que os proprietários que possuem maior capacidade econômica devem contribuir mais.

Contudo, há espaço para avançar na justiça fiscal. É necessário tributar a alta concentração, pois um número limitado de proprietários possui milhares de imóveis.

Para tanto, o presente projeto propõe a criação de uma alíquota complementar do IPTU que considere a alta concentração de imóveis nas mãos de poucos proprietários. A alíquota será progressiva, de 0,5% para contribuintes com patrimônio imobiliário de R\$ 6,2 milhões até R\$ 15 milhões de reais e de 1,0% para proprietários com patrimônio imobiliário acima de R\$ 15 milhões. O mecanismo entraria em vigor imediatamente e se tornaria sem efeito quando o 1% dos contribuintes mais ricos acumulem somente 10% do patrimônio imobiliário da cidade.

Os recursos livres arrecadados com tal medida serão destinados para ações de redução da desigualdade social que garantam o direito à moradia digna, a serviços de assistência social, garantia de renda, acesso à cultura e preservação e gestão do patrimônio ambiental promovendo o atendimento habitacional adequado e a maior dignidade de famílias de baixa renda.